

# BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Allt fler bor  
ensamma

Här byggs  
nya bostäder

Trenden som växer:  
**Populärt med kollektivhus**

**HET DEBATT OM SPARANDE** NYA LAGAR OCH REGLER **SOPSORTERING**  
EN DAG MED FASTIGHETSSKÖTAREN **BALKONGER** SMART BOENDE

# Framtidens boende

**H**ur ser framtidens boende ut? Mycket talar för att digitala tjänster och lösningar hand i hand med AI kommer att spela en allt större roll såväl i boendet som projektering och byggprocessen enligt Johan Wiksell, ansvarig för JM:s venture verksamhet och smarta byggnader. Han menar att ny teknologi kommer att möjliggöra både bättre och tryggare hem.

**Trenden framåt visar också** att ensamhushållen kommer att öka allt mer, något som vi tittar närmare på i detta nummer. Linnea Gavuzzi, marknadsanalytiker på Juni Strategi som forskat i frågan menar att det finns flera förklaringar och att man måste titta på region- eller kommunnivå.

Samtidigt finns de som går en annan väg, allt fler brf:er är kollektivhus. Ann Mari Engel, styrelseledamot i kollektivhuset Tullstugan menar att förutom det rent sociala så är det mer ekonomiskt när man lagar maten tillsammans. Uppförandet av nya brf:er har gått väldigt trögt men det finns de entreprenörer som storsatsar, hur resonerar de? Svaret får du på sida 42.

**Så långt om framtiden**, men för Sveriges alla brf-styrelser handlar mycket också om här och nu. För att få till en bra styrelse krävs en bra valberedning, brf Bygatan berättar hur de arbetar för att få till en bra och kompetent styrelse. Vågorna har också gått höga då det gäller synen på hur mycket en brf ska spara. Ska avgiften täcka alla nödvändiga renoveringar och underhåll för 50 år framåt eller inte? Läs om debatten som hettade till ordentligt.

Under 2026 införs en mängd nya lagar och regler och mot slutet på året ska alla föreningar ha skapat förutsättningar för återvinning och sopsortering enligt de nya reglerna.

**Och som om detta** inte vore nog så varnar Ute Letzner hos Ekobrottsmyndigheten att tillitssamhällets dagar är över. Ekobrottsligheten växer och blir alltmer sofistikerad. Så det är bara för Sveriges alla brf-styrelser att kavla upp blus- och skjortärmarna och ge sig i kast med ett nytt utmanande år. Vi hoppas ni gör det tillsammans med oss på Borätt forum.



TORBJÖRN JOHANSSON  
REDAKTÖR BORÄTT FORUM

## VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

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



## BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH  
RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nummer 1-4:2:a 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  
Cecilia Isberg  
Annika Gerendas  
Stefan Fölster  
Arturo Arques  
Mikael Hellberg

### ANNONSBOKNING

Emil Dansk

### LAYOUT/PRODUKTION

Borätt Forum

### TRYCK

STIBO AB

### ANSVARIG UTGIVARE

Thomas Lindman

### SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM

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



*Vi arbetar för att ge dig  
Stockholms bästa  
fastighetsförsäkring.*

*Det har vi gjort  
sedan 1746.*

Brandkontoret försäkrar fastigheter i Stockholms län. Och vi ägs av våra kunder. Så har det varit sedan 1746 och med Fågel Fenix som vår symbol. Att vi har blivit vid vår läst är din garanti för ett genuint engagemang och en riktigt bra fastighetsförsäkring.

**Med passion för Stockholms fastigheter, då som nu.**



**BRANDKONTORET**  
*Fastighetsförsäkring i Stockholm*

# Det moderna måleriföretaget med tradition



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

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

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

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



olofssons  
MÅLERI

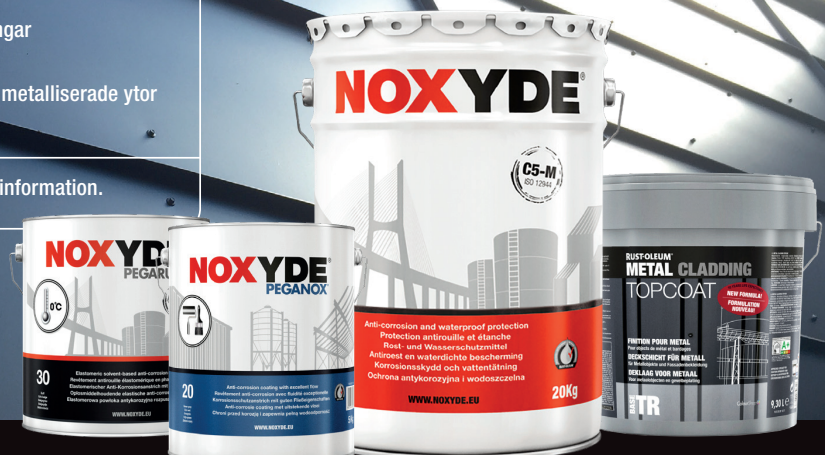
## Mer än bara färgsättning

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

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

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

induf



RUST-OLEUM  
INDUSTRIAL

Svensk generalagent för Rust-Oleum® Industrial Europe

# INNEHÅLL 1/2026



8/ Fem snabba med Mark Isitt, journalist och programledare

## STYRELSE

---

10/ Livet i ett kollektivhus

14/ Den viktiga valberedningen

16/ Het debatt om brf:ers sparande

19/ Tillitssamhällets tid är över

## EKONOMI

---

26/ Arturo Arques om framtidens boende

28/ Smart boende

40/ Nya lagar och regler för brf:er 2026

43/ Företaget som vågar satsa på nya brf:er



# INNEHÅLL 1/2026

---



## TEKNIK

---

46/ Tips kring återvinning och sopsortering

48/ Håll koll på gamla balkonger

50/ En dag med fastighetsskötaren

## LIVET

---

54/ Ensamhushållen blir allt fler

67/ Krönika - inredningstrender

**TIPSA VÅRA  
REPORTRAR**

Ring oss på: **0852025208**

**BORÄTT**  
forum

# Vi skapar framtidens ekonomi för er förening

Framtidens ekonomi kräver smarta beslut, tydlig översikt och trygg förvaltning. Simpleko hjälper Sveriges bostadsrättsföreningar att skapa långsiktig kontroll över ekonomin – med digitala verktyg, kompetent rådgivning och ekonomiska lösningar som gör styrelsearbetet enklare och tryggare.

Läs mer på [simpleko.se](https://simpleko.se)

**Simpleko**  
*Gör ekonomin enkel*



## SKRÄDDARSYDDA DÖRRAR, FÖNSTER OCH PORTAR TILL ER BOSTADSRÄTTSFÖRENING

**DOFAB** består av ett sammansvetsat team som går till vägs ände för att hitta lösningar som möter alla önskemål. Vi utgår ifrån er bostadsrättsförening och er fastighet. Kanske vill ni byta portar för att höja säkerhetsnivån men behålla utförande och design? Vi kan göra en kopia på er gamla port men som en säkerhetsport, som bara personer med tillåtelse kan öppna. Många har säkerhetsdörrar in till lägenheterna men inget skalskydd i entréer. Detta går att förbättra och vi kan ta det till moderna nivåer med bibehållet utseende. Fönster, dörrar och portar ska byggas för hållbarhet och de ska levereras med service. Varmt välkomna 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](http://www.dofab.se) [info@dofab.se](mailto:info@dofab.se) [@dofab\\_se](https://www.instagram.com/dofab_se)

# Fem snabba...

med Mark Isitt, svensk-brittisk arkitekturkritiker, journalist och programledare, bl.a. känd från "Grand Designs Sverige" (TV4), och "Så byggdes Sverige" (SVT). Han är också författare, föreläsare och har vunnit utmärkelser som Kritikerpriset och Olle Engkvist-medaljen.



FOTO: ANJELICA LILJENRÖTH

## 1 Om du blickar framåt hur tror du att folk bor om 50 år? Finns bostadsrätter eller bor vi kollektivt?

Kollektivt?! Nej, väl? Så bor man väl bara om man inte har råd med annat? Min 22-årige musikerson bor med två kursare på Rådmansgatan i Stockholm, mitt i city. Han betalar runt 4000 i månaden. Galet bra. Vilket ju får en att undra, ska vi verkligen envisas med att bygga alla dessa barackliknande studentbostäder, slå in dem med hammare och kil i våra vackra stadskärnor? Är det inte bättre att bygga kvalitetsbostäder som alla vill bo i och i stället se över uthyrningsmöjligheterna? Tänker högt här.

## 2 Vad tror du om den estetiska skönheten vad gäller byggnader? Finns den överhuvudtaget kvar?

Jag vill tro att skönheten blir viktigare och viktigare. Med ny byggteknik frigörs nya möjligheter, idag finns det knappt en form, knappt en kurva, som du inte kan realisera, alla drömmar kan bli verklighet. Som Zaha Hadid uttryckte det, "Varför bara använda den 90-gradiga vinkeln när det finns ytterligare 359?"

Med de konstnärliga möjligheterna hoppas jag arkitekternas makt kommer öka, för det är ju inte de som vill bygga monotona prefabblådor överallt, det är byggherrarna.

## 3 Hur kommer kraven om hållbarhet/miljötänk att prägla det framtida boendet?

Självklart ska vi hushålla med våra resurser, men allt prat om byggstopp och återbruk, jag zoomar ut. Visst, i byggskedet är hus miljöbovar, de lär generera en fjärdedel av vårt koldioxidutsläpp, hälften av vårt avfall, men när de väl står där, då står de i hundratals år, då kan man knappast klandra dem för att vara särskilt miljöbelastande. Och med tanke på att vi spenderar det mesta av vår tid inomhus, runt 90 procent, gör nästan allt i hus, så tycker jag miljökostnaden är rimlig. Dessutom, om vi driver återbrukstanken till sin spets, då måste vi vänja oss vid en annan estetik. Kommer vi ta hand om de sekundämiljöerna lika bra eller kommer vi lämna dem att dö efter ett tag? Det om något vore ett miljöbrott, om husen vi bygger blir så oattraktiva att de blir kortlivade. Ännu ett argument för skönheten.

## 4 Hur kommer AI och digitala lösningar att påverka framtidens boende?

Våra behov är hyfsat mycket desamma som för 7000 år sedan. Jag tror det var min vän Gert Wingårdh som sa att vi utan vidare hade kunnat möblera någon av bostäderna i Ur med Ikea-möbler och trivts riktigt bra. När det kommer till bostäder är vi konservativa. Sverige har varit något av en experimentnation inom bostadssektorn, testat alla möjliga visioner sedan folkhemmets födelse på 30-talet, och det enda man kan konstatera är att, aj, jäklar vad det gör ont att vara först. Miljonprogrammet är förstås det främsta – och sämsta – exemplet.

## 5 Hur ser ditt drömboende ut?

Jag tror jag bor i det, faktiskt. Mitt i Köpenhamn, vid ett lugnt torg, ovanför stadens bästa smørrebrödsrestaurang, i en femrummare från 1831. I Stockholm hade jag aldrig haft råd, men här är priserna rimligare. Men det är klart, skulle någon kasta ett Mogens Lassen-hus efter mig skulle jag ju inte säga nej. ■

# 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.

A woman with short, light brown hair is seated at a wooden table. She is wearing a dark green turtleneck sweater and a colorful beaded necklace. Her hands are clasped together on the table. In the foreground, a lit candle sits in a brass candle holder. The background features a green wall with framed pictures and a window with a potted plant.

**Allt större  
intresse för  
kollektivboende**

Intresset för att bo i kollektivhus ökar allt mer. Anledningarna är flera:  
 – Förutom det rent sociala så är det mer ekonomiskt när man lagar maten tillsammans. Det finns också en klimataspekt i det som man kanske inte tänker på, säger Ann Mari Engel, styrelseledamot i kollektivhuset Tullstugan.

TEXT OCH FOTO: CECILIA ISBERG

**M**edan Åke Sandberg hackar lök plockar Madeleine Juniwik fram grönsaker och övriga ingredienser. Jan Bertoft, som är sen in i matlaget för kvällen på grund av trafikstockningen, sätter på ugnen och plockar fram formar. Lasagne står på menyn för dagen, och gruppen gör ett av sina två matlagingspass för månaden i kollektivhuset Tullstugan vid Hammarbykanalen nära Skanstull. Arbetet är intensivt, det gäller att middagen står på bordet när medlemmarna i kollektivhusföreningen kommer för att äta.

– Vi har gemensam middag tisdag till fredag varje vecka, berättar Ann Mari Engel, som är med i styrelsen för kollektivhuset.

**Både Åke och Jan** har varit medlemmar i kollektivhuset i många år, nästan ända sedan starten.

Madeleine är kollektivhusets nyaste medlem. Hon har bara bott i huset sedan 1 september, när hon skulle flytta tillbaka till Stockholm så sökte hon aktivt efter just ett kollektivboende, mycket för den sociala förankringens skull.

– Jag fattar inte varför det inte finns fler kollektivhus. Alla mina väninnor skulle vilja bo så här, säger hon.

Ja, intresset för kollektivhus är stort, och många kollektivhusföreningar har en kö av människor som skulle vilja flytta in. Intresset har ökat de senaste åren, av flera olika anledningar:

– Dels naturligtvis tack vare det sociala, det är trevligt att äta tillsammans med andra. Men sedan finns det också en ekonomisk aspekt, det blir billigare när man lagar mat till många. Man ska heller inte glömma att det är bra för miljön och klimatet – man har gemensamma grejor,



Madeleine Juniwik, Jan Bertoft och Erik Sandberg trivs alla med att bo i kollektivhus.

”  
**Alla mina väninnor skulle vilja bo så här”**

man använder bara ett kök och så vidare, säger Ann Mari Engel.

För Jan Bertoft och Åke Sandberg handlar det mycket om det sociala, men också lite om bekvämlighet:

– Det är skönt att inte behöva laga mat varje dag, säger Åke.

– Ja, och så får man varierad meny också, instämmer Jan.

**Det finns idag ungefär 80** kollektivhus i Sverige som drivs av medlemmarna, varav strax under 20 i Stockholm.

– Det finns ju en efterfrågan efter fler kollektivhus, men problemet är att det är dyrt att bygga. Det gör att avgifterna i nya hus blir väldigt höga. Det finns också ett motstånd hos många byggherrar att bygga stora gemensamma ytor, för de har svårt att se ekonomin i det, säger Ann Mari Engel, och fortsätter:

– I en del fall byggs gamla äldreboenden och liknande om till kollektivhus. Det kan vara en väg att gå som inte kostar lika mycket som att bygga nytt.

**Tullstugan är den andra** generationens kollektivhus. De första kom till på 30-talet, då var det anställd personal som ordnade de gemensamma middagarna. Kollektivhusen som bygger på frivillighet,



Medlemmarna i kollektivhuset Tullstugan vid Skanstull förbinder sig till två matlagningspass på fem veckor, berättar Ann Mari Engel som är med i kollektivhusets styrelse.

där medlemmarna själva fixar de gemensamma middagarna och aktiviteterna kom på 80-talet.

– I början var det mycket för de som befann sig på andra halvan i livet utan hemmavarande barn. Numera är många kollektivhus – som Tullstugan till exempel – för alla åldrar, säger Ann Mari Engel.

Kollektivhuset Tullstugan vid Skanstull är bara en del i en större bostadsrättsförening. Totalt finns det 252 lägenheter i föreningen som är byggd 1995. Att ett av husen skulle bli kollektivhus kom man på mitt under bygget, de gemensamma utrymmena på bottenvåningen skulle egentligen varit en lägenhet.

– Från början var det hyresrätter, vi ombildade till bostadsrättsförening 2001. Och från början var det två uppgångar som var kollektivhuset, nu finns det medlemmar som bor i andra delar i vår bostadsrättsförening och andra hus i området. Totalt är vi nu 52 vuxna och 20 barn i kollektivhusföreningen, säger Ann Mari.

**Att vara medlem** i kollektivhuset kostar 100 kronor i månaden i medlemsavgift. Utöver det betalar man 40 kronor per middag man äter. Åtagandet man gör är

att göra två arbetspass per fem veckor i ett av matlagen.

Utöver de gemensamma middagarna så ordnas också en rad olika aktiviteter för den som är hugad. Bland annat finns det en bokcirkel, fotoklubb och ett gäng brukar samlas i det gemensamma tv-rummet och titta på fotboll ihop. För barnen finns ett lekrum.

– Barn är ju ofta förtjusta över kollektivboende – det innebär många lekkamrater för dem, konstaterar Ann Mari.

Bilden av de som bor i ett kollektivhus är ju singlar som på det sättet får ett naturligt socialt sammanhang. Men den bilden stämmer inte riktigt, menar Ann Mari Engel:

– Alla typer av människor och familjer, i alla åldrar, är medlemmar.

### Framtiden för kollektivhusen då? Tankar?

– Jag tror det kommer finnas många olika former av kollektivhus framåt, till exempel det här de testat med ungdomar, att man bara har ett rum och resten gemensamt. Människor är olika, och jag tror därmed det kommer att växa fram olika typer av kollektivt boende, säger Ann Mari. ■



Från husen vid Tullstugan är det en vacker utsikt över Mälaren.



Kollektivföreningen har också en bokcirkel.

# Komfort by Gustavsberg.

## Installerad av Komfort!



Sitter du med ansvar för många badrum som ska fungera många år framåt? Då vill du slippa bli expert på varje detalj och ändå veta att helheten håller. Med Gustavsberg Nautic får du ett badrum där det mesta redan är genomtänkt. Allt från design och funktion till miljökrav och mindre slöseri med vatten. Även installationen måste hålla samma nivå och det är här BRF:ens bästa vän kommer in. Komfort ser till att allt inom VVS, el och ventilation görs rätt från början. För en lugnare styrelse och en tryggare förening. Hör av dig så berättar vi mer!



VVS



EL



VENTILATION

**COMFORT**  
Vi installerar Sverige





” Vi bryr oss inte om titlar utan ser snarare till vilka individer vi kan hitta”

”Vi vill inte påverka valberedningens arbete”, säger Matts Birkestad, ordförande samt Stefan Korsbacken, vice ordförande i brf Bygatan i Solna.

# Valberedningens viktiga arbete

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Vad betyder valberedningen för styrelsen? Brf Bygatan i Solna med 375 lägenheter och ca 600 medlemmar har en valberedning på fem personer med ett stort engagemang för att hitta de ”rätta kandidaterna”. Det handlar om att knacka dörr, men också att skicka ut information till medlemmarna om bland annat styrelsearbete och vad det innebär. Mycket ska stämma in.

Enligt ordförande Matts Birkestad handlar det om att ta fram rätt personer:

–Valberedningen behöver driva uppsökande arbete bland våra medlemmar utifrån vad föreningen behöver. Om styrelsen som exempel behöver en ekonom eller någon som är duktig digitalt, då får valberedningen knacka dörr och förhoppningsvis kan vi också ge dem namnförslag. Slutligen är det stämman som bestämmer vilka de vill ha med i styrelsen, så att presentera rätt kandidater är så viktigt, säger han och fortsätter:

–Men vi vill inte påverka valberedningens arbete.

De väljer kandidater och stämman väljer ledamöter.

### Vilka egenskaper ska människorna i en valberedning ha?

–Vi bryr oss inte om titlar utan ser snarare till vilka individer vi kan hitta och vad de gör i sina yrkesroller. Medlemmar som tycker om föreningsarbete, som vi kan jobba tillsammans med och som tycker att det är kul och givande att omsätta sin yrkeskompetens i föreningsarbete, säger Stefan Korsbacken, vice ordförande.

### Hur ska man få en valberedning som lyckas locka folk till styrelsearbete?

–Sammankallande i vår valberedning har erfarenhet som kommunikatör och det hjälper oss jättemycket, säger Matts. Valberedningen skriver och skickar ut ”reklam” till våra medlemmar och frågar om vem som vill jobba i styrelsen och berättar vad det innebär. Sedan skickar valberedningen alltid ut enkäter till styrelseledamöterna och frågar vad de tycker om styrelsearbetet, om de har några synpunkter, vad de tycker om sina kollegor och om kompetenser som behövs osv, berättar Stefan. De är aktiva och duktiga!

### Finns det något konkret man skulle kunna göra för att locka folk?

–Antingen identifierar man sådant man inte tycker är bra eller fel och klagar, eller så kontaktar man valberedningen för att få förståelse om att vara med och utveckla, förändra och besluta om saker i föreningen, fortsätter Stefan. Att få medlemmar att förstå varför det är intressant och utvecklande att engagera sig.

–Vi erbjuder arvoden, men det handlar inte om det, utan om att man måste trivas där man bor och vilja vara med och förändra.

Matts menar att det är fler pensionerade som engagerar sig i styrelsearbete än i de yngre generationerna.

–Utmaningen är att få in yngre i styrelsen eftersom de växer upp i ett tjänstesamhälle, och det är en generationsfråga, de ser saker ur ett annat perspektiv och förväntar sig att saker ska fungera utan att de behöver engagera sig praktiskt. ■

## ”Den största utmaningen är att få tag på rätt folk”

TEXT: ANNIKA GERENDAS

”Jag har jobbat i drygt sex år i valberedningen och önskar att jag hade några knep för att locka folk till styrelsen men det är inte lätt”, säger Jan Johansson, Brf Solhem i Mölndal – bostadsrättsföreningen som vann pris ”årets bästa styrelse” år 2024.

Jan Johansson utvecklar:  
–Det är svårt att rekrytera och det är ingen nyhet men vi har haft tur att folk har suttit kvar i styrelsen och som är duktiga men vi vill gärna ha in nya och yngre förmågor för vi är tyvärr många pensionärer idag.

Brf Solhem består av både radhus och lägenheter som byggdes 1988 i Mölndal. Föreningen har 49 lägenheter och brukar säljas som lägenheter med ”radhuskänsla”.

–Valberedningen tar inte så mycket tid för mig, dessutom får jag snart en ny kollega. Jag jobbar i korta perioder inför årsmötet. När vi behöver ersätta någon knackar vi dörr och ibland känner jag mig som en försäljare. Folk stänger ibland dörren innan de kollar i nyckelhålet. Många berättar om hur många styrelser de har suttit i tidigare men ”just nu” har de inte tid med styrelsearbete.

**Jan kan tycka att det är** påfrestande med alla som har en massa åsikter men aldrig vill göra något själva. Ibland slår tanken honom att ”det kanske är bra om någon ny tar över med lite nytt tänk”.

Hur går han vidare i ”operation dörrknackning”? Jan brukar fråga samma person ett par gånger innan han ger upp.

### Hur lång tid brukar det ta innan ni får tag på en ersättare?

–Har man frågat tre gånger så frågar jag inte en fjärde gång men vissa vill ändå fundera lite. Att rekrytera är ungefär som att göra en anställningsintervju.

–Jag önskar att jag hade några bra knep, det är inte så att folk rusar till

valberedningen och vill vara med i styrelsen. Jag hade en person som har flyttat nu men som var riktigt motiverad men när jag frågade styrelsen om hur det hade gått var de eniga och sa att om han är kvar avgår de övriga. Den största utmaningen är att få tag på rätt folk.

Andra problem i styrelsen kan handla om små intriger som hamnar på valberedningens bord.

–Sådant kan man inte veta innan och generellt är det är bättre att ha någon i styrelsen som är motiverad än att bara täcka upp en plats. Vi måste ha in folk i styrelsen men det är mer jobb att ha fel person än att ha en ledamot för lite. ■



Jan Johansson har jobbat i valberedningen i sex år i Brf Solhem i Mölndal.

FOTO: PRIVAT

# Het strid om brf-sparande

Det brände till flera gånger när debattörerna möttes i en intensiv diskussion om bostadsrättsföreningarnas ekonomi. Ingen av dem skrädde orden när Lennart Weiss, bostadsdebattör och chefredaktör för Bostadspolitik.se, ställdes mot Per Gustafsson, före detta auktoriserad revisor. Kärnfrågan var vad "sparande" egentligen betyder i en bostadsrättsförening – och om dagens system är hållbart.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Irritationen tog fart när Per Gustafsson slog fast att lagstiftningen kring bostadsrättsföreningar är svag och otillräcklig. Det avfärdade Lennart Weiss direkt.

–Om det hade varit så skulle vi ha haft många föreningar som är illa underhållna och det har vi inte. Vi har många fantastiska föreningar i gott skick, menar Lennart.

Per Gustafsson höll inte med och framhöll att många föreningar visserligen ser välmående ut, men samtidigt har byggt upp bokföringsmässiga förluster under lång tid. Som exempel tog han sin dotters bostadsrätt i Lund, där föreningen redan första året redovisade en förlust motsvarande avskrivningarna – helt enligt plan. Att medvetet planera för underskott är i grunden oseriöst, ansåg han.

**Lennart Weiss kontrade** genom att läsa ur en tidigare artikel av Per Gustafsson och menade att han bidrar till en alarmlistisk bild av en sektor i kris. Att bostadsrättsföreningar redovisar underskott betyder inte nödvändigtvis att ekonomin är ohållbar, hävdade Weiss.

–Avgörande är hur föreningen tar ansvar för drift, räntor och underhåll

”

**Du försöker provocera mig och det har jag blivit varnad för"**

över tid – och de bedömningarna måste göras lokalt i varje förening.

Debatten skärptes ytterligare när Per Gustafsson ifrågasatte Weiss syn på sparande och amortering.

–Om avgifterna används till amortering, måste de också täcka avskrivningar, menade han. Annars riskerar föreningen att skjuta kostnader på framtida medlemmar.

Weiss svarade att amortering just är ett sätt att skapa finansiellt utrymme inför kommande investeringar och att detta ligger i linje med både sund förvaltning och bostadsrättslagen.

–Med vilka pengar ska man amortera? Med avgifterna, säger du? Då måste

avgifterna täcka avskrivningar. Alla andra avgifter täcker direkta avgifter, säger Per. Du försöker provocera mig och det har jag blivit varnad för.

Samtalet blev stundtals högljutt och Per Gustafsson varnade för att ett ensidigt fokus på kassaflöde leder till ökad belåning, som förr eller senare når sin gräns.

**Diskussionen gled därefter** över till reinvesteringar, som hissar och tak. Per Gustafsson argumenterade för att det inte är själva investeringen som är den stora kostnaden, utan användningen och slitaget över tid.

–Därför krävs ett sparande som går utöver amortering, annars riskerar





Det var kring begreppet "sparande" som åsikterna gick isär och det skar sig mellan Lennart Weiss, bostadsdebattör, chefredaktör för bostadspolitik.se och med ett förflutet som kommersiell direktör på Veidekke mötte Per Gustafsson, före detta auktoriserad revisor.

framtida åtgärder att bli betydligt dyrare, säger Per.

–Vår förening ska byta hissar och naturligtvis har vi skapat utrymme för det. Men vi har inte skapat utrymme för avskrivningar för nästa gång om typ 40 år. Min granne är 87 år. Ska hon finansiera detta om 40 år, undrar Lennart. Det är orimligt.

–Det är inte det hon gör utan hon täcker en avgift som täcker en del av slitage som börjar redan dag ett när hissen tas i bruk.

**Trots de skarpa motsättningarna** fanns också gemensamma beröringspunkter. Båda var överens om att fastigheter ska hållas i gott skick, att bostadsrättshavare

behöver god information och att styrelsens arbete är avgörande. De delade också uppfattningen att K3 ger en mer rättvisande redovisning än K2.

Men i frågan om sparandets innebörd stod de fortsatt långt ifrån varandra. För Lennart Weiss är amortering kärnan i ett långsiktigt ansvarstagande. För Per Gustafsson är sparande ett mer komplext och svårfångat begrepp – ett sätt att fördela kostnader rättvist över tid, snarare än en fråga om hur skulder betalas av. ■

**Fotnot:** Se hela debatten på vår hemsida borattforum.se eller i vår youtubekanal Borätt forum play.



"Om man resonerar som du är man antingen djupt okunnig, vilket jag inte tror att du är eller oseriös, du driver intressen för bostadsutvecklarna", sa Per Gustafsson till Lennart Weiss.

# Tillitssamhällets dagar är över

FOTO: ADOBE STOCK

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON

Den ekonomiska brottsligheten har idag i många fall kopplingar till den organiserade brottsligheten. Ekobrottsmyndighetens beskrivning av dagens situation är mörk. Tyvärr är fastighetssektorn ganska hårt drabbad inte minst när det gäller penningtvätt. Brf:er har också drabbats, mest känt är Brf Ida i Malmö som systematiskt tömdes på pengar. Vad kan en förening göra för att undvika ekonomisk brottslighet?

Jag frågade Ute Letzner Ekobrottsmyndigheten. Innan jag pratade med henne läste jag igenom Ekobrottsmyndighetens beskrivning av dagsläget. Det är, minst sagt, en mörk bild som målas upp;

”Den kriminella ekonomin uppskattas i dag omsätta mellan 100 och 150 miljarder kronor årligen och den växer.

Mörkertalet är stort. Drivkrafterna bakom den ekonomiska brottsligheten – låg upptäcktsrisk och stora brottsvinster – får stora konsekvenser för det finansiella systemet och den ekonomiska stabiliteten”.

**Utöver brf Ida i Malmö** har Borätt uppmärksammat flera andra fall, bland

annat vid en ombildning i Sollentuna strax norr Stockholm. Vi har också skrivit om flera nybyggda föreningar där kriminella entreprenörer behållit makten i styrelsen och sedan helt enkelt struntat i att betala räntor och andra utgifter. Vilket lett till att föreningar har gått i konkurs.

Ute Letzner menar att det egentligen inte finns några enkla sätt att skydda sig från ekonomisk brottslighet.

– Mycket handlar om medvetenheten, inte bara hos styrelsen men hos varje enskild medlem i brfen, säger hon. Tillitssamhällets dagar är över och vi behöver vara både mer uppmärksamma och engagerade för att hindra saker att hända, axla upp helt enkelt.

Kanske är det så att ingen egentligen bör köpa och flytta in en bostadsrätt utan att ha grundläggande kunskap hur en förening fungerar och styrs. Dessutom bör nog också vara beredd att engagera sig på någon slags nivå, där mininivån är att delta på stämman och aktivt ta del av information från styrelsen.

**Sedan, menar hon**, har vi ju det mer uppenbara, att alla fakturor ska attesteras av två personer i styrelsen, vikten av att ha en bra intern kontroll. Även om risken finns för extern brottslighet så är fortfarande bokföringsbrott och liknande de vanligaste brotten. Tyvärr drabbas ju föreningar av brottsligt agerande inifrån styrelsen. I ett fall som först efter flera år ledde till en fällande dom, lyckades en ordförande skicka luftfakturor till sina egna bolag för mångmiljonbelopp. Fakturor på arbeten som aldrig utfördes.

– Man ska ha tydliga rutiner för hur man hanterar alla finansiella ärenden i styrelsen. Våga ifrågasätta fakturor och se till att göra de bakgrundkontroller man kan göra via öppna källor inför en upphandling eller kontraktsskrivning, menar hon. På ekobrottsmyndighetens hemsida finns det åtskilliga tips på källor.

**När det gäller upphandling** är det viktigt att komma ihåg att även om man tar in självständiga projektledare som hjälper till med offertförfrågan, upphandling och genomförande av projektet, vilar alltid huvudansvaret på styrelsen.

För inte så länge sedan träffade jag en styrelse som ansåg att de gjort allt rätt, hyrt in rätt kompetens eftersom ingen i styrelsen hade några kunskaper. Problemet var att de sedan lutade sig tillbaka i tron att allt skulle rulla på enligt plan. Vilket det inte gjorde. Något som kostade föreningen stora belopp och en mängd merarbete. Idag krävs både stort engagemang och en hög medvetenhet om att det tyvärr är många, ofta till synes seriösa aktörer som agerar kriminellt. Som sagt, tillitssamhälle hör tyvärr till det förflutna. ■

”

**Mycket handlar om medvetenhet, inte bara hos styrelsen utan hos varje enskild medlem”**

**Bolander & Co**



**RÄTT**

**FÖRSÄKRAD?**

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

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

Hos oss ingår alltid  
kostnadsfri rådgivning.

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



Rickard Uddenberg, ordförande i brf Ekoxen i Stockholm, har jobbat länge med it-frågor.

# Tipsen vid nytt bredband

TEXT OCH FOTO: CECILIA ISBERG

Fiber, bredband, hastigheter, wifi – många bostadsrättsföreningar upplever det som en snårskog när bredbandet behöver uppdateras eller installeras. Rickard Uddenberg, ordförande i brf Ekoxen i Stockholm, har jobbat med IT-frågor i många år: ”Gå framför allt inte på erbjudanden som låter väldigt billiga. Det finns inget som är gratis, i slutändan är det användarna som får betala”.

**N**är nytt bredbandsavtal ska upphandlas eller installeras i bostadsrättsföreningen finns det en hel del fällor man som styrelse kan hamna i.

– Framför allt ska man inte gå på att bostadsrättsföreningen också köper wifi, det är bättre att varje lägenhet tecknar sina egna avtal. Dels för att behoven är så olika mellan medlemmarna, dels för att undvika problem om styrelsen skulle

vara ansvarig. Som styrelse är du ju inte ansvarig för tvättmaskinen i en lägenhet eller om en lampa går sönder. Det bostadsrättsföreningen ska tillhandahålla är bredbandet in till varje lägenhet, förklarar Rickard Uddenberg, som tycker att medlemmarna i så fall ska ta RUT-hjälp av någon IT-kunnig för att få en bra wifi i lägenheten.

Uddenberg förespråkar också fiber eller koppar in till fastigheten, och gärna

också fiber upp till varje lägenhet.

– Fördelen med det är att man inte behöver någon switch eller aktiv utrustning centralt i huset på samma sätt, säger Rickard, som har några tips om vad bostadsrättsföreningen bör tänka på vid bredbandsinstallation:

- Föreningen måste få en äkta IPv4-adress och äkta IPv6 (/56) till varje lägenhet. En IPv4-adress, är ”adressen” som datan skickas till.
- Hastigheten behöver vara 1Gb (eller nu 2.5G), eller minst 10Gb uplink från fastigheten om switch står centralt i fastigheten. För en normal familj räcker 50–100 Mb bra i hastighet utan problem.
- Bostadsrättsföreningen behöver minst ett eget abonnemang för fastighetsstyrning och liknande.
- Om föreningen har lokaler så se till att dessa får samma pris, support och kvalitet. Om hyresgästen i lokalerna vill ha högre service så får de själva beställa företagsabonnemang. ■

A photograph of three business professionals (two men and one woman) sitting around a glass conference table in a modern office setting. They are all smiling and looking towards the camera. The man on the left is wearing a purple and white striped shirt. The man in the middle is wearing a blue and white striped shirt. The woman on the right is wearing a light blue and white striped shirt. They are holding papers and pens, suggesting a meeting or discussion.

# 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. **OBS!** Erbjudandet gäller till den **27 februari**.

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



**Borätt forum**

**Premium PLUS+**



FOTO: ADOBESTOCK

# Viktiga nyckeltal i årsredovisningen

I bostadsrättsföreningens årsredovisning finns flera nyckeltal som hjälper både styrelse och medlemmar att förstå föreningens ekonomiska ställning.

**Nyckeltalen ger en överskådlig bild** av ekonomi, skuldsättning och långsiktig hållbarhet, och gör det lättare att följa utvecklingen över tid. Nu är det dags för bokslutsarbete för föreningarna och dessa nyckeltal är bra för er i styrelsen att hålla koll på.

Årsavgift per kvadratmeter visar hur stora avgifter medlemmarna betalar i förhållande till bostadsytan. Nyckeltalet används ofta för jämförelser med liknande föreningar och ger en indikation på föreningens kostnadsläge.

Skuldsättning per kvadratmeter är ett av de mest uppmärksammade nyckeltalen.

Det visar hur stora föreningens lån är i relation till den totala bostadsytan och ger en bild av hur räntekänslig föreningen är. En hög skuldsättning kan innebära större risk vid räntehöjningar.

**Sparande per kvadratmeter** speglar föreningens förmåga att finansiera framtida underhåll utan att behöva höja avgifterna kraftigt eller ta nya lån. Ett stabilt sparande bidrar till en mer långsiktigt hållbar ekonomi.

Likviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga och beskriver om det finns tillräckligt med medel för att täcka löpande utgifter. God likviditet ger trygghet i den dagliga ekonomin.

Tillsammans ger dessa nyckeltal en helhetsbild av föreningens ekonomi. För att få en rättvisande tolkning bör de alltid ses i sitt sammanhang och jämföras över flera år, snarare än bedömas var för sig. ■



FOTO: WIKIMEDIA COMMONS

## Brf-ledamot döms till fyra års fängelse

En före detta styrelseledamot i bostadsrättsföreningen Femman, som förvaltar fastigheten Kinesiska muren i Malmö, har enligt SVT dömts till fyra års fängelse.

**Mannen nekar till brott** men fälls för grov trolöshet mot huvudman samt grova skatte- och bokföringsbrott. Malmö tingsrätt anser att han allvarligt har missbrukat sitt förtroendeuppdrag, bland annat genom att inte föra över hyresintäkter till föreningen och genom bristande bokföring. Utöver fängelsestraffet ska

mannen betala skattetillägg och förbjuds att bedriva näringsverksamhet under sju år. Ytterligare en tidigare styrelseledamot i föreningen döms för bokföringsbrott till villkorlig dom i kombination med samhällstjänst. Den hårt kritiserade bostadsrättsföreningen försattes i konkurs i oktober förra året. ■

# 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 **STAMBYTESEXPERTER!**

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!**

Frakka  
**25 år**  
i år!

**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 parter intressen i stambytesprojekt. Det är därför viktigt att ni, som beställare, har en kunnig och oberoende fastighetskonsult

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

## **VI ÄR FLEXIBLA OCH SER ALLTID TILL ERA BEHOV**

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

\*Gäller fastighetsägare i Stockholm eller Uppsala län

# Nu tar vi tempen på brf-Sverige



Anmäl er till  
panelen här!



Under mars månad genomför vi vår stora styrelseenkät för sjätte året i rad. Här tar vi tempen på Brf-Sverige och tar reda på hur avgifter, investeringar, energieffektiviseringar, digitalisering, styrelsearbete och mycket annat utvecklas år från år. Totalt handlar det om cirka 30 flervalsfrågor med möjligheter att ge kommentarer om man så vill. Genom att bli medlem i vår

panel bidrar till att vi lär känna Sveriges brf-styrelser ännu bättre. Vilket i sin tur gör att vi kan göra ett bättre jobb i att stötta, inspirera och hjälpa er inom allt som rör en brf-styrelse. Årets resultat och analys kommer att presenteras i nästa numret av Borätt och på vår hemsida.

**Anmäl er till vår styrelseenkät** genom att använda er av QR-koden ovan

eller gå in på vår hemsida <https://borattforum.se/anmalan-boratt-forums-medlemspanel> och gör din röst hörd. Bland alla som fyllt i enkäten, vilket tar 10 – 15 minuter, lottar vi ut 20 dubbeltriss.

Välkommen som medlem i Borätt forums styrelsepanel!

Nyhetsredaktionen  
Borätt forum

# VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador  
Sanering • Rivning  
Fuktkonsult

**BELFOR** 

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



## Kunskap som räddar liv – Kan du något om skyddsrum?



**Presto har kurser och övningar för Bostadsrätter – Så fungerar skyddsrummet i krig.**

När larmet går måste alla veta vad som gäller. Vi utbildar er att ställa i ordning skyddsrummet och ger medlemmarna praktisk kunskap.

- Ställa i ordning – checklistor och ansvar
- Utrustning, vatten, torrtoaletter, luftrening etc
- Skydd mot splitter och gas
- Rutiner för inrymning och information
- Praktiska övningar på plats
- Aktiv del i Sveriges Totalförsvär

Boka kurs / offert idag  010-457 79 25  [skyddsrum@presto.se](mailto:skyddsrum@presto.se)

 **Presto**<sup>®</sup>

# Hållbarhet och teknik i framtidens boende

**I**takt med att samhället utvecklas och förändras ställs vi inför nya utmaningar och möjligheter när det kommer till bostäder. Framtidens boende kommer att präglas av innovation, hållbarhet och gemenskap, särskilt inom sektorn för bostadsrätter. En av de mest spännande aspekterna av framtidens bostadsrätter är integreringen av avancerad teknologi. Smarta hem blir alltmer vanliga, där IoT-enheter (Internet of Things) möjliggör fjärrstyrning av belysning, uppvärmning och säkerhetssystem via smartphones eller röstassistenter. Detta ökar inte bara bekvämligheten utan även energieffektiviteten.

**Hållbarhet står i centrum** för framtida byggnadsdesign. Bostadsrättsföreningar investerar i gröna byggmaterial och energisnåla lösningar som solpaneler och geotermisk energi för att minimera miljöpåverkan. Gröna tak och väggar bidrar till bättre luftkvalitet och minskar urbana värmeeffekter.

Urbanisering leder till behovet av flexibla bostadslösningar som kan anpassas efter olika livsstilar. Modulära konstruktioner blir populära, där lägenheterna kan omvandlas beroende på familjestorlek eller individuella behov. Detta skapar en dynamisk boendemiljö som kan förändras över tid utan stora renoveringar.

**För att trivas i en bostad och i ett bostadsområde** kommer social interaktion spela en allt viktigare roll när framtidens bostäder byggs. Gemensamma utrymmen såsom trädgårdar, lekplatser och coworkingytor främjar social kontakt bland grannar. Dessa områden stödjer också delningsekonomi genom att erbjuda resurser som alla boende kan använda tillsammans.

För att kunna möta efterfrågan på prisvärda bostäder kommer det sannolikt leda till nya innovativa finansieringsmodeller för inte minst bostadsrätter. Andelsägande eller colivingkoncept ger fler människor möjlighet att äga sitt eget hem.

Bostadsmarknaden står i dag inför stora utmaningar men jag är optimistisk. Genom att utnyttja ny teknologi och genom att kombinera faktorer som hållbarhet, flexibilitet och gemenskap

finns det stora möjligheter för bostadsutvecklare och samhällsplanerare att skapa en bra boendemiljö för individer från alla samhällsskikt.

**Genom att ta hänsyn till förändringar i livsstil** och teknologiska framsteg kommer bostadsutvecklare även i framtiden kunna bygga attraktiva bostäder. Med hjälp av nya innovativa finansieringsmodeller som andelsägande och colivingkoncept kommer fler människor ges möjlighet att äga sitt hem utan allt för stor ekonomisk börda. Den stora utmaningen för befintliga bostadsrättsföreningar är att anpassa sig i takt med att förändringar sker. Det förutsätter i sin tur en stark ekonomi med ett högt sparande och god framförhållning. Bostadsrättsföreningar som tänker kortsiktigt och väljer att gå med stora systematiska underskott kommer att stå sig slätt i konkurrensen om framtidens bostadsrättskonsumenter.

**Framtidens köpare av bostadsrätter** förväntar sig ett prisvärt boende som håller motsvarande standard som nyproducerade bostäder. Den teknologiska, miljömässiga och sociala anpassningen kommer att inte vara gratis. Bostadsrättsföreningar med god ekonomi och som tänker långsiktigt kommer att kunna uppgradera sin fastighet och erbjuda lika bra bostäder som framtidens nyproducerade bostäder men den stora fördelen av att ligga på ett mer attraktivt område. Bor du i en sådan förening i dag är det bara att gratulera. ■



**ARTURO ARQUES**  
Swedbank och Sparbankernas  
privatekonom

## GW ASFALT

Trädgårdsanläggningar AB



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

08 447 31 30

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



08 - 556 962 00

[INFO@SODERKYL.SE](mailto:INFO@SODERKYL.SE)

[WWW.SODERKYL.SE](http://WWW.SODERKYL.SE)



Mycket mer än kyla!



AUTHORIZED PARTNER

• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • 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



# 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](mailto:kontakt@aktivi.se) • [www.aktivi.se](http://www.aktivi.se)



# "Kunden förväntar sig högre digital nivå"

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Han jämför "intelligenta hem" med fordonsindustrin vad gäller funktioner och värden. En ny bil erbjuder komfort, energiprestanda, hållbarhet och trygghet. Det är värden som är betydligt större än i en äldre bil. Det handlar om framtidens boende med allt snabbare AI-lösningar, enligt Johan Wiksell, ansvarig för JM:s venture verksamhet och smarta byggnader. Ny teknologi möjliggör bättre hem.

**D**et cirkulära tänket, materialinnovationer och att minska klimatpåverkan ligger också i framtiden tillsammans med nya maskiner som exempelvis gör hushållsarbete som vi själva inte vill göra.

–Skillnaderna och fördelarna mellan en ny och en äldre bostad växer med ny teknologi, menar Johan. Teknologin är ett medel för att leva enklare, få service till hemmet, högre komfort och trygghet. Vad är då "intelligenta hem"?

–Allt som är uppkopplat till hemmet och i fastigheten definierar vi som "intelligenta hem", som exempelvis passersystem. För kunden har kunskaperna ökat vad gäller digitalisering. De gör bankärenden online och elbilar laddas via appar. Kunderna är vana och förväntar sig en viss nivå.

–Det har skett en mycket större spridning av kunskapsnivån och därmed förväntningarna. Hur fungerar wifi, internet och den digitala skärmen i entrén? Det ska vara enkelt att få leveranser till hemmet, säger Johan. Man vill ha en högre digital nivå och smart teknik både hemma, på jobbet och i sin bil.

**I många av JM:s bostäder** är hissarna uppkopplade och "felamäler sig själva" i förväg om att de kommer att stanna. Det är ett exempel på AI, hissarna har "lärt sig" att om x och y inträffar kommer de att stanna såvida felet inte åtgärdas. En



## I framtiden lär vi se fler maskiner som med stöd av AI kan hjälpa till i hemmet"

– Fler funktioner blir standard, andra kommer efter lagkrav eller ligger som en tillvalskostnad idag men blir annorlunda i framtiden. Uppkopplad service attraherar leverantörerna eftersom det effektiviserar deras arbete, säger Johan Wiksell, ansvarig för JM:s venture verksamhet och smarta byggnader.

tekniker åker dit och reparerar felet i förväg.

–Det har medfört att driftstoppen i våra fastigheter med uppkopplade hissar har minskat med 35 procent.

Framtidens boende handlar mycket om hur man utformar bostäderna, hur man bygger och hur man kan resursoptimera. Om mängden material minskar blir det bättre hållbarhetsmässigt och kostnaderna i produktionen minskar.

En långsiktig trend är också behovet att kunna förändra bostaden under namnet "flexibilitet". Det innebär att beteendemönster förändras, fler jobbar hemifrån, en yta kan nyttjas på flera sätt och det blir värdefullt utifrån de kvadratmetrar man har.

–Jag tänker på att man framåt kan ljudisolera ett rum för arbetsro med ett knapptryck men också genom att flytta en vägg tillfälligt. Det ska också se integrerat snyggt ut. Köken exempelvis, används idag i varierande utsträckning, unga äter ofta ute eller nyttjar hemleveranser.

### Kan man tänka sig något specifikt som underlättar för en styrelse?

–Att ha ett bra passersystem ger trygghet. Energiuppföljning blir viktigt för att få så låga energikostnader som möjligt. I och med varierande elkostnader kan man optimera att fastighetens drift sker på ett optimalt sätt och undvika effektoppar.

Robotdammsugare- och gräsklippare, styrd belysning och golvvärme kan tyckas vara från förr men det är alltid behoven som tekniken löser och tekniken är ett medel för att underlätta människors vardag.

–I framtiden, inom fem år skulle jag tro, lär vi se fler stödjande maskiner som med stöd av AI kan hjälpa till i hemmet med uppgifter vi inte vill göra. Från hushållssysslor till vissa moment i matlagningen. Det sker mycket forskning inom området robotisering.

**Han fortsätter:** –Vårt mål är att ge kunderna ett smartare boende, de erbjuds smartteknologi i ett paket med introduktion så att alla kommer i gång. Digitala lås ingår som standard i våra villakoncept, 55+ boenden utrustas med en spisvakt som larmar och känner av risker via sensorer i spiskåpan. Sensorerna känner också av luftkvaliteten i bostaden. Om det är höga partikelhalter öppnas spiskåpan automatiskt och ventilerar ut luften.

Det finns även paket som innehåller smartbelysning, brandvarnare som

larmar på distans och röststyrning. I det senare ger man kommandon till en högtalare som "släck alla lampor i bostaden". Allt du kan göra via en app och med knapptryckningar. Den mesta smarta och genomtänkta infrastrukturen ligger i väggarna och installeras före tillträde.

– Värt att notera är att den äldre målgruppen som har tid att sätta sig in i den digitala världen behärskar den ganska snabbt. Efter bara några veckor har flera blivit avancerade användare

Vad är mest populärt?

–Det är "borta-knappen" som släcker all belysning och du säkerställer att allt är avstängt när du går hemifrån – den knappen gillar alla.

### Kan du se "tre måsten i ett intelligent hem"? Vad skulle du prioritera?

–Ett digitalt lås på dörren och en spisvakt, den senare ger mig trygghet, för det händer saker under spiskåpan, plattor glöms bort, det osar och luften behövs ventileras, speciellt när min flickvän lagar mat, säger Johan. ■



En "smart" spis har spisvakt som larmar och känner av genom sensorer i spiskåpan.

# Dags för bokslut - detta måste styrelsen ha koll på

När räkenskapsåret är slut går bostadsrättsföreningen in i en viktig period. Bokslutet är inte bara en formell sammanställning av siffror – det är ett centralt underlag för beslut, ansvarsfrihet och framtida planering.

**F**ör styrelsen finns därför flera saker att hålla koll på inför bokslutsarbetet, och det handlar både om planering, innehåll och nya formella krav.

## Planera i tid

Planering är av största vikt vid bokslutet. Styrelsen bör tidigt fastställa datum för föreningsstämman och arbeta bakåt från detta datum när det gäller deadlines för årsredovisning, revision och utskick till medlemmarna. Att ha en tydlig tidsplan minskar risken för stress och sena justeringar, och gör det också enklare att samarbeta med förvaltare och revisorer.

## Förvaltningsberättelsen – styrelsens text

En stor del av bokslutet hanteras av föreningens ekonomiska förvaltare och revisor, men förvaltningsberättelsen är styrelsens ansvar. Den är en central del av årsredovisningen och ger en beskrivande bild av verksamhetsåret. Här ska styrelsen redogöra för viktiga händelser, genomförda och planerade underhållsåtgärder, större avtal, förändringar i styrelsen samt ekonomiska beslut som påverkar föreningen, exempelvis avgiftsförändringar eller nya lån. Förvaltningsberättelsen är också ett verktyg för att kommunicera med medlemmarna om föreningens strategiska prioriteringar, planer för fastigheten och ekonomiska ställning.

## Nya krav – Bolagsverket

Ett nytt krav för bostadsrättsföreningar är att årsredovisningen ska skickas in till Bolagsverket, och det är styrelsens ansvar att detta görs korrekt och i tid. Det som behöver skickas in är en signerad kopia av årsredovisningen med revisionsberättelsen samt ett fastställeintyg. Fastställeintyget ska intyga att årsredovisningen fastställts av stämman, datum för stämman och hur vinsten/förlusten ska disponeras.

## K2 eller K3 – vilket regelverk gäller?

Från och med räkenskapsåret 2026 blir det obligatoriskt för alla föreningar att redovisa enligt K3-regelverket. Det innebär att bokslutet för 2025 blir det sista som kan upprättas enligt K2. Många föreningar har dock valt att övergå redan inför bokslutet 2025. Övergången till K3 innebär en mer detaljerad redovisning, särskilt när det gäller fastigheter och avskrivningar. För föreningar som redovisar enligt K3 för första gången kan det därför innebära vissa förändringar i bokslutet vilket är bra att känna till.

Även om bokslutet skapas i samarbete med förvaltare och revisorer, vilar ett tydligt ansvar på styrelsen. Genom noggrann planering, kännedom om regelverk och ett helhetsperspektiv kan styrelsen säkerställa att bokslutsprocessen blir så smidig som möjligt. Ett väl genomfört bokslut stärker förtroendet bland medlemmarna, ger ett korrekt underlag för stämmobeslut och skapar trygghet för föreningens ekonomi både idag och på längre sikt. ■



**NELLIE LASER**

Bostadsrättsekonom  
Borätt Forum Ekonomi

# 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](http://www.easyrecycling.nu)



08 400 259 77



# Att tänka på vid tolkning av kontraktshandlingar

En vanlig fråga i entreprenader är huruvida det rör sig om ÅTA-arbeten eller kontraktsarbeten, dvs. om frågan är om arbeten som går utanför kontraktshandlingarna och som medför rätt till extra ersättning för entreprenören eller inte. Denna fråga hör ofta samman med huruvida kontraktshandlingarna kompletterar varandra på ett samordnat och konsekvent sätt och om det förekommer motstridiga uppgifter i handlingarna eller inte. Med detta som utgångspunkt kommer denna artikel gå igenom vad man kan tänka på vid tolkning av kontraktshandlingarna i entreprenader.

I entreprenadsammanhang är ofta antingen standardavtalet AB 04 eller standardavtalet ABT 06 avtalat mellan parterna. I 1 kap 2 § AB 04/ABT 06 anges att kontraktshandlingarna kompletterar varandra om inte omständigheterna föranleder annat. Det innebär i praktiken att ett arbete som omfattas av entreprenörens åtagande generellt enbart behöver redovisas på ett ställe i kontraktshandlingarna. En förutsättning för detta är dock att handlingarna är lämpligt och konsekvent samordnade och att entreprenören i varje fall inte ska missta sig på vilket arbete som ingår i hans åtagande. I ABT 06 ställs högre krav på entreprenören att veta vilka arbeten som omfattas av entreprenörens åtagande i och med att entreprenören enligt ABT 06 ansvarar för både projektering och utförande medan entreprenören enligt AB 04 enbart ansvarar för utförande.

I 1 kap 3 § AB 04/ABT 06 anges att om det i kontraktshandlingarna förekommer motstridiga uppgifter så ska de gälla enligt den rangordning som framgår av samma bestämmelse.

**Det finns även en regel** i 1 kap 4 § AB 04 som anger att om det i en och samma handling eller i en och samma grupp av handlingar förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter skall den uppgift eller föreskrift gälla som medför lägsta kostnad för entreprenören, om inte omständigheterna föranleder annat. Samma bestämmelse i ABT 06 anger i stället "Om i förfrågningsunderlaget förekommer mot varandra stridande uppgifter ..." etc enligt ovan.

**Om det förekommer motstridiga uppgifter** i kontraktshandlingarna bör man alltså inledningsvis se till rangordningen enligt 1 kap 3 § AB 04/ABT 06 och vilken handling som har företräde framför en annan. Sedan får man även se till huruvida om det i en och samma handling eller en och samma grupp av handlingar (för AB 04) eller i förfrågningsunderlaget som helhet (för ABT 06) förekommer stridande uppgifter. Enligt både

AB 04 och ABT 06 gäller som nämnts även att handlingarna kompletterar varandra. En vanlig situation i entreprenader är att entreprenören hävdar att handlingarna är motstridiga och att entreprenören därmed har rätt att räkna på den lägsta kostnaden medan beställaren menar att handlingarna kompletterar varandra och att det på så sätt går att utläsa vilka arbeten som omfattas i åtagandet. Huvudregeln är som nämnts ovan att ett visst krav enbart behöver redovisas på ett ställe i kontraktshandlingarna. Men det förutsätter att handlingarna är samordnade på ett lämpligt sätt och att det går att utläsa vilka krav som ställs i entreprenaden. Ofta ställs dessa två bestämmelser dvs, 1 kap 2 § AB 04/ABT 06 och 1 kap 4 § AB 04/ABT 06, mot varandra.

**Att ett krav anses vara motstridigt** eller anses inte vara lämpligt eller konsekvent samordnat kan innebära att entreprenören anser att det arbetet inte ingår i åtagandet och därmed utgör ett ÅTA-arbete som medför rätt till extra ersättning. Det finns inget självklart svar på vad som gäller i ett specifikt fall utan man får se till handlingarna och bedöma om det förekommer motstridiga uppgifter eller om handlingarna kompletterar varandra på ett bra sätt. ■



**BENJAMIN VON GOHREN**  
Biträdande jurist  
Advokatfirman Pedersen AB



FOTO: ADOBESTOCK

# Mäklarna vill förbjuda dolda bud

I var tredje bostadsrätt som säljs i Stockholm förekommer dolda bud. Enligt mäklarna, där majoriteten vill se ett förbud mot dolda bud, skapar fenomenet mest irritation och osäkerhet hos spekulanterna.

**Dolda bud förekommer** i var femte bostadsförsäljning i landets tre storstadsregioner, visar SBAB:s Mäklarbarometer. Vid försäljningar av bostadsrätter i Stockholm förekommer det i så många som var tredje affär.

– När en mäklare berättar att det inkommit ett bud, men inte får avslöja hur högt det är, hamnar spekulanten i en svår situation. På väldigt lösa grunder behöver man avgöra om man ska kontra

med ett eget bud, hur högt det i så fall ska vara och om man ska svara med samma mynt och lägga ett dolt bud, säger Linda Hasselvik SBAB:s privat- och boendeekonom.

**I 21 procent** av bostadsförsäljningarna som sker i landets tre storstadsregioner läggs idag bud med villkor att de ska vara hemliga för övriga spekulanter, så kallade dolda bud.

En majoritet av mäklarna, 65 procent, uppger att det mest negativa med dolda bud är att de skapar irritation och misstro hos spekulanterna. 29 procent uppger att de skapar mindre transparens i budgivningsprocessen.

**Merparten av mäklarna** är också negativt inställda till dolda bud. 60 procent tycker att det borde förbjudas. ■



FOTO: ADOBESTOCK

## Byggandet av brf:er väntas öka

**Under 2026 väntas** en ökning i byggandet av nya bostadsrätter. Detta enligt Boverkets senaste prognos.

– Bostadsbyggandet under andra halvan av 2025 har varit starkare än vad vi trodde i vår prognos från i somras. Det medför att vi ser en ljusning i tunneln för bostadsbyggandet, men det är snarare en ficklampa än en strålkastare, säger Oskar Gramstad, nationalekonom på Boverket.

När köpkraften ökar som en följd av sänkta räntor och minskad inflation kom-

mer bostadsbyggandet igång igen. Enligt Boverkets senaste bedömning fortsätter byggandet att öka. Nästa år väntas byggstart av nästan 35 000 bostäder och knappt 37 000 under 2027. Framför allt lossnar det för byggandet av fler bostadsrätter och småhus, menar Boverket. För hyresrätter räknar man till och med en liten tillbakagång i byggandet.

– Vår bild är att en starkare konjunktur kommer gynna bostadsrättsbyggandet framför byggandet av hyresrätter.

Samtidigt så är det ingen stor minskning vi ser för byggandet av hyresrätter, säger Oskar Gramstad.

Men redan under fjolåret ökade bostadsbyggandet. Enligt statistiken från Statistiska Centralbyrån (SCB) påbörjades byggande av 22 200 nya lägenheter till och med september månad 2025. Det att jämföra med samma period 2024 då 20 511 lägenheter började byggas. ■

# Styrelsens komplexa ansvar för tryggheten

Trygghet i boendet är en central fråga för styrelser i bostadsrättsföreningar runt om i Sverige. Många vittnar om en ökad oro bland medlemmarna, inte bara på grund av inbrott och skadegörelse, utan även på till följd av grövre brottslighet som skjutningar och sprängningar. Även om sådana händelser fortfarande är ovanliga i de flesta föreningar påverkar det känslan av trygghet i våra bostadsområden.

Styrelsens ansvar för tryggheten är komplext. Å ena sidan omfattar det ett långtgående ansvar för fastigheten och de gemensamma utrymmena, å andra sidan finns ett starkt skydd för den enskilde bostadsrättshavarens rätt till sitt hem. Dagens regelverk har länge upplevts som begränsande, särskilt när det gäller möjligheten att agera mot brottslighet som inte är direkt knuten till lägenheten. Mot den bakgrunden är det välkommet att regeringen nu arbetar med lagförslaget Stärkt trygghet i bostadsrätter, som syftar till att ge föreningar större möjligheter att agera vid allvarlig brottslighet i och omkring bostadsområdet. Promemorian innehåller förslag om att skärpa bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten, utvidga möjligheterna att säga upp bostadsrättshavare som begår brott även utanför lägenheten och att förtydliga och skärpa kriterierna för nekat medlemskap när någon tidigare begått allvarlig brottslighet. Dessutom föreslås regler om hur förverkande av bostadsrätt kan tillämpas i dessa fall, i linje med de regler som sedan 2024 gäller för hyresrätter.

## Förebyggande åtgärder

Juridiken är bara en del av trygghetsarbetet. Minst lika avgörande är det förebyggande arbetet i vardagen, där både styrelsens prioriteringar och de boendes engagemang spelar en avgörande

roll. Ett väl fungerande skalskydd, god belysning, ordning i gemensamma utrymmen och tydlig information till medlemmarna är grundläggande åtgärder. Men trygghet skapas inte enbart genom lås, kameror och regler. Små detaljer, som välskötta entréer, synliga namn på kontaktpersoner i trapphusen eller gemensamma trivselaktiviteter, kan ha stor betydelse för upplevelsen av trygghet.

## Grannsamverkan

Grannsamverkan är ett tydligt exempel på hur tryggheten kan stärkas genom gemenskap snarare än kontroll. När boende lär känna varandra, är uppmärksamma på avvikelser och vågar bry sig om sitt närområde, minskar utrymmet för brottslighet.

Grannsamverkan har en tydlig brottsförebyggande effekt, men kanske ännu viktigare är den ökade känslan av trygghet och sammanhållning. För bostadsrättsföreningar kan grannsamverkan organiseras i samverkan med polis eller kommun, men ofta räcker det långt med en engagerad kontaktperson

och tydliga kommunikationsvägar inom föreningen. Genom små, lokala nätverk kan medlemmarna själva bidra till ett tryggare boende och samtidigt stärka förtroendet mellan boende, styrelse och externa aktörer.

## Trygghet som långsiktigt arbete

För styrelsen handlar det ytterst om balans. Att stå upp för tryggheten utan att tumma på rätts säkerheten. Att använda de juridiska verktyg som finns, och som är på väg att bli fler, men också att uppmuntra ansvarstagande och delaktighet bland medlemmarna.

En trygg bostadsrätt är sällan resultatet av en enskild åtgärd. Det är ett långsiktigt arbete där juridik, förvaltning och grannskap samverkar. När föreningen kombinerar förebyggande åtgärder och engagerade boenden, blir bostadsområdet inte bara säkrare, det blir också mer attraktivt, trivsamt och hållbart på lång sikt. ■

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

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





## 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.

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

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

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

# Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

## Byggt på förtroende sedan 1964



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



Byggföretagen  
KMA-certifierad

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

# Framtida bostadsdrömmar som inte förverkligas

Spaning om framtidens bostäder kretsar normalt kring vad människor kommer att vilja ha och vad de har råd med. Man drar ut trender och spår att bostäder blir mer miljövänliga, mer digitaliserade och mer flexibla.

**T**ill exempel ska bostäder vara förberedda för att man ska kunna jobba hemifrån, och kunna bo kvar längre innan flytt till ett särskilt boende blir oundgänglig. Antal personer i särskilt boende ökar faktiskt inte längre trots att allt fler är över 80 år. Bättre anpassade egna bostäder och tekniska hjälpmedel såsom larm är en viktig del av förklaringen.

**Ett helt annat sätt att närma sig frågan** är emellertid att borra i bostadsönskemål som inte blir tillgodosedda, inte idag och kanske inte i framtiden heller. Den mest uppmärksammade diskrepansen finns i att sju av tio svenskar, enligt Boverkets undersökningar, helst vill bo i småhus, men bara hälften gör det. Glappet skulle kunna bero på helt rimliga avvägningar, till exempel att många också vill bo centralt där det inte finns plats för fler småhus.

Men det sticker i ögonen att byggandet av småhus har varit pressat så länge trots att varken byggkostnader eller miljöargument talar emot dessa. Småhus av trä är ju faktiskt koldioxid-sänkor jämfört med flerbostadshus av betong.

**Misstanken är att kommuner prioriterar** detaljplanering och bygglov för lägenheter, delvis av bekvämlighetsskäl. Bostadsbrist kan snabbare bemötas genom förtätning med lägenheter vilka ofta kan byggas utan behov av nya skolor och kollektivtrafik. Politiken har låtit det pågå av rädsla för ”bygg inte nära min villa” – opinionen. Av den anledningen riskerar småhus att förbli en trång sektor även i framtiden. Om inte, mot förmodan, helt nya trädgårdsstäder projekteras, kanske sådana som redan från början blandas med vackra flerbostadshus dit åldrande villaägare kan tänka sig flytta ”inom grannskapet”.

Ej tillgodosedda bostadsdrömmar finns även hos många mindre grupper. En minoritet önskar sig till exempel möjlighet att designa sitt flerbostadshus i form av byggemenskaper så som de vill ha det, ofta i egna lägenheter med generösa gemensamma ytor. Åtskilliga städer i Europa har en snabbfil för bildandet av byggemenskaper, särskilt sådana som blandar åldersgrupper och bakgrund. Städerna har ibland handläggare på plan- och

byggheter som särskilt prioriterar byggemenskaper som väntas ge upphov till bredare samhällsvinster. De förbereder lämpliga tomter och hjälper intressenter att hitta varandra. På det sättet kan staden utlova att det inte behöver ta längre än 2–3 år från intresseanmälan till färdigbyggt och inflytt. Det kan jämföras med en process på 5–10 år i Sverige vilket gör det ointressant för många som drömmer om mer umgänge runt bostaden.

**En annan minoritet räds att behöva bo** i utsatta områden. Forskningen avråder visserligen från att riva utsatta områden eftersom det riskerar att flytta problemen till andra håll. Men forskningen är också överväldigande tydlig med att småbarnsfamiljer bör få alternativ till utsatta områden. Ett huvudresultat är att yngre barn som växer upp i utsatta boendemiljöer får väsentligt sämre förutsättningar att bli självförsörjande som vuxna. Det är egentligen ganska självklart att en del barn som växer upp i gängmiljö riskerar att själva dras in i den.

Framtidens boende handlar således inte bara om hur människor önskar att bo. Utan i hög grad om hur våra samhällssystem tillåter drömmarna att bli verklighet. ■



**STEFAN FÖLSTER**  
Nationalekonom, debattör och författare

# Svårt att logga in på Borätt forum? så här gör du!



## Ny inlogg på Borätt forum – registrera e-postadress

När du som är Premium plus-medlem eller prenumerant på Borätt ska logga in på vår hemsida [Borattforum.se](http://Borattforum.se) ska du använda dig av den e-postadress som är registrerad hos oss. I de allra flesta fallen är det styrelsens e-postadress som du skickar till oss tillsammans med ert kundnummer. Därefter begär du ett nytt lösenord som skickas till denna adress.

### **Många saknar registrerad e-postadress**

Vi vet dock att många medlemmar/prenumeranter inte har registrerat en e-postadress och därför inte har möjlighet att ta del av alla våra tjänster och erbjudanden.

Skicka ett e-postmeddelande till [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se) med önskad e-postadress så skickar vi ett tillfälligt lösenord till er. Skriv vilken bostadsrättsförening det gäller och även ert kundnummer (det sår på tidningens baksida vid adrressfältet).

Ni kan sedan byta ut lösenordet när ni är inloggade på Borätt forum.

### **Lätt att adressändra, byta ut medlemmar och datera upp betaluppgifter**

Väl inne på vår hemsida har du beroende på typ av medlemskap tillgång till Borätt digitalt, frågor & svar, mallar och annat. Du har också möjlighet att gå och ändra uppgifter i ert medlemskap/prenumeration. Du kan lätt till exempel, byta ut

mottagare av tidningen Borätt, datera upp adresser, ändra betalare ifall ni exempelvis bytt ekonomisk förvaltare. Gör gärna detta i god tid innan skiftet så att inte fel personer får tidningen eller att fakturan går till en inaktuell e-postadress.

Hör av er om ni har några funderingar eller frågor!

*Nyhetsredaktionen  
Borätt forum*

# Nyckelloggar som bevis – vad säger GDPR?

Elektroniska inpasseringssystem används redan idag i många bostadshus och registrerar vilka som passerar genom entréer via så kallade ”nyckelloggar”. Nu börjar även digitala låslösningar till lägenheter tas i bruk, Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen har i en rapport presenterat rekommendationer för digitala lås.

**S**yftet med att samla in uppgifter från nyckelloggarna kan vara att bostadsrättsföreningar eller hyresvärdar vill upprätthålla en hög säkerhetsnivå genom att kunna följa vilka som rör sig i fastigheten, eller snabbare kunna åtgärda eventuella problem i låssystemet.

Nyckelloggar som registrerar boendes användning av elektroniska nycklar innehåller dock i regel personuppgifter, vilket innebär att behandlingen omfattas av dataskyddsförordningen. Enligt artikel 4.1 är personuppgifter all information som direkt eller indirekt kan kopplas till en fysisk person. Eftersom registreringarna kan spåra individer måste uppgifterna behandlas i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR).

## Nyckelloggar som bevisning

Under 2025 har hyresvärdar använt nyckelloggar som bevisning för att styrka olovlig andrahandsuthyrning i domstol. Hovrätten uttalade att nyckelloggar, som enskilt bevis, inte är tillräckliga för att bevisa otillåten uthyrning (Svea Hovrätt H 10615-25). Däremot kan loggarna, tillsammans med annan bevisning, bidra till att en sådan uthyrning anses styrkt (Svea Hovrätt H 16569-24).

Detta aktualiserar frågan om dessa nyckelloggar från början har samlats in för ett ändamål som gör det tillåtet att senare använda dem som bevis i en tvist.

## Dataskyddsföreningens krav på användning av personuppgifter

En central princip som följer av artikel 5 är ändamålsbegränsning, som innebär att personuppgifter endast får samlas in för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål. Uppgifterna får därefter inte behandlas på ett sätt som inte överensstämmer med det ursprungliga angivna syftet. Ändamålet ska vara tydligt definierat redan innan uppgifterna inhämtas.

Eftersom vi har fri bevisprövning kommer nyckelloggen accepteras som bevis av domstolen. Detta innebär dock inte

att behandlingen automatiskt är förenlig med dataskyddsförordningen. För att hyresvärdar eller bostadsrättsföreningar enligt GDPR ska kunna använda nyckelloggar som bevis i en pågående tvist måste personuppgifterna ha samlats in för just detta ändamål från början. En intresseavvägning bör göras som visar att hyresvärdens eller föreningens behov av användningen väger tyngre än de boendes integritet. De boende ska även ha informerats om behandlingen innan den alls påbörjas. Innan dessa steg är genomförda innebär användningen av nyckelloggarna som bevis en compliance-risk, om inte ett informerat och specifikt samtycke lämnas av den boende i efterhand. Ett sådant samtycke är såklart oftast svårt att få vid en pågående tvist.

## Risk för höga sanktionsavgifter

Sanktionsavgifterna enligt dataskyddsförordningen är höga och kan uppgå till 20 miljoner euro eller 4 procent av den globala omsättningen. De kan undvikas om bostadsrättsföreningar och hyresvärdar säkerställer att all personuppgiftsbehandling följer dataskyddsförordningen i samtliga led.

Utöver att ändamålet måste vara korrekt ska man även uppfylla övriga principer i artikel 5, såsom lagringsminimering och uppgiftsminimering.

Behöver ni hjälp att navigera er i dessa frågor är ni välkomna att kontakta Engström & Hellman för rådgivning. ■

**EBBA TAPPER**

Advokat

Engström & Hellman Advokatbyrå AB





PERMOLUFT®

# Ventilationslösningar för bostadsrättsföreningar

## Till oss vänder ni er när ni vill:

- Säkerställa inomhusmiljön
- Optimera energiförbrukningen
- Underhålla er ventilation

## Vi hjälper er med:

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

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

**SBAB!**

# Ta ~~trapporna~~ tvättstugan

→ Funderar ni på nästa renovering?  
Ansök smidigt om ett schysst  
renoveringslån på [sbab.se/brf](http://sbab.se/brf)



Från årsskiftet gäller uppdaterade branschregler för våtrumsarbeten.

Inför 2026 står Sveriges bostadsrättsföreningar inför flera viktiga förändringar i lagar, regler och förordningar som påverkar allt från redovisning till byggprojekt till moms. Nya regelkraven innebär ökade administrativa och strategiska krav på styrelserna. Här är några av de viktigaste förändringarna.

TEXT: ANNIKA GERENDAS

# Nya lagar och regler för bostadsrättsföreningarna

## Skärpta krav på ekonomiska planer och redovisning

Från årsskiftet måste ekonomiska planer som upprättas av bostadsrättsföreningar innehålla bland annat kassaflödesanalys och långsiktiga ekonomiska prognoser. Reglerna gäller främst nybildade föreningar och större ombyggnationer. Föreningar måste lämna in årsredovisning och revisionsberättelse till Bolagsverket senast sju månader efter räkenskapsårets slut. Försenad inlämning leder till avgifter.

## Nytt redovisningsregelverk – obligatoriskt K3

Från och med 1 januari 2026 måste alla bostadsrättsföreningar tillämpa redovisningsregelverket K3 för sina årsredovisningar vilket innebär mer detaljerade krav på komponentindelning, separata avskrivningar för byggnadsdelar och en mer rättvisande bild av föreningens underhållsbehov och ekonomi.

## Byggregler och bygglov – övergång till ny standard

Boverkets nya byggregler som trädde i kraft 2025 kommer att gälla fullt ut från och med 1 juli 2026. Under denna övergångsperiod kan föreningar fortfarande välja regelverk, men efter sommaren måste alla nya projekt följa det nya regelverket fullt ut, vilket innebär bland annat ändrade krav på konstruktion, dokumentation och säkerhetsaspekter.

## Regler för våtrum och hissar

Från årsskiftet gäller uppdaterade branschregler för våtrumsarbeten, t.ex. badrumsrenoveringar, vilket innebär tydligare krav på fall och konstruktion för att minska riskerna för fuktskador. Samtidigt har reglerna för hissar skärpts sedan december 2025, något som kan påverka underhållsplaner och kostnader om hissar ska uppgraderas eller bytas ut.

## Moms på parkeringsplatsförmåner

Ett annat område där förändring väntas är momsreglerna för parkerings-

platser. Enligt nya uttalanden från Skatteverket kommer de flesta föreningar från 1 oktober 2026 att behöva ta ut moms på hyran för parkeringsplatser – även för medlemmar – något som kan påverka brf:ernas intäkter och medlemmars kostnader.

## Utökad bygglovsbefriat byggande

Regeländringar från 1 december 2025 gör det möjligt att genomföra fler åtgärder utan bygglov. Bland annat tillåts tillbyggnader upp till 30 m<sup>2</sup> utan bygglov – även på flerbostadshus. Vindar får inredas till bostäder trots detaljplaneförbud, om bygglov beviljas och vissa krav på byggnmälan tas bort.

## Sänkta gränsvärden för asbest

Den 19 december 2025 skärptes gränsvärdet för asbest tiofalt. Detta innebär att fler arbetsmoment i äldre byggnader omfattas av asbestregler, och att fastighetsägare måste säkerställa utbildning, kontroller och skyddsåtgärder innan arbete påbörjas. ■

# Nu öppnar Brf-akuten!

Har er förening det ekonomiskt tufft? Lugn – vi hjälper er. Borätt forums experter öppnar nu projektet brf-akuten tillsammans med privatekonomen Arturo Arques.

**H**ar er förening hamnat i ekonomiska problem, står ni inför stora utmaningar gällande renoveringar, har den nya styrelsen ”ärvt” problem från den gamla eller behöver styrelsen helt enkelt hjälp med att få bättre koll på föreningen?

Under våren står Borätt forums experter inom ekonomi, juridik, teknik och projekt tillsammans med Sparbanken och Swedbanks privatekonom Arturo Arques redo att hjälpa till.

Tanken är att vi på redaktionen ska följa hur några utvalda föreningar vänder sin utveckling och når sina mål under 2026/2027.

Skicka oss en kort beskrivning av er förening och berätta vad ni tycker att ni behöver hjälp med till [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se)

**Vi på redaktionen** kommer att följa arbetet och skriva om hur det utvecklas både på vår hemsida och här i tidningen Borätt. Vi kommer också att göra filmade inslag för vår YouTubekanal Borätt forum play. Vi kallar det BRF-akuten.

Vi hoppas både kunna hjälpa några föreningar men också inspirera andra styrelser till hur de ska kunna göra för att skapa bättre förutsättningar för ett framgångsrikt styrelsearbete.

Välkommen till Brf-akuten. ■



FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Arturo Arques, privatekonom för Swedbank och Sparbanken.



FOTO: CECILIA ISBERG

Borätt forums experter hjälper bostadsrättsföreningarna till bättre ekonomi. Från vänster Lars Svingdal, teknik, Kristina Vilson, projekt, Nellie Laser, ekonomi samt Therese Sandström, juridik, är redo att ta sig an utmaningarna i just er förening.



# Här växer 122 nya lägenheter fram

TEXT OCH FOTO: CECILIA ISBERG

De 122 bostadsrättslägenheterna som Besqab bygger i Slakthusområdet i Stockholm ska vara inflyttningsklara först 2028. Men 37 av lägenheterna är redan sålda.

– Det är framför allt de unika lägenheterna, exempelvis de med takterrass som varit efterfrågade, säger Åsa Carlsson, projektchef på Besqab.

Det har tagit sin tid, men nu är utvecklandet av Slakthusområdet i Johanneshov i full gång. Besqab är bara en av byggtrenörerna i det stora projektet och byggstarten har nu skett för de 122 bostadsrättslägenheterna och en förskola fördelat på fyra huskropparna som ska byggas. Huset blir mellan sju och tio våningar, i det första huset inryms 62 lägenheter, i de andra två huskropparna blir det totalt 60 lägenheter. Förskolan byggs i tre våningar.

– Typen av lägenheter är väldigt



## ” Vi har sett en efterfrågan på alla typer av lägenheter, men de som rönt störst intresse har varit de unika lägenheterna, exempelvis de med takterrass”

bostadsmarknad och högt ränteläge har fått många byggentreprenörer att dra i handbromsen gällande kommande bostadsprojekt.

– Vi hade lite färre projekt som startade 2024, men nu känns det som att allt börjar ta fart igen. Under det gångna året har vi startat jättemånga projekt, just nu har Besqab cirka 1500 bostäder under produktion, säger Åsa Carlsson, och tillägger:

– Vi har ju ändå jobbat på under den lugnare marknaden, mycket av arbetet vi gjort när vi haft färre projekt har varit att anpassa oss efter den verklighet vi har nu, arbeta om våra projekt så de blir långsiktigt ekonomiskt stabila och titta på vilka lägen som är tillräckligt attraktiva för att bygga i. Att bygga för långsiktigt god ekonomi är bra för köparen och bra för Besqab. Vi vill att bostadsköpare ska känna att de gör en långsiktigt god investering i sitt nya boende och att värdet ska bestå även vid senare ägarbyten.

### Men hur får man ekonomi i att bygga bostadsrätter så det inte blir så dyrt att kunderna drar sig för att köpa?

– Allt bygger ju på att betalningsviljan är större än produktionskostnaden. Vi är måna om att säkerställa att kalkylerna stämmer så att riskerna är kontrollerade. Som läget ser ut i dag med byggkostnader och marginaler så gäller det att vara oerhört noggrann i kalkylerna, mer nu än för några år sedan när konjunkturen var bättre.

Konsekvensen av den svaga bostadsmarknaden i kombination med höga byggkostnader är att läget blivit än viktigare för en nybyggnation.

Det kostar ju lika mycket att bygga ett flerbostadshus i centrala Stockholm som det gör i Flen – men skillnaden är stor i hur mycket bostadsköparen är beredd att betala.

– Det är ju marknaden som bestämmer var smärtpunkten går, inte vi, säger Åsa Carlsson, och fortsätter:

– Hur bostadsmarknaden rör sig råar vi inte över, men våra bostäder ska vara byggda och utformade på ett sätt så värdet och kvaliteten finns i produkten, det vill säga läget, arkitekturen, planlösningen och materialvalen.

### Hur tänker man som byggentreprenör när marginalerna är små? Försöker man bygga så billigt som möjligt eller så hållbart som möjligt?

– Vi behöver bygga med stort fokus på kostnaderna, men inte tumma på kvaliteten. Det är viktigt att det också är hållbart, vi vill ju att kunderna ska vara nöjda också om tio år så man får aldrig snåla på fel saker som till exempel hållbara material. Vårt varumärke är ju superviktigt, och i synnerhet när marknaden ser ut som den gör just nu är det viktigt att vi har bra produkter som möter efterfrågan.

blandad i våra hus, det är allt från ettor på 27 kvadratmeter till femmor på runt 110 kvadrat och allt där emellan, säger Åsa Carlsson.

**Trots att inflyttning är planerad** först 2028 är redan 37 av lägenheterna sålda. Förvisso en förutsättning för att bygget skulle dra igång: bankens krav är att en tredjedel av bostadsrätterna ska vara sålda för att ge klartecken – men samtidigt en signal om att nybyggda bostadsrätter fortfarande är attraktiva.

–Vi har sett en efterfrågan på alla typer av lägenheter, men de som rönt störst intresse har varit de unika lägenheterna, exempelvis de högst upp som har takterrass. Över huvud taget har de större lägenheterna mer intresse i ett tidigt skede, jag tror den kundgruppen planerar längre framåt än den som kanske är yngre och vill köpa en liten lägenhet, säger Åsa.

**De senaste åren** har bostadsbyggandet i Sverige legat ganska lågt. Hög inflation, ökade byggkostnader, en tvekande



Besqab är bara en av flera aktörer som bygger i Slakthusområdet i Johanneshov, Stockholm.

**Besqab har varit en** av initiativtagarna till Trygg BRF, en kvalitetsmärkning med målet att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund.

När projektet godkänns av Trygg BRF betyder det att det uppfyller fler och tuffare villkor beträffande ekonomin i föreningen än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet.

– Som kund har man inte alltid kunskapen att granska exempelvis ekonomin i en bostadsrättsförening inför köpet. Vi vill skapa en trygghet, säger Åsa Carlsson.

Hon tillägger:

– Vi bygger bostäderna enligt miljöcertifiering Svanen vilket innebär höga energikrav vilket i sin tur innebär lägre energikostnader för bostadsrättsföreningen. Certifieringen innebär även ränterabatter på bostadslån för bostadsinnehavaren. Miljöcertifieringen i just detta projekt innebär att vi bland annat har solceller och avloppsvärmeväxlare, förutom välisolerade tak, väggar och fönster, som vi alltid har i våra projekt. ■



Så här kommer kvarteret Fransyskan på Slakthusområdet att se ut färdigbyggt enligt Besqabs skisser. 122 bostadsrätter är på väg att byggas.



ILLUSTRATION: STENA FASTIGHETER

## Kullagerfabriken blir 1000 nya bostäder

Nu blir SKF:s gamla kullagerfabrik i Göteborg bostadsområde. 116 000 kvadratmeter industriområde ska omvandlas till en öppen stadsdel med mer än 1000 nya bostäder.

**Detaljplanen för Kulan**, SKF:s tidigare kullagerfabriker i Gamlestaden, vann laga kraft i januari 2026. Därmed tar Stena Fastigheter ett stort kliv närmare förverkligandet av den nya stadsdelen som förutom över 1000 hyres- och bostadsrättslägenheter också ska innehålla butiker, arbetsplatser, restauranger och mötesplatser.

– Vi har haft ett mycket gott samarbete med Göteborgs Stad, SKF och våra externa samarbetspartners genom hela detaljplanprocessen och är mycket

nöjda med den detaljplan som nu är framme, säger Cecilia Fasth, VD Stena Fastigheter, i ett pressmeddelande.

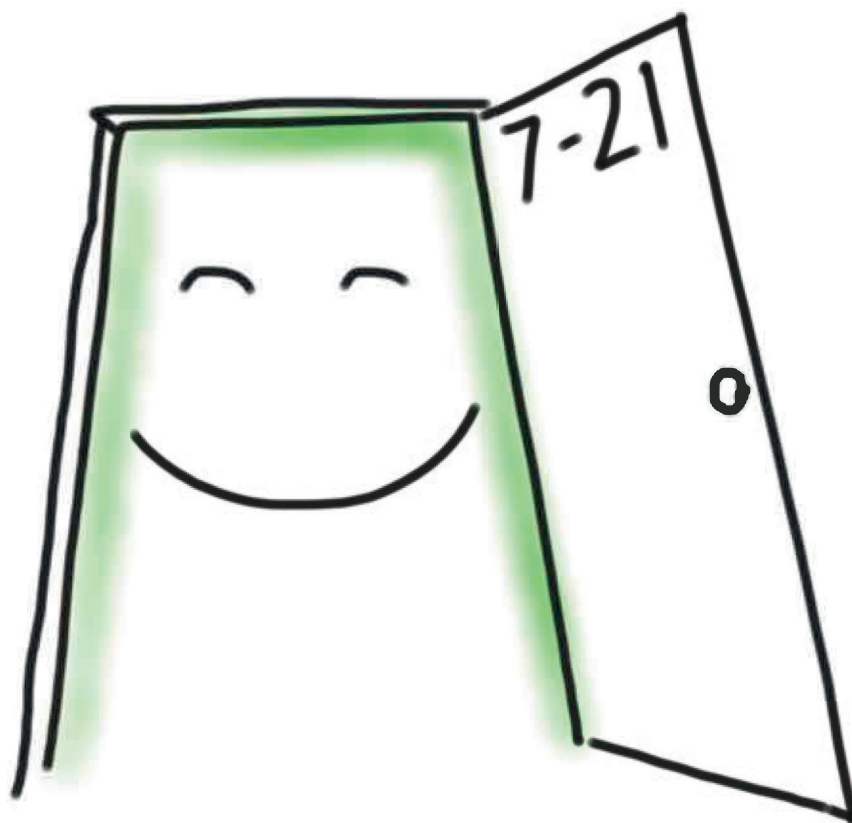
**De mest uttrycksfulla** fabriksbyggnaderna ska bevaras och kompletteras med ny bebyggelse. Detta gör Stena Fastigheter genom att utveckla Kulan varsamt, återbruka material som finns på platsen, och låta de starka industriella kvaliteterna leva vidare i en ny form.

– SKF:s gamla fabriksområde är ett unikt stycke göteborgsk industrihistoria.

Nu får vi möjlighet att utveckla Kulan till en pulserande stadsdel där historien möter bostäder, arbetsplatser, restauranger, butiker och gröna rum längs Sävån, säger Cecilia Fasth.

**Nu när detaljplanen** har vunnit laga kraft påbörjas arbete med projektering och kommande bygglovsprocesser. Ambitionen hos Stena Fastigheter är att kunna påbörja de första byggnationerna i slutet av 2027 och därefter utveckla Kulan etappvis under de kommande åren. ■

# 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 oss på telefon 08–520 252 00

**STORHOLMEN**  
*förvaltning*



# Bästa tipset inför nya lagen: "Informera"

TEXT: CECILIA ISBERG FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Från 2027 måste bostadsrättsföreningarna ha hushållsnära sopsortering. Men det är inget bekymmer för Utsiktshöjden i Kungsängen. Här sopsorterar man redan sedan många år. – Det fungerar bra, utmaningen är att få alla att sortera rätt, säger Håkan Hegler, vice ordförande i brf Utsiktshöjden.

**I** dag sorterar de flesta hushållen i matavfall och brännbart hemma. Glas, plast, papper och så vidare lämnas vid återvinningscentraler.

Men från och med nästa årsskifte, det vill säga 2026/27 måste hushållsnära sopsortering vara införd – vilket skapat huvudbry för många bostadsrättsföreningar.

**Men för bostadsrättsföreningen** Utsiktshöjden i Kungsängen kommer den nya lagen inte innebära någon skillnad. Här började man sopsortera redan för mer än tio år sedan. Kommunen, Uppland Bro, var tidigt ute att erbjuda sortering i flera fraktioner.

– Att vi ligger så i framkant beror sannolikt på tidigare styrelser i föreningen, att de var på att införa sopsortering, säger Håkan Hegler.

På den lilla höjden mitt i Kungsängen finns två bostadsrättsföreningar. Utsiktshöjden består av tre huskroppar med totalt 135 lägenheter. På området finns



## ” Det blir mycket dyrare för föreningen om vi sorterar fel eller om det är stökigt i kretsloppsrummet. Det är ju inget som ingår i ordinarie avtal med vår förvaltare”

– Det har gjort det billigare för oss och fungerar bra, konstaterar Håkan.

### Är det en kostsam lösning att ha hushållsnära sopsortering?

– Nej, vi tycker inte det. Och det ger många fördelar, det finns många äldre i området och det underlättar mycket om man kan sortera så mycket som möjligt på plats. Det är ju också enklare att skapa en förståelse för att det är viktigt att sortera och återvinna så mycket för vår miljöns skull när man har sorteringen nära, säger Håkan.

Fast visst finns det utmaningar också. Den största är att få allt rätt sorterat – det är inte ovanligt att folk slänger fel.

– Om det är fel sorterat i en behållare så töms de inte. Då får vi rensa tills det är rätt, så kommer de och tömmer, säger Håkan.

**Vanliga fel i kretsloppsrummet** är exempelvis byggmaterial från när någon renoverar sin lägenhet, kvistar och ris, samt textilier under den period när de inte fick slängas i hushållssoporna.

–Vi hade ganska mycket felsorteringar under första halvåret i år, och det vi gjorde då var att gå ut med riktade in-

formationskampanjer till de boende. Det blir ju mycket dyrare för föreningen om vi sorterar fel eller det är stökigt i kretsloppsrummet. Det är ju inget som ingår i vårt ordinarie avtal med vår förvaltare, konstaterar Håkan.

### Många bostadsrättsföreningar är ju just nu i startskedet att införa hushållsnära sopsortering, vad har du för råd till dem?

– Att informera, informera och informera lite till och försöka skapa en förståelse hos de boende att det är viktigt med återvinning. Samt att gå ut med mycket information om hur man ska sortera, jag tror just felsorteringen är det vi lägger mest tid på i vår förening. ■



I kretsloppsrummet finns olika kärl uppställda, där de boende själva sorterar.

två soprum, eller kretsloppsrum som de kallas varav det senaste byggdes så tidigt som 1986. Här inne kastas papper, plast, glas... ja, alla de fraktioner som normalt lämnas på en återvinningsstation. Däremot måste de boende fortfarande ta vitvaror, byggmaterial och liknande till återvinningscentralen.

– Från början var det grovsoporna som kastades i sophuset, sopsorteringen har ju utvecklats mer och mer genom åren, berättar Arno Hantke, som bott i Utsiktshöjden sedan 1970 och tidigare varit ordförande i föreningen.

**Bostadsrättsföreningen har** fram till 2024 anlitat en entreprenör som kommit och tömt kärnen i kretsloppsrummet, men sedan ett år tillbaka är det kommunen som sköter det.



I bnf Utsiktshöjden har man sopsorterat i mer än tio år.



# De bortglömda balkongerna

I djup diskussion över dokumentet. Från vänster Elisav Jonsson, Storholmen projekt, Tommy Eriksson och Kristina Vilson, Storholmen projekt.

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

Många har säkert stått på en balkong någon gång och tanken att den kanske trillar ner far genom huvudet. Tyvärr rasar balkonger varje år och människor skadas. Synliga tecken på att underhåll krävs kan vara att färgen flagnar eller rostangrepp. Tommy Eriksson, byggingenjör och konstruktör på KDT AB har besiktat hundratals balkonger. Den här dagen befinner vi oss i en brf i Bromma.

## Vad är det som har hänt med balkongen?

### Är det dags för renovering?

–Förvaltaren och föreningen har reagerat på att betongkonstruktionen har fått skador i form av att betongen har börjat ramla ned och man börjar se lite rostarmering på undersidan. Vi har tittat och sett av balkongen är i behov av renovering och även besiktat stålbalkarna för att se vilket skick de är i och vilken skadegrad de har fått mot betongen som ligger mellan balkarna.

### Vad ska en styrelse tänka på om man misstänker att det börjar bli dags att renovera och när är det ”gyllene tillfället”?

–Det är oftast när boende eller förvaltare reagerar på att balkongen inte ser ut som den har gjort. Då är det dags att titta på den. Sedan är det en sakkunnig som bör göra bedömningen om det är en allvarlig skada eller inte, säger Tommy Eriksson.

Det är fastighetsägaren som har ansvaret för balkongerna och det är, enligt Tommy, inte ovanligt att det kan dröja flera år innan någon tar tag i frågan om renovering, även om misstankarna finns långt innan.

–Vad gäller den här typen av skador är man många gånger



Balkongrenovering i Bromma efter att betongkonstruktionen varit skadad.



Den färdigrenoverade balkongen.

FOTO: ELIAS JONSSON

ute i sista stund och reagerar alldeles för sent, sedan kommer det som en överraskning att föreningen tvingas åtgärda balkongerna. Jag tycker att styrelsen bör ha en femårig fondering så att man kan vara lite mer förberedd.

### Att renovera balkonger är en kostsam historia förmodar jag?

–Allt kostar, tyvärr. Renoveringar och underhåll kostar, det vet alla som äger en bil eller har ett lantställe. Service och underhåll innebär mer pengar än man tror. Det beror också på hur många balkonger man har och vilken omfattning det handlar om.

### Vad är det värsta du har sett vad gäller balkonger?

–Det var när en balkong trillade ner med två damer som satt och fikade på den. Sedan har jag sett många påhittiga lösningar. Jag har hittills inte sett det men fått frågor gällande boenden som försökt göra om sin balkong till pool genom att fylla en hel presenning med vatten. Det skulle jag avråda från starkt, balkongen är inte dimensionerad för det och inte räckena heller. Vatten väger enormt mycket så risken är stor att den brakar ihop.

–En balkong är avsedd för att ta en fika på, ligga och sola, ja det finns många bra lösningar. Men det finns ju också dåliga. ■

 Byggingenjörers  
tjänster



## 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](mailto:info@byggingenjorstjanster.se)  
Hornsbruksgatan 19A, 117 34 Stockholm

A man with a beard and mustache, wearing a black beanie and a black zip-up hoodie, stands in a technical room. The room is filled with white pipes and equipment. The man is looking directly at the camera with a slight smile. The hoodie has a small logo on the left chest that says "Fixit!".

**"Vi finns  
för att lösa  
problemen"**

Från kontroll av undercentral, byta trasiga lampor och göra rent filter i tvättstugan till att hantera och åtgärda felanmälningar från bostadsrättsföreningarna. Att vara fastighetsskötare innebär att du aldrig vet vad som väntar dig under dagen.

– Absolut tråkigast är när det händer för lite, när det inte finns något att fixa, säger Sunay Hristov på Fixit City i Storholmen förvaltning.

TEXT OCH FOTO: CECILIA ISBERG

**F**ör dagen finns inget akut. Sunay Hristov passar på att rondera ett par av fastigheterna på Söder i Stockholm eftersom det varit städ dag på gatan och det därmed är lite lättare att parkera på morgonen.

– Det handlar om att se till att fastigheterna är hela och fina. Hittar vi fel eller saker som skulle kunna förbättras så kommer vi också med förbättringsförslag till styrelsen, säger Sunay Hristov.

**Entrédörren kollas**, soprum och tvättstuga inspekteras, filter rengörs och rören kollas så det inte läcker någonstans. Vattenmätaren läses av, fjärrvärmens kontrolleras, avfuktare töms på vatten. Hela huset går igenom så att allt fungerar som det ska.

– Vad som finns att åtgärda är ganska beroende på årstid. Nu på vintern är det till exempel viktigt att kolla så entrédörrarna sluts ordentligt för säkerhetens skull och att fönsterbeslagen i trappuppgångarna fungerar som de ska annars kan mycket värme läcka ut den vägen och därmed kosta bostadsrättsföreningen onödiga pengar, säger Sunay.

Han har ansvar för ett 15-tal fastigheter, de flesta på Söder i Stockholm. Fixit City jobbar precis som alla på Storholmen i team och ibland byter fastighetsskötarna runt lite, när nya kunder

tillkommer, någon blir sjuk i teamet eller liknande.

**Vad behöver man vara bra på för att vara fastighetsskötare?**

– Egentligen handlar det om att man ska gilla problemlösning. Som fastighetsskötare lär du dig hela tiden, vi löser det mesta och är det något som vi i Fixit inte klarar så hjälper vi till att få ärendet till någon som löser det, någon underleverantör. Så även om vi inte alltid löser problemet så är vi en del i processen att hitta en lösning, säger Sunay.

**Oftast när ni rycker ut akut så är det ju fel på något. Är det inte jobbigt att mötas av en massa sura minner?**

– Det är sällan vi möts av surhet – vi kommer ju för att lösa deras problem. Visst kan en del vara frustrerande över

situationen, men det känns som att vi oftare möts av glada minner än sura.

**Vad kan man göra som bostadsrättsförening för att hålla huset i bästa skick?**

– Att ta tag i problemen så snart man upptäcker dem, så de inte växer till något större. Förebyggande underhåll är jätteviktigt, att till exempel kontrollera värme,

ventilation och avvattnings för att undvika större problem när något händer.

**Vad tycker du själv är det bästa med jobbet?**

– Att ingen dag är den andra lik, det gör det stimulerande. Personligen gillar jag också de lite pilligare jobben där man får fokusera på problemlösning – att fixa ett krånglande lås eller liknande tycker jag är kul.

Det tråkigaste då?

– De dagar när det blir stilla, när det inte finns en massa att lösa och man bara går runt och inspekterar. Det är roligare när man blir utkallad och får ta tag i saker. ■



I jobbet som fastighetsskötare gäller det att vara beredd på det mesta.



Sunay Hristov trivs med jobbet som fastighetsskötare. "Mycket handlar om problemlösning", säger han.

# Vad tror du om framtidens bostadsrättsförening?

Hur ser framtidens bostadsrättsförening ut om teknikföretagen får spekulera? Tidningen Borätt passade på att ställa frågan till några företagare.



**Viktor Berggren, vd Erab:**

”Mer och mer teknik byggs in. Men allt beror ju på var man står i dag,

det skiljer mycket mellan olika bostadsrättsföreningar. Gissningsvis kommer det som fastighetsägarna gör i dag vara det som brf:erna gör om tio år. Det finns ju en skillnad i hur fastighetsägare vågar investera för att sänka driftskostnaderna jämfört med bostadsrättsföreningar, och det handlar inte bara om pengarna utan också om en försiktighet, att man inte riktigt vågar trycka på knappen.”

**Ivan Lapitski, vd Mivo:**

”Framför allt kommer fastigheterna att vara mycket mer digitaliserade, fler och fler saker mäts – allt från hur mycket folk det är i huset till energiförbrukning. Fler saker kommer att vara automatiskt uppkopplade. Husen blir förmodligen också mer dynamiska och anpassade till varje lägenhet, mätningarna blir både mer exakta och rättvisa.”



**Jon Berggren, Senior Sales Manager Danfoss:**

”Framtiden för bostadsrättsföreningar handlar om att låta hela fastigheten arbeta som ett intelligent och självgående system för medlemmarnas bästa. Vi går från att enbart mäta och reagera, till att ha system som proaktivt förutser och optimerar. Det innebär en fastighet som automatiskt anpassar sig efter väder och de boendes vanor för att leverera maximal komfort till



minimal kostnad. Nyckeln är att tekniken blir en trygghet och osynlig service som avlastar styrelsen och skapar ett mer hållbart och rättvist boende för alla.”



**Daniel Tärning, energirådgivare Enstream:**

”Om tio år kommer de flesta bostadsrättsföreningar att ha bytt värmekälla och många av fjärrvärmeverken har nästan gått i konkurs efter att alla höjningar och avgifter fått föreningarna att titta på och välja andra alternativ. Jag tror många bytt till bergvärme alternativt luft/värmepump, har solceller på taket och batterier i källaren som laddas upp av solcellerna. På det sättet kommer bostadsrättsföreningarna nästan vara självförsörjande. Det mesta sköts genom AI, och jag tror dessutom att föreningarna i sig kommer att vara mer kunniga kring energi än vad de är i dag.”



# Myndighetskraven som måste uppfyllas

Har du koll på vilka krav som måste uppfyllas för bostadsrättsföreningens fastigheter? Storholmen Teknik har sammanställt listan med de olika myndighetskraven.

FOTO: ADDBESTOCK

**Lekplatsbesiktning:** Har man en lekplats med fasta installationer är det lagkrav på årlig besiktning. Bör även ha en drift- & underhållsplan.

**SBA:** Systematiskt brandskyddsarbete. Lagkrav på att föreningen ska ha ett skäligt brandskydd. Styrelsen är ansvarig. Vissa saker ska besiktigas årligen.

**Energideklaration:** Ska vara giltig. Görs var 10:e år. Föreningar med betygen G och F bör se över sin energiförbrukning.

**OVK:** Obligatorisk Ventilationskontroll. Måste vara godkänd. Ska göras var 6:e år för självdrag och frånluft. Var 3:e år för de som även har tilluft samt vissa typer av verksamheter (t.ex förskolor).

**Elsäkerhet:** Lagkrav på att ha en kontrollrutin där man har en plan för vad som ska kontrolleras, hur ofta och av vem.

**Radon:** Styrelsen är ansvariga för att veta att föreningen har godkända värden. Ska mätas var 10:e år enligt rekommendation.

**Köldmedierapportering:** Har man köldmedie ska det rapporteras beroende på mängd. Ska rapporteras in senast sista mars varje år.

**Hissar:** Ska besiktigas kontinuerligt och vara godkända. Kontrollmärke ska sitta uppe.

**Tryckkärl:** Slutna expansionskärl ska besiktigas beroende på storlek och användning. Gäller ej öppna expansionskärl.

**Eldstäder:** Brandskyddskontroll var 6:e år. Rökkkanaler bör provtryckas varannan gång. Föreningen ska vara beställare.

**Taksiktning & taksäkerhet:** Snö och is ska avlägsnas utan oskäligt dröjsmål. Föreningen/styrelsen är ansvariga för eventuella person- och materiella skador. Taksäkerheten ska vara korrekt och tillräcklig.

Noterbart är också att underhållsplanen är en av styrelsens viktigaste dokument. En underhållsplan bör löpa över 50 år, vara övergriplig och mynna ut i nyckeltal så som pris per m<sup>2</sup>/år. Nyproduktioner har krav på 50 år underhållsplan. ■



# Allt fler bor ensamma: "Framför allt äldre"

TEXT: CECILIA ISBERG FOTO: ADOBESTOCK

Allt fler människor bor ensamma i Sverige. I dag är hälften av alla hushållen i landet bestående av enbart en vuxen person – en siffra som ökat drastiskt den senaste tioårsperioden.

– Vi ser framför allt en ökning när det gäller äldre 70 till 79 år, och frågan är om det behövs en anpassning av bostadsutvecklingen framåt utifrån den numerären, säger Hans Jonsson, nationalekonom på Boverket.

**D**e senaste åren har andelen ensamhushåll ökat markant i Sverige. Tittar man över det senaste decenniet, från 2015 till 2024 så har andelen ensamhushåll ökat med cirka tre procentenheter. Det kan låta lite – men om man som exempel tar Västra Götaland, som hade en ökning på 2,8 procentenheter från 2015 till 2024 så innebär ökningen i absoluta tal att det blivit nästan 60 500 fler hushåll som är ensamförsörjande i regionen.

**I vissa län är ökningen ännu högre** – exempelvis Västernorrland och Norrbotten har ökat antalet ensamhushåll med över fyra procentenheter sedan 2015.

Rent logiskt borde ju en annorlunda sammansättning av hushållen också leda till ett förändrat bostadsbehov. Men frågan är om det krävs en ny strategi och anpassning när det gäller bostäder framåt?

– Nu är det framför allt äldre 70-79 år och åldersgruppen mellan 30 och 39 år som ökat när det gäller ensamhushåll. Men det

## ” I en del kommuner, särskilt på landsbygden, finns det många äldre och det kan vara en delförklaring till en hög andel ensamboende”

– Efterfrågan kanske är lägre just nu på just den delen, men fortfarande är det ju i villa som svensken helst vill bo. Sedan kanske alla inte har den möjligheten, utan man hamnar i en lägenhet eller en bostadsrätt för att det kostar lite mindre, säger Hans Jonsson.

**Bilden har länge varit** att det är flest ensamboende i storstäderna, och att man håller ihop mer i landsbygdskommuner.

Men sanningen är en helt annan: Stockholm ligger relativt lågt på listan över antalet singelhushåll procentuellt sett, och är dessutom det län i hela landet där antalet ensamhushåll ökat minst under den senaste tioårsperioden, från 46,8 till 48,6 procent av det totala antalet hushåll.

Halland är annars det län som sticker ut med landets högsta andel sammanboende och de lägsta siffrorna i Sverige när det gäller ensamhushåll. Här är 43,7 procent av hushållen bestående av en vuxen person.

Högst andel ensamhushåll finns i de norra delarna av Sverige – i både Jämtland och Norrbotten är runt 52 procent av alla hushåll ensamförsörjande. Också Värmland, Örebro och Gästrikland ligger högt.

– Man får nästan titta i varje enskild kommun vad som har skett och hur demografin ser ut, men i en del kommuner, särskilt på landsbygden, finns det många äldre, och det kan vara en delförklaring till varför det är en hög andel ensamboende där, konstaterar Jonsson.

Ytterligare en förklaring kan förstås vara att man helt enkelt har större möjlighet att bo ensam i områden där huspriserna och boendekostnaderna är lägre, en annan att det finns fler alternativa boenden (kollektivhus, studentkorridorer etcetera) i större städer.

Vad det finns för utbud av bostäder påverkar också andelen ensamhushåll:

Den som bor som ensam vuxen, med eller utan barn, bor framför allt i hyresrätt eller bostadsrätt. Enligt Hurvibor, en del av Hyresgästföreningen, så är 70 procent av de som bor i hyresrätt ensamförsörjande och 60 procent av de som bor i bostadsrätt.

Det betyder att områden som består av mycket villakvarter också har en högre grad av sammanboende vuxna än områden med många lägenheter. Tittar man på statistiken kommun för kommun så ser man också att kommuner som Lomma, Danderyd och Vaxholm där medelinkomsten är hög och många bor i villa har en låg andel ensamhushåll.

### Så hur ska man egentligen tänka när det gäller bostadsutveckling framåt?

– Behovet är fortsatt varierat, men mycket styrs ju av vad man har råd med. Att äga sitt boende och att bo centralt är ju ett önskemål hos många, men det är inte säkert att man har den möjligheten. Det gäller att titta på hur det ser ut demografiskt framåt och att byggnation sker så den möter befolkningstillväxten. ■



Yngre kan avvakta med att bli sambo och skaffa familj när bostadsmarknaden är tuff.

De senaste tio åren har andelen ensamhushåll ökat markant i Sverige.

här brukar gå i cykler i åldersgrupperna, och frågan är om det finns ett behov av anpassning när det gäller bostadsutvecklingen framåt, säger Hans Jonsson.

Att vi fått nya trender på bostadsmarknaden de senaste åren kan till viss del förklaras med att bostadsbyggandet i Sverige stannade av 2019. I och med det skapades en form av inlåsning på bostadsmarknaden, personer som kanske annars skulle ha flyttat har blivit kvar i tidigare boende.

– Bostadsbeståndet påverkar ju vilka möjligheter man har. Det kanske leder till att man väntar lite längre med att bli sammanboende och skaffa familj till exempel, säger Hans Jonsson.

**Men med dessa siffror som bakgrund – ska man sluta bygga villor och satsa mer på mindre lägenheter?**

# Analytikern: "Inte sluta bygga villor"

TEXT: CECILIA ISBERG FOTO: NICLAS DEDORSSON

Med allt fler ensamhushåll i Sverige – är det läge att sluta bygga villor och satsa på smålägenheter? Nja, riktigt så enkel är inte frågan om framtidens bostadsutveckling.

– Just nu har vi en stor kull äldre där många blir ensamma av naturliga skäl. Så frågan är hur det kommer att se ut om 10 eller 20 år, säger Linnea Gavuzzi, marknadsanalytiker på Juni Strategi.

**I** dag är hälften av alla hushåll ensamhushåll, det vill säga hushåll med en vuxen som står för försörjningen. Trenden har varit tydlig länge: De senaste tio åren har antalet ensamhushåll i Sverige ökat med fyra procentenheter.

Att sammansättningen av hushållen förändras borde naturligtvis få konsekvenser för efterfrågan på bostäder. Så: behöver man tänka annorlunda i framtidens bostadsplanering?

– Det är en svår fråga som det nog inte går att ge ett rakt svar på. Man får nog titta lite på hur det ser ut i varje enskild

kommun och region, hur demografin ser ut och vad anledningen är om det är många ensamhushåll, säger Linnea Gavuzzi.

**Just nu är grupperna** som ökat mest när det gäller ensamhushåll de som är 70 år eller äldre samt de som är mellan 30 och 39. Enligt Linnea är det inte så konstigt: 40-talisterna är många, och även 90-talisterna hade några väldigt stora årskullar.

– Det är i varje fall en förklaring till att antalet ökar. Sedan är ju ensamboende och singel två olika saker, vi upplever att

parbildningen är ungefär densamma som tidigare, så att det är fler unga som bor kvar i ensamhushåll skulle delvis kunna förklaras av att det i dag är svårt att komma in på bostadsmarknaden och köpa sin första gemensamma bostad. För det är en tuff bostadsmarknad i dag, säger Linnea Gavuzzi.

Samtidigt är många av de äldre som blivit ensamma och bor kvar i sina hus en ganska orörlig grupp. Man flyttar inte, utan bor gärna kvar i huset så länge det går, vilket i sig skapar en orörlighet på bostadsmarknaden.





Man får nog titta lite på hur det ser ut i varje enskild kommun och region, hur demografin ser ut och vad anledningen är om det är många ensamhushåll, säger Linnea Gavuzzi på Juni Strategi.

”

**Ensamboende och singel är två olika saker, vi upplever att parbildningen är ungefär densamma som tidigare”**

---

Men vad händer den dagen de äldre har försvunnit? Kommer det att frigöras massor av villor då?

– Det finns ju de som anser att den stora efterfrågan på småhus kommer att tillgodoses ”av sig självt” om 10–20 år. Men en stor efterfrågan på bostadstypen finns ju även här och nu.

**Samtidigt har det byggts** väldigt mycket små lägenheter de senaste åren, bland annat tack vare investeringsstödet. Men det tillskottet av smålägenheterna har egentligen byggts lite för sent för att den stora kullen med 90-talister

skulle mötas i sin efterfrågan. I det stora hela finns det egentligen ingen brist på små lägenheter just nu, säger Linnea, men problemet är dock att nyproducerade hyresrätter ofta har höga månadshyror vilket inte går i linje med många ensamhushålls ekonomiska möjligheter.

Ja ni hör: Att ge ett generellt och rakt svar på hur man ska tänka i bostadsutvecklingen framåt är svårt. Behoven är olika i olika regioner och kommuner och styrs av hur demografi, arbetsmarknad och bostadsmarknad ser ut.

– Det man får göra på lokal nivå är

”

## Det är fortfarande villan som är drömmen för väldigt många, men det är ju också en dröm som blir allt svårare att uppnå”

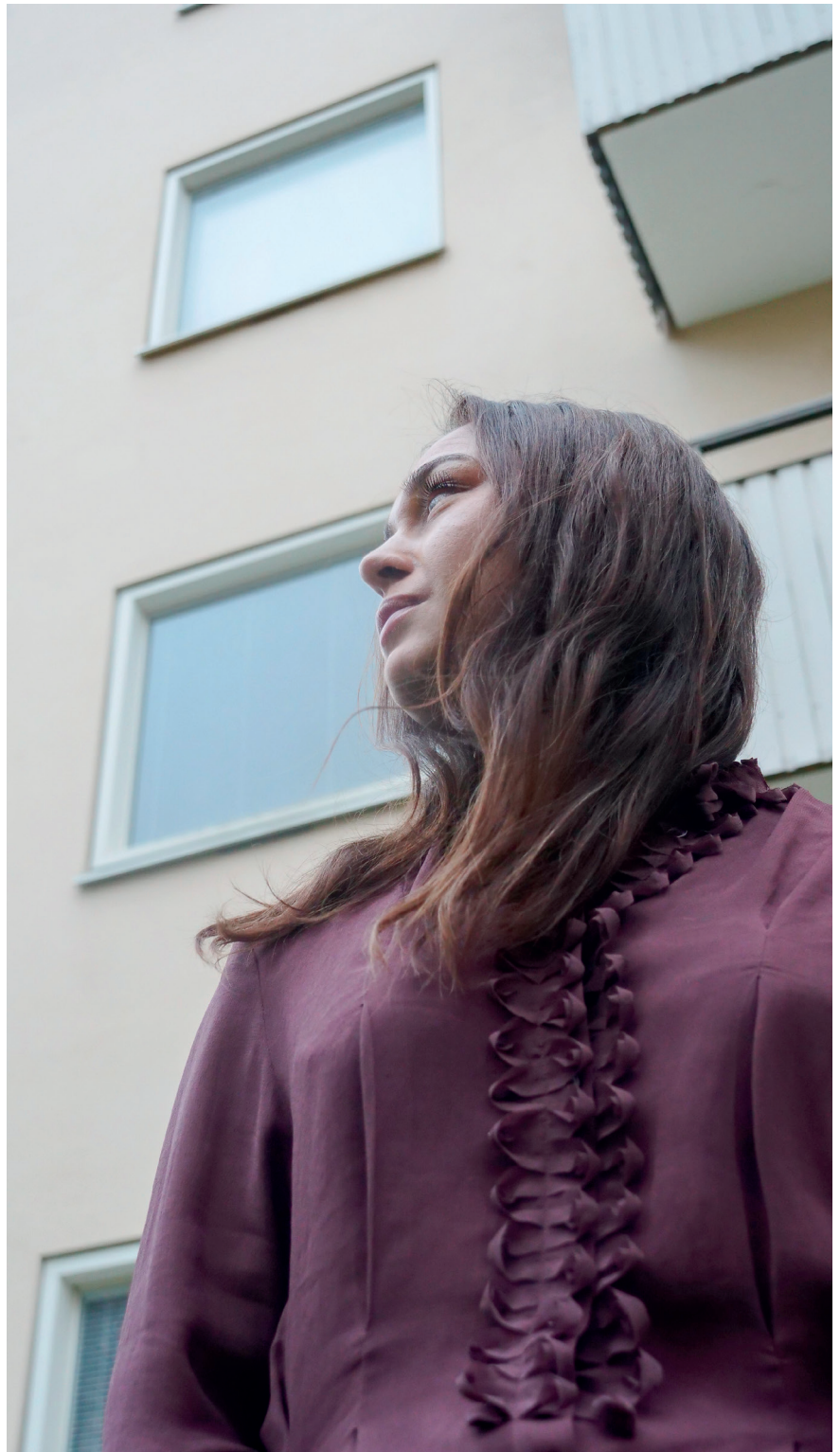
att titta på demografin och befolkningsutvecklingen, hur den ser ut i dag och vilken utveckling den väntas ha framåt. Förväntas befolkningen att öka på orten, eller hur ser prognosen framåt ut? Är det en ökning/minskning av en viss hushållstyp, i vissa åldrar? Det är viktigt att göra analysen när vi planerar framåt, säger Linnea.

Det finns också naturliga förklaringar till varför vissa kommuner och regioner har fler ensamhushåll än andra. Exempelvis har kommuner med universitet ofta en högre andel ensamboende via inflyttade studenter. Å andra sidan har en del kommuner nästan uteslutande villor i sitt bostadsbestånd, och då kan andelen sammanboende hushåll vara högre för att fler barnfamiljer dras till de kommunerna.

### **Så summa summarum: Lösningen är inte att sluta bygga villor och satsa på små lägenheter för att matcha framtidens efterfrågan på bostäder?**

– Om man ser till undersökningar är det fortfarande villan som är drömmen för väldigt många, men det är ju också en dröm som blir allt svårare att uppnå av flera anledningar, inte minst ekonomin. Så efterfrågan på småhus kommer sannolikt alltid att finnas, säger Linnea Gavuzzi och fortsätter:

– Ser man till de som är äldre och i dag bor kvar i sina hus kan det behövas ett tillskott av attraktiva bostäder för målgruppen, exempelvis lättskötta och moderna lägenheter i olika upplåtelseformer, eller små och lättskötta enplanshus. Äldre är ju inte särskilt flyttbenägna, det är inte mer än 5 procent som genomför en flytt årligen i den äldre ålderskategorin. Det att jämföra med 20–29-åringar där ca 40 procent flyttar årligen. ■



Linnea Gavuzzi är marknadsanalytiker på Juni Strategi.

### **LÄS MER!**

På vår hemsida [borattforum.se](https://borattforum.se) kan du se siffrorna län för län med andel ensamhushåll samt ökningen de senaste tio åren.

Där, precis som på Borätt forum play på Youtube hittar du också det fördjupande samtalet med Linnea Gavuzzi i frågan.

# fasad SKOLAN

## Så tar ni hand om er fastighet

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

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

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

### Boka en kostnadsfri genomgång

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



## Boka

En kostnadsfri genomgång  
av er fastighets yttre skick.

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

## Högre kostnader – vad gör ni?

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

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

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

**ecoclimate**  
ecoclimate.se



# Frågor och svar

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

**FRÅGA:** Vi är en bostadsrättsförening som hyr 25st p-platser i ett kallgarage. Min fråga är om vi måste tillhandahålla våra medlemmar en handikapp plats (HCP-plats), eller om vi exempelvis skulle kunna hyra ut den till en medlem som mot en lite högre avgift önskar en familjeparkering? Om ja, kan du ge mig vägledning var jag hittar lagstödet?

Svar: Föreningen har ingen skyldighet att tillhandahålla HCP-plats. Vi vet inte hur hyresavtalet mellan er och den hyresvärd ni hyr de 25 st p-platserna av ser ut men föreningen har som sagt ingen skyldighet att tillhandahålla detta för medlemmarna.

**FRÅGA:** Hej, Vi ska byta styrelseposter i vår Brf, vi är endast 8 lägenheter, alla medlemmar har någon post. Måste det finnas en valberedning eller kan vi i styrelsen välja nya namn? De som slutar är ordförande och sekreterare.

Svar: Enligt bostadsrättslagen så måste det inte finnas en valberedning i en bostadsrättsförening. Men många gånger så är det lämpligt att en valberedning finns. Oavsett om föreningen har en valberedning eller inte så kan enskilda medlemmar föreslå sig själva som ledamot på stämman eller föreslå annan medlem till någon post. I och med att ni är så pass få i er förening så är det viktigare att få folk att engagera sig i styrelsearbetet än att få in någon i en valberedning.

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

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

**FRÅGA:** Hur länge måste man spara alla handlingar i samband med att en lägenhet säljs? Köpebrev, pantsättningar, kreditupplysning mm.

Svar: Det är beroende av vilka dokument som avses. Man kan sammanfatta det med att handlingar/dokument som är kopplade till föreningens verksamhet och som bara rör den föreningen, som lägenhets- och medlemsförteckning, upplåtelseavtal och överlåtelseavtal ska sparas i evig tid. Handlingar av mer generell karaktär som t.ex. avtal om andrahandsuthyrning har ingen tidsgräns som behöver följas och kan därför slängas när andrahandsuthyrningen upphört.

## 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.

### Ecoclime

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.

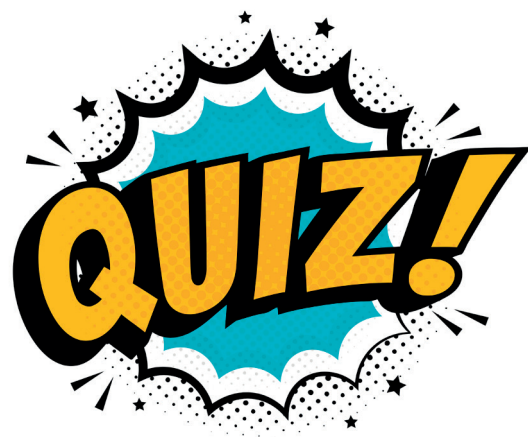
### Sehedtresson

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 de historiska rötterna?



Testa dina kunskaper om bostadsrättens historiska rötter. Hur påverkade bostadsrättens tidiga framväxt maktförhållandet mellan hyresgäster, fastighetsägare och staten?

## Fråga 1. När bildades de första bostadsrättsföreningarna i Sverige?

- A) På 1800-talets slut
- B) På 1930-talet
- C) Efter andra världskriget

## Fråga 2. Vilket problem var bostadsrätten främst tänkt att lösa från början?

- A) Spekulation i fastigheter
- B) Bostadsbrist och otrygga hyresvillkor
- C) Brist på villatomter

## Fråga 3. Vilken lag var avgörande för att bostadsrätten skulle etableras i Sverige?

- A) Hyreslagen
- B) Bostadsrättslagen
- C) Plan- och bygglagen

## Fråga 4. Vilken samhällsrörelse spelade en viktig roll i bostadsrättens tidiga framväxt?

- A) Arbetarrörelsen
- B) Miljörörelsen
- C) Nykterhetsrörelsen

## Fråga 5. Vad innebär bostadsrätt ur ett historiskt ägarperspektiv?

- A) Man äger sin lägenhet direkt
- B) Man äger en andel i en förening
- C) Man hyr bostaden av staten

## Fråga 6. Under vilken period fick bostadsrätten sitt stora genomslag i Sverige?

- A) Under 1960–70-talen
- B) Under 1920-talet
- C) Under 1990-talet

## Fråga 7. Vad bidrog starkt till att bostadsrätten blev alltmer populär från 1980-talet och framåt?

- A) Ökad urbanisering
- B) Ökad rörlighet och möjlighet till kapitaluppbyggnad
- C) Längre kötider till hyresrätter

**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 skadeförklarare sedan 1989.

Kontakt: info@borattforum.se

# Föreningens ansvar vid snö och is

Även den här vintern har det blivit kallt och snöat. Vi har kunnat se snö och istappar som hänger från taken och avspärningar som varnar för ras. Det här är en period på året då det inträffar många skador. Vilket ansvar har föreningen och hur gäller försäkring om någon halkar och skadar sig eller det faller snö och is på en bil?

## Ansvar som fastighetsägare

Som fastighetsägare är föreningen skyldig att själva eller med hjälp av en anlitad entreprenör se till att is och snö inte rasar ned från tak och skadar personer eller egendom. Den fastighetsägare som inte sköter detta kan bli ansvarig både straffrättsligt och skadeståndsrättsligt.

Det straffrättsliga ansvaret för detta regleras i Ordningslagen (1993:1617) 3 kap 3 §: ”Snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats skall utan oskäligt dröjsmål avlägsnas från tak, rännor och liknande anordningar. Detta ska ske på sådant sätt att det inte därigenom uppkommer risk för att personer eller egendom kommer till skada.” I det fall föreningen uppsåtligt eller av oaksamhet bryter mot detta så kan man dömas till böter.

Föreningen har också ett ansvar för att säkerställa att gångvägar och entréer till sin fastighet är säkra och framkomliga under vintermånaderna. Detta inkluderar att ta bort snö och is från gångvägar, trappor och infarter. I många fall ansvarar föreningen också för snöröjning och halkbekämpning av trottoaren utanför fastigheten.

Som fastighetsägare har föreningen alltså långtgående skyldigheter. Om man försummar detta kan föreningen bli skadeståndsskyldig. Det går heller inte att undvika ansvar genom att sätta upp varningsskyltar eller avspärningar.

## Hur gäller ansvarsförsäkringen?

Om föreningen av någon anledning inte lyckas undvika att en skada inträffar kan föreningen bli skadeståndsskyldig. I det fallet är det bra att veta att man har en ansvarsförsäkring som kan hjälpa till.

I alla ansvarsförsäkringar gör försäkringsbolagen ett antal åtaganden och de ser likadana ut hos alla försäkringsbolag. Dessa åtaganden är:

- \* Att utreda om skadeståndsskyldighet föreligger

- \* Att förhandla med den som kräver skadestånd
- \* Att föra föreningens talan vid rättegång och betala rättegångskostnaderna
- \* Att betala det skadestånd som föreningen är skyldig att betala

Åtagandet att utreda om det finns en skadeståndsskyldighet innebär att försäkringsbolaget samlar information om det som hänt. De tar bland annat del av den skadelidandes berättelse, de sandnings- och snöröjningsjournaler som föreningen har, väderförhållanden vid tiden för olyckan, var på fastigheten olyckan inträffade med mera. Utifrån detta kan försäkringsbolaget ta ställning till om det finns ett skadeståndsansvar.

**Det innebär att föreningen inte själva** behöver ta ställning till om det föreligger skadeståndsskyldighet och inte heller förhandla med den som kräver skadestånd. I stället får försäkringsbolaget bedöma vad som kan anses visat och även förklara sin bedömning och sitt beslut gentemot den som kräver ersättning.

Om försäkringsbolaget bedömer att föreningen inte har gjort tillräckligt för att förebygga skadan blir deras nästa steg i hanteringen av ärendet att bedöma skäligheten i de ersättningsbelopp som krävs och därefter utbetala det slutliga beloppet till den skadelidande, med avdrag för den självrisk som gäller för försäkringen.

Självriskbeloppet får föreningen själv betala till den skadelidande.

Om försäkringsbolaget däremot skulle anse att det inte föreligger någon skadeståndsskyldighet kommer man heller inte att utbetala någon ersättning till kravställaren. Denne kan då gå vidare och få skadeståndsskyldigheten prövad av domstol. Om det händer så kommer försäkringsbolaget att företräda föreningen i domstol och stå för kostnaderna som det kan innebära. ■

## Skolan viktig i valet av bostad

Skolkvalitet har seglat upp som en av de mest avgörande faktorerna när barnfamiljer väljer var de ska bo.

FOTO: ADOBESTOCK



**En ny rapport** från Mäklarsamfundet vi sar att kvaliteten på skolorna i närområdet i dag väger tyngre än både pendling och närhet till service – och att skolfrågan i praktiken håller på att bli bostadsmarknadens nya trygghetsfråga.

I rapporten Skolval & bostadskval uppper 84 procent av föräldrar med barn i skolåldern att skolkvaliteten i området är avgörande vid bostadsköp. Endast trygghet i området och bostadens storlek rankas högre.

Resultaten pekar på att sambandet mellan bostadsadress och skola fortsatt

är starkt, trots att det fria skolvalet har funnits i över 30 år.

En av tre föräldrar uppper att de har övervägt att flytta på grund av skolkvaliteten. Av dessa har många redan genomfört en flytt eller planerar att göra det. Tre av fyra skolrelaterade flyttar sker dessutom redan före förskola eller förskoleklass.

**När föräldrarna beskriver** vad som kännetecknar en bra skola hamnar trygghet och trivsel allra högst. Hela 95 procent anger detta som viktigast, följt av lugn och studiero. Först därefter kommer

faktorer som lärarbehörighet och skolresultat.

För att bo nära en bra skola är många föräldrar beredda att kompromissa. Två av tre kan tänka sig ett mindre centralt läge, drygt en tredjedel accepterar högre boendekostnader och nästan var tredje är beredd att välja en mindre bostad än önskat.

Sammantaget pekar rapporten på att skolkvalitet har blivit en nyckelfråga på bostadsmarknaden, med tydlig påverkan på flytt mönster, efterfrågan och områdets attraktivitet. ■

## Social gemenskap bra för hjärnhälsan

Social gemenskap stärker hjärnhälsan – men många saknar vardagskontakt.

**Över sju av tio svenskar** upplever att sociala interaktioner har en positiv effekt på hälsa och välbefinnande, visar en ny undersökning från Svensk Fastighetsförmedling och Hjärnfonden. Samtidigt uppper nästan var fjärde person att de ofta saknar social kontakt i vardagen, trots att många anser att det finns goda möjligheter till gemenskap i det egna bostadsområdet.

**Skillnaderna mellan generationer** är tydliga. Bland unga i åldern 18–29 år uppper 34 procent att de ofta saknar socialt umgänge, jämfört med 11 procent



FOTO: ADOBESTOCK

bland personer 66–74 år. Forskning visar att social interaktion kan stärka hjärnans funktioner och minska risken för bland annat demens, depression och hjärt-kärlsjukdomar.

Undersökningen genomfördes av Bilendi och bygger på 1 000 webbaserade intervjuer med personer i åldern 18–74 år. ■

# Tänk vilken betydelse en dörr kan ha.

Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara tjuvar. Den skyddar även mot eldsvådor och brandrök, matos och störande ljud. 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.

Ytterligare en helt ny fördel med våra dörrar: Nu kan du få dem med 100 % återvunnen stålplåt i dörrblad och karm. Ett val som innebär cirka 45 % reduktion av klimatavtrycket jämfört med tidigare.

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

**DALOC**  
Doors with purpose.

**Nyhet!**

Dörrar av 100%  
återvunnet stål.





**Installerat  
& Klart**



## Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

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

**SECOR**

The background of the entire advertisement is a photograph of three construction workers in red jackets and helmets standing on a roof. They are smiling and have their arms around each other. In the background, a city skyline with a large green-roofed building and construction cranes is visible under a clear sky.

**DM  TAK**

**Professionella takläggare med  
rötter från 1979**

**Specialiserade på BRF:er**

DM TAK ser till att du som sitter i styrelsen kan känna dig trygg genom hela takrenoveringen. Med lång erfarenhet och professionella takläggare säkerställer DM TAK att din BRF gör en trygg och långsiktig investering i fastigheten.



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

08-604 74 45

**DM  TAK**

**STEFAN NILSSON**  
Trendspanare och expert



## KRÖNIKA

# Nu bubblar en stark vilja till förändring

Efter år av beige nyanser, lågkonjunktur och global oro söker vi oss först bakåt – till det trygga och igenkännbara. Nostalgin fortsätter att prägla våra miljöer på kort sikt: 70-talets bruna manchestersoffor, omfamnande fåtöljer och skyddande rumsligheter som känns mer som en kram än en yta. Vi längtar efter platser som dämpar intryck, där man kan kliva in och stänga världen ute en stund.

Men under ytan bubblar en stark vilja till förändring. Frågorna vi länge cirklat kring – vad är egentligen en arbetsplats, hur ska shopping kännas och vad betyder socialt umgänge i dag – börjar få nya, oväntade svar. Framtidens vardag kan lika gärna utspela sig i en drömlig mataffär med DJ mellan falukorv och makaroner, eller på ett hotell där gästen drejar sina egna tallrikar som en del av vistelsen. Lågkonjunkturen tvingar fram kreativitet, och med den kommer nya format, ny humor och alternativa plattformar bortom de stora streamingtjänsterna.

**Samtidigt omvärderas begreppen status och lyx.** På sociala medier plockas exklusiva accessoarer bokstavligen isär – är de verkligen värda sitt pris? I kontrast växer behovet av gemenskap. Att göra saker tillsammans blir en statussymbol i sig, vare sig det handlar om taxparader, maratonlopp eller kollektiva upplevelser. Och kanske viktigast av allt: hur slutar vi dödscrolla? Mobiltelefonen är vår tids cigarett – ingen vill längre hålla den i handen.

Stilmässigt kan man dela in trenderna i fyra kategorier. Välj en, eller blanda och ge.

### **Velvet Pop**

År 2026 kliver inredningen in i en mer självsäker och teatralisk era. Maximalismen tar plats genom mättade färger, högblanka ytor och tydligt iscensatta rum. Vintage och nytt. Kostym, sce-

nografi och hemmiljö flyter ihop. Nostalgivågen fortsätter, med influenser från efterkrigstiden och det analoga 90-talet. Det är många medvetna krockar. Geometriska mönster mot enfärgat. Sammet mot vinyl eller plast. Årets trendreferens är regissören Wes Anderson.

### **Urban Rouge**

Rött gör comeback som både färg och budskap. Det är flera röda toner samtidigt. Djupa toner av chili, vinrött och oxblod tar plats i arkitektoniska detaljer: en trappa, ett tak, en dörr. Kan vara som en motreaktion till digital kyla. Här ryms också protesten – politiska uttryck, humor och engagemang vävs in i inredningen. Rött blir mer än estetik; det blir ställningstagande.

### **Whisper Pastels**

Den drömska trenden. I en orolig värld söker vi oss till stillsamma, nästan surrealistiska fristäder. Lätta pasteller, glas, transparens och biomorfiska former skapar rum som förändras med dagens ljus. Gradvisa färgövergångar – från gryning till skymning – uppmuntrar till återhämtning. Antika skulpturer fungerar som lugnande påminnelser om tidens gång: det har hänt förut, och det går över.

### **Shortbread Rose**

Rosa är absolut självklart en kvinnlig referens, men i år har den lite smuts i kanten. En tuff brud i lyxförpackning. En protest mot konservatism och hårda ideal. Här möts feminin styrka och sinnlig materialitet i lager-på-lager av varma, brödtonade nyanser. Massor av inredning med mat. En ljusstake gjord av en brödlimpa. Keramik som ser ut som kålhuvuden. Som något vackert, lite smutsigt och helt levande. ■

# Evenemangskalender

## VÅREN 2026



### MARS

 **DIGITALT - 10/3**

**STYRELSEUTBILDNING -  
ÅRSSTÄMMAN OCH  
BOKSLUT**

 **JÖNKÖPING - 19/3**

**BORÄTT FORUM & SEB  
ON TOUR ÄR TILLBAKA I  
JÖNKÖPING**

 **STOCKHOLM - 19/3**

**TEMAKVÄLL TEKNIK,  
SOM HJÄLPER STYRELSEN  
OCH FÖRENKLAR  
VARDAGEN**

### APRIL

 **MALMÖ - 16/4**

**BORÄTT FORUM & SEB  
ON TOUR KOMMER TILL  
MALMÖ**

 **STOCKHOLM - 23/4**

**TEMAKVÄLL SÄKERHET,  
NÄR VÄRLDEN SKAKAR  
MÅSTE DIN FÖRENING  
STÅ STADIGT**

 **GÖTEBORG - 28/4**

**TEMAKVÄLL EKONOMI  
KOMMER TILL  
GÖTEBORG**

### MAJ

 **DIGITALT - 26/5**

**STYRELSEUTBILDNING -  
SÅ ARBETAR EN  
BRF-STYRELSE**

Anmäl dig till våra  
evenemang här



**BORÄTT**forum