

# BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

ElectriCITY:  
**De blickar mot en  
energieffektiv framtid**

Styrelseenkäten:  
**Tvärstopp för solceller**

BRF Promenaden:  
**Tidernas energiresa**

# Smart energi

Under många år var såväl elen, som fjärrvärmens och vatten väldigt billig i Sverige. ”Två hål i väggen” skrev Vattenfall i en rikstäckande kampanj, underförstått ”sedan sköter vi resten”. Men det var då det, idag toppar energifrågorna nästan varje bostadsrättsstyrelses agenda. Hur kan vi spara, effektivisera, investera och få våra medlemmar att lägga sina vanor?

**Temat för detta nummer är ”Smart energi”** och speglar problematiken, möjligheterna och vägvalen som ni som styrelsemedlemmar står inför. Brf Promenaden i Falun har gjort en riktig energiklassresa från klass F till nästan A. Metodiskt och långsiktigt har de sänkt sitt beroende av taxebundna kostnader som fjärrvärme och el. Energiexperten Roland Jonsson, med en lång erfarenhet av att arbeta med bostadsrättsföreningar, ger dig sina bästa energitips, varav det viktigaste är att göra grundjobbet först. Möt ElectricCITY och se hur en hel stadsdel lyft sig såväl energi- som miljömässigt och få också en inblick i digital plattform som på sikt kan revolutionera hela Brf-Sverige.

**Men styrelsearbetet är fyllt** även av andra utmaningar. Hur hanterar man en enträgen rättshaverist i sin förening, hur ska vi arbeta för att förbättra säkerhet och förebygga inbrott och skadegörelse? Och hur ser utvecklingen ut när det gäller inbrott? Du får en hel del svar i det här numret.

Vi tar också tempen på brf-Sverige och presenterar en del av resultaten från vår årliga styrelseenkät; fortsatta avgiftshöjningar, allt fler drabbade av byggfusk och ett ganska ljummet intresse för digitalisering och AI är några iakttagelser. Men också allt fler som har allt längre underhållsplaner, amorterar mer och satsar på energieffektivisering.

Men även styrelsemedlemmar måste få en chans till lite avkoppling, läs om Susan ”knip” Lanefelts tips och vikten av att träna när man blir äldre. Vi rundar av med favoritväxterna för balkongen och vi ser ju alla fram emot första fikan på balkongen eller uteplatsen.



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 2- 4: 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*

# FASTIGHETENS PROJEKTLEDARE

– på beställarens sida

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



RELINING



FASAD & TAK



FÖNSTER



STAMBYTE

BOKA EN KOSTNADSFRI UPPSTART



**AKTIVI**

ER FASTIGHETSPARTNER

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

## Mer än bara färgsättning

Som svensk generalagent för Rust-Oleum Industrial Europe erbjuder vi **skyddande** och **problemlösande** färgprodukter för fastigheters ytre, 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 2/2026

---



8/ Fem snabba med stjärnmäklaren Yosef Halim från Notar

## TEKNIK

---

10/ Följ med på energiklassresan i Falun

14/ Samarbetet mellan brf:erna spar tid och pengar

16/ ElektriCITY – när de boende tog över energin

20/ "Gör grundjobbet först" menar energiexperten

22/ Konsten att ändra sitt beteende



## EKONOMI

---

26/ Arturo Arques om räntor och driftskostnader

28/ Brf Skogen förstärker kampen mot kommunen

31/ Så kan konsekvenserna bli av Irankriget



# INNEHÅLL 2/2026



## STYRELSE

40/ Polisen Rissa Seidou om säkerhet

46/ Årets styrelseenkät

50/ Så hanterar du en rättshaverist

## LIVET

53/ Susan "kniip" Lanefelt om vikten av träning

58/ Så undviker du att bli lurad som konsument



## TIPSA VÅRA REPORTRAR

Ring oss på: **0852025208**

BORÄTT  
forum

# Vi finns där du är

Med Simpleko blir vardagen i föreningen enklare – mindre administration, mer kontroll och trygghet. Digitalt när det passar, personligt när det behövs.

**Gör ekonomin enkel med Simpleko**

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

## Simpleko™



## 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 fönster med bibehållet utseende, eller återskapa ursprungliga fönster som gått förlorade. Vi har inga färdiga modeller - alla våra projekt börjar med tankar hos våra kunder som sedan skickas till oss som ritningar, gamla foton eller en enkel skiss. Vi ritat och ändrar - tills ni är nöjda. Vi tror på massiva, underhållsbara produkter som ska hålla i generationer. 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 fastighetsmäklaren Yosef Halim som under två år var den mest säljande mäklaren på Notar i Skåne. I dag säljer han i snitt fyra bostäder i veckan. Under juni–december 2025 förmedlade Yosef bostäder till ett värde om cirka 264,8 miljoner kronor. Själv bor han i hus.



FOTO: PRIVAT

## 1 Vad har du för egenskaper som andra fastighetsmäklare saknar?

– Jag har en stark tävlingsinstinkt, men jag drivs inte bara av resultat utan också av relationer. Jag vill att varje affär ska kännas trygg, genomtänkt och långsiktigt hållbar. Det är i kombinationen av disciplin och hjärta som jag tror att jag särskiljer mig.

## 2 Du har varit registrerad mäklare i åtta år. Har det alltid gått så här bra?

– Nej, och det är jag tacksam för. De första åren handlade om att bygga grund – förstå marknaden, skapa struktur, arbeta hårdare än de flesta och framför allt vinna människors förtroende. När människor rekommenderar mig vidare växer affärerna organiskt. Jag ser varje uppdrag som lika viktigt, oavsett storlek. Det som syns idag är resultatet av konsekvent arbete över tid. Det finns inga genvägar i den här branschen.

## 3 Kan du avslöja hur du lyckas få "osäkra säljare" att anlita dig?

– Jag försöker aldrig förmå någon. Jag skapar trygghet och lyssnar noggrant, är transparent med marknadsläget och presenterar en tydlig plan. Osäkerhet försvinner när man känner struktur, tydlighet och närvaro. Jag är ärlig i min rådgivning och sätter realistiska förväntningar. När säljaren känner att jag är fullt engagerad och har en konkret strategi blir beslutet naturligt. Det handlar om förtroende, inte övertalning.

## 4 Har du några bra tips att ge en säljare inför en försäljning?

– Mitt viktigaste råd är att välja mäklare med omsorg – inte bara utifrån arvode utan även utifrån strategi, närvaro och engagemang. Förbered bostaden i god tid. Små detaljer kan göra stor skillnad för helhetsintrycket och slutpriset.

– Var öppen för rådgivning kring tajming och upplägg. Marknaden belönar genomtänkta beslut. Och viktigast av allt – sälj med stolthet. Din bostad är unik och det ska speglas i hela processen.

## 5 Vad är det roligaste och minst roliga med jobbet?

– Det roligaste är att få vara en del av människors stora livsbeslut. Att se glädjen när en affär går i mål och veta att jag har bidragit till nästa kapitel i någons liv – det är en stark drivkraft för mig. Det minst roliga är när affärer påverkas av omständigheter utanför vår kontroll. Men även i motgång utvecklas man. Jag ser varje utmaning som en möjlighet att bli ännu bättre.

– För att kunna prestera på hög nivå i mitt yrke behöver jag struktur och harmoni även privat. Hemmet ska ge energi, lugn och tydlighet – precis som jag strävar efter att ge mina kunder i varje affär. ■

# Lägg lite mindre energi på boendet.

## På riktigt.

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

Våra specialister hjälper gärna till med gröna fastighetslån eller

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

Kontakta oss så får ni rådgivning för er förening.

A woman with blonde hair and glasses, wearing a black blazer and pants, stands on the left. A man with glasses, wearing a grey and black plaid shirt and dark pants, stands on the right. They are in a room filled with white pipes, some with green bands, and various mechanical components. The floor is grey carpet with a yellow line. The text 'Energiklassresan från botten till toppen' is overlaid in white at the bottom.

# Energiklassresan från botten till toppen

När Jan Berg klev in i styrelsen för HSB Brf Promenaden i Falun 2001 möttes han av en ekonomisk verklighet som oroadde honom. De taxebundna avgifterna hade ökat kraftigt under flera år utan att avgifterna mot medlemmarna justerats. Samtidigt var fastighetens tekniska system slitna. Föreningen, byggd 1969, stod inför ett vägval. På dryga 20 år har de gjort en energiklassresa från botten till toppen.

TEXT OCH FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Jan Berg hämtar upp mig vid Faluns centralstation. Redan på vägen mot brf Promenaden, pekar han på olika brf:er längs vägen. En har han tidigare suttit som ordförande i under tio år. Intresset och engagemanget för att driva en brf är knappast att ta miste på. Nere i det lilla styrelserummet i källaren väntar Camilla Rolig-Schölin, styrelsemedlem sedan ett år tillbaka, med fika och muffins. Planscher på väggarna visar på metodiskt arbete och framgångar. På den stora monitorn visas föreningens hela energisystem i realtid.

– När jag gick med i styrelsen 2001 insåg jag att något måste göras för att få ner kostnaderna på de taxebundna avgifterna, kanske allra främst fjärrvärmen eftersom det ju var den riktigt tunga delen, berättar Jan Berg.

**2002 drog de i gång ett projekt** som de döpte till ”Driften, miljön och hur ska framtiden se ut”. Fokus var riktat på de taxebundna avgifterna. Parallellt uppdaterades underhållsplanen, ett dokument som kom att bli ett av styrelsens allra viktigaste verktyg.

– Styrelser måste förstå hur viktig underhållsplanen är som ett arbetsverktyg och att kommunicera planen till medlemmarna. 2004 beslöt vi också att varje generation skall bära sina egna kostnader. Vilket alla medlemmar gick med på.

Men styrelsen var medveten om att det skulle bli ett långsiktigt projekt att sänka värmekostnaderna. Flera nödvändiga och stora renoveringsprojekt som stambyte och nya fönster låg i relativ närtid i underhållsplanen.

Även om Jan Berg hade en hel del erfarenhet från att arbeta med projekt insåg styrelsen att det här projektet behövde hjälp av en expert på energiområdet. De hittade Mats Norrfors, energikonsult.

– Denna första resa fram till 2005 gav



Brf Promenaden återvinner värmen i avloppsvattnet med hjälp av en avloppsvärmeväxlare.



## Ska man ställa om sin energianvändning ska man alltid börja med värmesystemet"

oss drygt 20 procent i sänkt driftskostnad, främst på fjärrvärmen, berättar Jan Berg. Det handlade mest om injustering, byte av stamventiler, radiatorventiler och en ny värmeväxlare. Vi började också fundera på att ta fram en digital plattform så att vi kunde se effekterna av insatserna.

– Många brf:er börjar resan med att investera i solcellsanläggningar men jag menar att om man ska ställa om sin

energianvändning ska man alltid börja med värmesystemet för värme och tappvarmvatten, säger han.

**Nästa steg, år 2009,** blev införande av IMD, individuell mätning och debitering av el. Frågan aktualiserades egentligen som en rättvisefråga, elen ingick då i avgiften. Investeringen sänkte föreningens elkonsumention med cirka 88 000 kWh.

Han berättar att intresset för energisparande också växte hos medlemmarna. Man bytte lampor, kyl och frys och ändrade på sina vanor. Alla kunde följa sin egen förbrukning via webben.

– Mats Norrfors var väldigt bestämd kring att allt skulle mätas, att mäta är att veta menade han, då vet man vad som händer och kan ställa om det behövs. Mätningen var kopplad till elmätarna som skickade information till föreningens energicentral, berättar han.

**2009 var det dags** att vända blicken mot förnybar energi. Valet föll på 229 kvadrat solfångare och värmepumpar för att återvinna frånluften. Investeringen var betydande men sänkte fjärrvärmebehovet ytterligare med 25–30 procent.

– I och med denna investering sjönk vår fjärrvärmeförbrukning ytterligare, från ursprungliga 1207 MWh till 333 MWh, berättar han.

År 2016 kompletterades systemet med nästan 500 kvadratmeter solceller, dimensionerade för att motsvara värmepumparnas elbehov. Energikonsult Mats Norrfors var noga med att de inte skulle bygga en för stor anläggning utan bara ta sikte på att producera vad de själva förbrukade.

– Sedan gick det några år och allt fungerade väldigt bra. Men så fick jag en idé efter att ha läst på, kan vi återvinna värmen i vårt avloppsvatten?

Mats Norrfors menade att det gick bra. Vad som behövdes var en avloppsvärmeväxlare och kanske ett byte av värmepumparna. 2019 sjuösattes projektet.

Det var dock enklare sagt än gjort. Ett stort problem i början var att medlemmarna spolade ner en hel del annat än vad som ska spolas ner i avloppet. Men med enträgen information blev beteendet bättre.

– Vattnet är 20 grader varmt i snitt under hela året och ur detta lyckas vi återvinna 15 grader innan vattnet skickas ut i avloppsnätet. Och det fina med en avloppsvärmeväxlare är att den jobbar dygnet runt den kalla tiden.

**En av de viktigaste** om inte allra viktigaste delen i brf Promenadens energiklassresa var att samordna de fem olika källorna: solceller, solfångare, värmepumpar, avloppsvärmeväxlare och frånluften. Hur de lyckades få entreprenörer att samarbeta och hade en duktig person som sköter styrning och reglering av hela systemet. Idag har de 48 mätpunkter i de tre husen.

– Resultat av vårt projekt är att vi nu är till 90 procent självförsörjande på värme och tappvarmvatten och täcker 40 procent av vårt elbehov. Från 1207 MWh år 2021 är vi nu nere på 180 MWh köpt energi. En resa från energiklass F med förbrukning på 222kWh per kvadratmeter till dagens 66 kWh. Visserligen är detta energiklass B enligt Boverkets modell, men Mats Norrfors



Brf Promenaden i Falun består av tre hus och totalt 75 lägenheter. Jan Berg är ordförande i föreningen och Camilla Rolig-Schölin styrelseledamot.

## ” Den årliga bruttobesparingen uppgår till omkring en miljon kronor ”

menar att en komplett mätning landar på 46 kWh.

Brf Promenaden består av tre hus och totalt 75 lägenheter. Sedan 2010 har cirka 8,5 miljoner kronor investerats i energisystemen. Hur ser det ekonomiska utfallet ut?

– Den årliga bruttobesparingen uppgår till omkring en miljon kronor. Efter räntor och övriga kostnader återstår ungefär hälften i nettoeffekt. Payoff-tiden varierar mellan systemen, berättar han, men snittet ligger runt 10 – 12 år.

– Men det viktiga är, säger han med eftertryck, att när vi tryckte på knappen så var det besparingar från dag ett. Ytterligare en effekt är ju att vi är väldigt mycket mindre känsliga för taxehöjningar på fjärrvärme och el. Vilket också resulterat i att vi haft små höjningar på avgiften under ett antal år.

Nere i energicentralen bultar sys-

temets hjärta. 2001 stod här bara en värmepanna. Energisatsningarna är integrerade i ett digitalt styrsystem och styrelsen kan i realtid följa produktion och förbrukning. AI-baserad styrning optimerar systemet.

**Brf Promenadens resa** har rönt mycket uppmärksamhet. Sedan 2010 har mellan 700 och 800 studiebesök genomförts. Delegationer från Östersjöregionen och flera grupper från Kina har rest hit för att studera modellen.

– Det som väckte störst intresse hos den kinesiska delegationen var inte solcellerna, utan återvinningen av spillvärme och den metodiska styrningen.

– Ja, hela den här energiresan har varit en lång resa, säger Camilla Rolig-Schölin.

– Vi har haft en vision och ett mål. Vi har använt oss av beprövad teknik och sedan kryddat med AI. Vi har inte tagit stora investeringar på ett och samma år utan arbetat långsiktigt och metodiskt.

Men det finns fler steg kvar på brf Promenadens fantastiska energiresa.

– Brf Promenaden är ännu inte färdig. Temperaturgivare i lägenheter, ytterligare optimering och batterilagring är nästa steg, säger Jan Berg.

Men det är trots allt två nöjda styrelsemedlemmar som jag önskar fortsatt lycka till innan jag stiger på tåget mot Stockholm. ■

# Låt WC:n göra jobbet. Inte styrelsen.

Hur sparar din BRF vatten? Med lfö Spira Art 6250 TurboFlush får föreningen en toalett som spolar både tyst och effektivt, med endast 4 eller 2 liter vatten. Smartare vattenförbrukning och ett renare resultat kombinerat med hållbar, nordisk design skapad för att hålla länge. Och ännu längre om Comforts montörer får göra installationen eftersom allt blir certifierat inom VVS, el och ventilation. Rätt gjort från början så att du i styrelsen kan fokusera på annat än stopp och efterarbete. Det är därför vi kallar oss för BRF:ens bästa vän.

Välkommen till [comfort.se](https://www.comfort.se)





# Samarbetet sparar både tid och pengar

TEXT OCH FOTO: CECILIA ISBERG

Husen är byggda ungefär samtidigt, med samma konstruktion. Nu, drygt 20 år senare, börjar underhållsbehovet komma. Därför har föreningarna i Järle Sjö startat ett samarbete. Tanken är att göra det både enklare och billigare för föreningarna.

– Vi lär oss av varandra, dessutom är det roligare. Tidigare har man suttit ensam med en mängd frågor, nu känns det som att vi lyfter frågorna med varandra i föreningarna, säger Lotta Bångens, ordförande i brf Läderhuset.

**D**e 17 bostadsrättsföreningarna på Alfa Lavals gamla område i Järle Sjö byggdes alla strax efter millennieskiftet – eller ja.. alla utom just Läderhuset som byggdes 1898 och blev bostäder 2013.

– Men genom att alla i princip har samma konstruktion och är från samma tid så har vi också liknande underhållsbehov. Genom att samarbeta kan vi både förenkla arbetet och få bättre priser, konstaterar Anders Löfgren, som tillsammans med Lotta Bångens varit initiativtagare till samarbetsprojektet.

Grunden är att bostadsrättsföreningarna i området bildar en samfällighet.



## Lite test för att se om den gamla Saltsjöbadsandan fortfarande lever"

Man har alltså genom samfälligheten även hand om vägar, parker och så vidare i området. Tidigare har det hållits träffar i samfälligheten som rönt ett väldigt lågt intresse hos bostadsrättsföreningarna.

– Lotta och jag noterade att det var väldigt dålig fysisk närvaro på de möten som hölls. Men de handlade ju om samfälligheten. Inte om bostadsrättsföreningarna, berättar Anders.

**I samband med att** områdesförvaltaren hade införskaffat ett bra AI-drivet datasystem för bostadsrätternas underhållsplaner, avtal och så vidare

föddes idén om att börja samarbeta över föreningsgränserna. Nu är 8 av de 17 bostadsrättsföreningarna med i samarbetet, och ytterligare två på väg in. Det man gör är att lägga upp sina planer, avtal, underhåll etcetera i portalen så att de andra föreningarna i samarbetet kan hämta information därifrån.

– Vi sparade 40 procent på vårt bredbandsavtal tack vare att vi såg vad ni hade för avtal, påpekar Lotta och nickar mot Anders som är fastighetsansvarig i brf Järsla Strand.

Underhållsplaner, leverantörer, förhandlingar – allt ger brf:erna en bättre och mer samlad bild. När man ser vad de andra planerar i underhållsväg kan man också samordna insatserna, kanske måla fasader i flera föreningar som har behovet och därmed förhandla fram bättre avtal och priser.

– Det är väldigt bra att kunna gå in och se en faktisk kostnad om en brf gjort en åtgärd i stället för att sitta hemma på sin kammare och gissa. Kan vi handla upp entreprenader tillsammans innebär det ju också en administrativ lättnad, säger Lotta.

**På sikt finns det stora besparingar** för föreningarna att göra tror både Lotta och Anders. Det är svårt att uttala sig om några summor eller procentsatser med tanke på att samarbetet fortfarande är i sin linda – men ju mer styrelser kommer in i ett nytt sätt att jobba, desto fler områden att utveckla samarbete på lär man hitta.

– Det här är lite av ett test för att se om den gamla Saltsjöbadsandan fortfarande lever. Men hittills ser det lovande ut, samarbetet fungerar bra, säger Anders Löfgren.

### Har engagemanget blivit större?

– Ja, vi upplever ett större intresse. Men nu rör ju frågorna också bostadsrättsföreningarna, de tidigare mötena rörde ju samfälligheten.

**Nu har steget in i samarbetet kanske varit kortare för bostadsrätterna i Järsla Sjö i och med att de redan varit i en samfällighet – men tror ni att det här är vägen framåt för bostadsrättsföreningar runt om i Sverige?**

– Det tror vi definitivt. Alltså... som medlem i en bostadsrättsförening så har du gjort din kanske största investering någonsin och sedan ligger ansvaret på

en styrelse av lekmän som inte är vare sig proffs eller experter på olika frågor. Genom att samarbeta över föreningsgränserna kan vi få högre kunskap och vid större gemensamma projekt kanske också anlita projektledare, säger Lotta Bångens.

### Så hur ska man tänka som bostadsrättsförening om man vill starta ett samarbete med andra föreningar i området?

– Håll det enkelt, krångla inte till det i onödan. Se till att ha en bra underhållsplan, nu i och med övergången till K3 är det ju läge att se över sin underhållsplan, och det kan ju också vara ett ypperligt tillfälle att börja samverka. ■



"Starten på samarbetet har varit väldigt lovande", säger Anders Löfgren och Lotta Bångens.



Bostadsrätterna i Järsla Sjö är byggda ungefär samtidigt och har samma konstruktion.

TEXT OCH FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

När planerna på en helt ny stadsdel i Hammarby sjöstad, drogs upp i slutet på 80-talet var ambitionsnivån skyhögt. Man skulle bygga den mest hållbara staden någonsin. Inflyttningen började runt år 2001. Men 10 år senare hade visionen grumlats, byggbolagen hade slarvat och miljömålen verkade svåra att nå. En före detta finansminister; Allan Larsson, skrev då en insändare i lokaltidningen och undrade vad bostadsrättsföreningarna kunde göra angående den höga energianvändningen. Det blev startskottet till något helt unikt: En energi- och miljömässig upprustning och utveckling av en hel stadsdel helt driven av stadens egna medborgare.

Jörgen Lööf är vd för Elektricity och Hossein Shahrokni, KTH, är samarbetspartner.

Insändaren ledde till ett första möte kring köksbordet hos Allan Larsson. Några år senare mynnade detta ut i Elektricity Innovation, en ekonomisk förening med uppgiften att ta Hammarby Sjöstad till nästa nivå av innovationer för hållbar stadsutveckling, Hammarby Sjöstad 2.0.

Och resultaten är imponerande. Tittar man på energisidan har 28 bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad sänkt sin mängd köpta energi med 50 procent, hela 15 GWh sparas in årligen jämfört med startåret 2014. Många föreningar har gått från energiklass E till B med energikostnader som har sänkts med 70 procent. Men den verkliga styrkan i Elektricity ligger i förmågan att orga-

nisera och driva initiativ med innovativ forskning och utveckling.

**Jag träffar Jörgen Lööf**, vd för Elektricity och hans samarbetspartner Hossein Shahrokni, KTH i föreningens lokaler i Södra Hammarbyhamnen.

– Vi fungerar som en accelerator för den hållbara staden, säger Jörgen Lööf.

Jörgen Lööf var den som först anställdes på Elektricity som redan etablerat ett samarbete med Sjöstadföreningen, en ideell intresseförening för bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad. En person som kom att betyda mycket för att arbetet med energieffektivisering skulle ta fart var Willy Ociansson, som flera gånger blivit utnämnd till Sveriges främsta energieffektiviseringsexpert.

– Han har lärt oss energiansvariga i Hammarby Sjöstads Brf:er hur våra fastigheters energisystem funkar och vad vi skall fokusera på för att spara energi.

Han berättar om när de initialt besökte alla brf:er i området.

– Willy och jag upptäckte extremt grova missar i konstruktion, handhavandefel samt eftersatt teknisk förvaltning, som resulterade i åtgärdsförslag med potential att spara stora belopp, ibland hundratusentals kronor.

**Nu tolv år senare** är arbetet fortsatt organiserat utifrån ett medborgarperspektiv. Elektricity-modellen utgår från regelbundna möten, tre till fyra gånger om året bjuder Elektricity in Sjöstadens energiansvariga där innovationer





# När medborgarna tog makten över energin



**Vi fungerar som en accelerator för den hållbara staden"**

presenteras tematiskt, samt viktigast av allt: de energiansvariga delar med sig av sina erfarenheter. Informella lägerledsmöten över en öl och en bit pizza.

**Till dessa möten** bjuds ElectriCITYs medlemmar och partners in från företag, akademi och myndigheter tillsammans med bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad. En samverkansmodell för att skapa projekt och nå mätbara resultat.

– Den här modellen fanns redan med i starten av Hammarby Sjöstads-projektet. Vi kallar den idag för Eco Governance och arbetar fortfarande enligt denna, berättar Jörgen Lööf.

Det handlar om att ta fram intressanta erbjudanden, både lönsamma och bra

för miljön som bostadsföreningarna nappar på, berättar Jörgen Lööf. Samtidigt fungerar området, totalt 64 bostadsrättsföreningar med ca 18 000 boende, som ElectriCITYs testbädd.

**Inom ramen för ElectriCITY** arbetar man också med samordnade upphandlingar av exempelvis solceller.

– Efter en tid började vi med gemensamma upphandlingar av energiutrustning för jag insåg att en del brf:er inte vågade ta steget själva. Att göra saker tillsammans skapade trygghet och på köpet fick vi volymrabatter på upp till 20 procent, berättar Jörgen Lööf. Hitills har medborgarna investerat en kvarts miljard kronor i energi- och miljöförbättrande åtgärder.

Idag har föreningen ett 90-tal med-

lemmar och partners och stort nationellt och internationellt nätverk, allt från startup till stora företag, organisationer och kommuner. Den pågående utvecklingen av Hammarby Sjöstad fortsätter samtidigt som ElectriCITY arbetar med en mängd utvecklings- och forskningsprojekt parallellt med energiarbetet. Hela Sjöstaden är involverad, bland annat har man gått ut i skolor och utbildat över 3000 elever i hållbarhet och engagerat dem i innovationstävlingar. De har också tagit emot otaliga delegationer på besök från världen över.

**Nästa stora steg** i ElectriCITYs energiarbete är att skapa en nationell modell för energigemenskaper, som bygger på att engagera brf:er i att spara och investera i energieffektiviseringar och förnybar energi, med möjligheten att skicka el mellan olika brf:er. Modellen drivs i flera forskningsprojekt och bygger på att alla ska



Jörgen Lööf och Hossein Shahrokni jobbar med ElectriCITY.

tjäna på affären. Bromsklossen är skatten, moms samt elnätsavgiften som läggs på egenproducerad el när den

skickas vidare genom befintliga nät till grannfastigheten, vilket gör att det är svårt att få lönsamhet i nuläget. ■

## Konceptet som kan revolutionera brf-världen

Local Life är en avknopningsplattform från KTH gjord för att engagera boende i stadsdelar, men involverar nu som resultat av ElectriCITY-modellen, även brf-styrelser.

– Energimötena är ju navet i ElectriCITY-modellen och har lett till fina resultat men vi tyckte att det borde hända mer mellan mötena, berättar Hossein Shahrokni.

**H**an berättar att de etablerat ett socialt nätverk för Brf-styrelser i Sveriges mer än 3000 stadsdelar på plattformen, lagt in alla brf:er och läst in deras energideklarationer. De har också lagt in räkenskaper, stadgar, dokument, avtal och väderdata.

– Brf:erna får möjlighet att fylla i deras 12 månaders senaste energidata. Tanken är man ska kunna se sin energideklaration i realtid och se hur den utvecklas. Just nu deltar 20 brf:er i pilotprojektet, berättar Hossein Shahrokni.

För att driva grupperna framåt utbildas en ledare för varje brf-gemenskap som har en kontaktperson i varje styrelse. Fördelarna är många. Brf:er har ju unika projekt men många är identiska som exempelvis värmeåtervinning eller belysning.

– Då kan de arbeta tillsammans kring



– Brf:erna kan arbeta tillsammans via det sociala nätverket, säger Hossein Shahrokni.

dessas via det sociala nätverket, menar han.

Deltagande brf:er kan chatta internt och externt inom stadsdelen. De har även tillgång till en AI-agent Klara, som

är inläst på alla dokument, stadgar, avtal med mera.

Utöver all annan dokumentation ligger även 27 000 årsredovisningar från Sveriges brf:er nu i systemet. Det tog Hossein Shahrokni ett år att lägga in årsredovisningarna och systematisera dem. Resultatet överraskade honom.

**Analysen av årsredovisningarna** visade att prisvariationen för samma tjänst är extremt hög mellan olika föreningar. Inom kommersiella fastigheter kan det handla om 20 – 30 procent.

– I brf-världen handlar det om multiplar. Samma tjänst kan vara upp till sex gånger dyrare mellan liknande brf:er, exempelvis inom städning, bredband, avfallshämtning och försäkringar, berättar han.

– Det finns en datatransparens i systemet så du kan se hur din förening mår gentemot de andra i stadsdelen, så att du kan jämföra era siffror med deras och se om ni ligger inom ett rimligt spann, berättar han. Därigenom kan styrelsen upptäcka besparingar, kontakta styrelser som har bättre avtal, fråga om leverantörer och via ElectriCITY har man tillgång till ett oberoende expertnätverk.

Det är ingen tvekan att om ElectriCITY-modellen i synergi med Local Life plattformen i full skala skulle innebära en revolution inom brf-världen. Styrelser skulle inte längre behöva stå ensamma eller hela tiden behöva uppfinna hjulet om igen. ■

# FASADER, TAK, BALKONGER FÖNSTER OCH STAMBYTEN



GASELL  
2024

Våra kunder säger:

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

Daniel Nilsson, Brf Schaletten-Modisten



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



FRAKKA

25

år i år



Frakka ab

NORDISKT TILLVÄXTCERTIFIKAT  
FRAKKA AB  
556611-6140



HÖGSTA KREDITVÄRDIGHET  
5 ÅR I RAD

# Energiexperten: "Gör grundjobbet först"

TEXT OCH FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

I en tid när energipriser, effekttariffer och nya EU-regler skapar osäkerhet i styrelserummen är det lätt att rusa på den senaste tekniska lösningen. Men det är fel ände att börja i, menar energiexperten Roland Jonsson. Hans främsta råd till landets bostadsrättsföreningar är lika enkelt som ofta förbisett: Gör grundjobbet först.

**R**oland Jonsson har arbetat som energikonsult. Under en period var han energichef på HSB och satt ordförande i Nils Holgerssongruppen. Nu driver han ett eget bolag. Han har en lång erfarenhet av att arbeta med bostadsrättsföreningar. Vi träffade honom och bad honom om några raka råd för hur bostadsrättsföreningarna ska tänka i energifrågor.

## Börja med analys – inte med investering

Han menar att alltför många föreningar diskuterar bergvärme, solceller eller batterier innan de vet var energin faktiskt tar vägen. Den mest lönsamma åtgärden är ofta att skaffa kontroll.

– Det är inte speciellt betungande, menar han. Du kan få statistik via fjärrvärmeleverantören och via elnätsägaren ser du hur förbrukningen ser ut. Inte mycket jobb men det ger ett väldigt bra underlag att gå vidare. Följ upp förbrukningen över tid. Identifiera toppar, avvikelser och säsongvariationer.

En enkel energigenomgång kan visa hur mycket värme som försvinner via fönster, ventilation eller obalanser i värmesystemet. Ofta finns betydande

besparingar i att bara återställa och justera befintlig anläggning.

– Felaktiga flöden, dålig synkronisering eller gamla inställningar kan kosta stora pengar helt i onödan, menar han.

Poängen är tydlig, utan nulägesbild famlar styrelsen i mörker. Med fakta på bordet blir prioriteringarna enklare.

## Sätt tydliga mål

– En avgörande fråga är vad föreningen faktiskt vill uppnå. Är målet lägre kostnader? Minskad köpt energi? Lägre koldioxidutsläpp? Bättre komfort? En bättre energideklaration?

Det låter självklart, men i praktiken blandas målen ofta ihop enligt Roland Jonsson. En investering kan minska köpt energi men inte sänka kostnaden. En annan kan förbättra energiklassen men ge begränsad effekt på föreningens ekonomi.

Styrelsen måste därför formulera tydliga mål innan man går ut på marknaden. Det ger bättre beslutsunderlag och tydligare krav mot leverantörer.

– Utan mål riskerar projekt att skjutas upp år efter år eftersom styrelsen inte har en riktig bild och samsyn, samtidigt som kostnaderna fortsätter ticka.

## Anpassa värmesystemet till nya investeringar

– Ibland brukar jag säga till styrelsen att om ni gör en tilläggsisolering på vinden eller byter fönster sparar du ingen energi. Då blir folk väldigt sura. Nej, det är först när du anpassar värmesystemets värmeavgivning till de nya förutsättningarna. Annars blir resultatet ofta bara högre inomhustemperatur och öppna vädringsfönster.

## IMD – räkna innan ni installerar

– Individuell mätning och debitering (IMD) av el och varmvatten kan vara lönsamt men inte alltid, menar han. Att ta över elabonnemang och samla mätningen i föreningen kan minska fasta nätavgifter och ge tydliga besparingar per lägenhet. Däremot är varmvatten mer komplext.

Varmvattenkostnaden varierar över året beroende på fjärrvärmepris och inkommande kallvatten-temperatur. Innan investering bör föreningen mäta den faktiska förbrukningen under en period. I vissa hus kan enbart information om att mätning pågår minska användningen avsevärt. I andra är potentialen liten.

– En viktig lärdom är att åtgärder ska anpassas efter varje hus. Kanske är IMD lönsamt i en byggnad men inte i en annan.

Dock måste IMD varmvatten enligt lag finnas i nybyggda hus.

– Det kanske är rimligt men tyvärr finns ingen gräns på hur mycket man får ta betalt. Det finns ingen prisreglering på detta, berättar han.

## Fjärrvärme eller värmepump? Behåll flexibiliteten

Debatten om fjärrvärme kontra



Roland Jonsson har arbetat som energikonsult. Nu driver han ett eget bolag. Han har en lång erfarenhet av att arbeta kring energifrågor med bostadsrättsföreningar.



## En viktig lärdom är att åtgärder ska anpassas efter varje hus"

bergvärme är intensiv. I många fall är kombinationen att behålla fjärrvärmens och komplettera med värmepump mer strategisk.

Då kan föreningen växla mellan energislag beroende på pris och miljöpåverkan. Flexibilitet är en tillgång i ett energisystem där både el- och värmepriser varierar kraftigt, menar Roland Jonsson.

### Solceller och batterier – gör hemläxan

Solceller är synliga och populära, men produktionen matchar inte alltid behovet. Under kalla vintermånader, när elbehovet är som störst, ger panelerna lite. Sommartid kan överskottet behöva

säljas till låga eller till och med negativa priser. Batterier lyfts ofta fram som lösning på effekttariffer, men kalkylen är svår att få ihop. Verkningsgradsför-luster och investeringskostnader måste vägas mot verklig besparing. I dagsläget krävs noggranna analyser för att investeringen ska bära sig.

– Styrelsens uppgift är att ställa frågan: hur ser vår egen förbrukningsprofil ut? Hur mycket el använder vi och när använder vi den?

### Effekttariffer – förändra beteendet först

Effekttariffer innebär att höga samtida uttag kostar mer. Men i flera fall har nätbolagen samtidigt sänkt andra avgifter.

– För vissa föreningar har total-kostnaden inte ökat. Det finns dock risker vid höga toppar, exempelvis när elbilsladdning, bastu och tvätt sker samtidigt. Här kan enkla styrsystem eller förändrade rutiner ge effekt utan stora investeringar, menar han.

### Energideklarationen är inte hela sanningen

Energideklarationen speglar normalise-

rad användning, inte alltid den faktiska besparingen. Åtgärder som minskar kostnader kan ibland ha begränsad påverkan på energiklassen, och tvärtom.

– Säg att ni byter ut alla maskiner i tvättstugan så syns det inte alls i energideklarationen. För den ligger utanför. Men för föreningen är det jättemycket värt. Ni får ner effekt- och energikostnader. Vill man ha en bra energideklaration, då ska man göra på ett sätt. Ska man ha ner kostnaden, då kan man göra på ett annat sätt.

### Tänk långsiktigt

Energifrågan är i grunden fastighetsförvaltning. Att skjuta upp nödvändiga åtgärder för att hålla nere månadsavgiften kan bli dyrt i längden.

– Styrelsen måste agera i sin roll som förvaltare av en gemensam tillgång, inte som enskilda bostadsrättshavare med kort horisont.

– Mitt viktigaste råd till Sveriges bostadsrättsföreningar är därför detta: analysera först, formulera tydliga mål, prioritera åtgärder med verklig effekt och behåll flexibiliteten. Tekniken är ett verktyg men strategin avgör resultatet. ■



# "Det måste vara lätt att göra rätt"

TEXT OCH FOTO: OECILIA ISBERG

Ska man ändra någonting i livet, oavsett om det gäller energibesparing, sopsortering eller mer hälsosam livsstil, så gäller det också att ändra sitt beteende. Och det kan ibland vara lättare sagt än gjort.

– De viktiga pusselbitarna för en förändring är att man kan, vill och att miljön gör det möjligt, säger psykologen Niklas Laninge som jobbar med beteendeförändringar.

**A**tt ändra något i livet kan vara svårt, särskilt om det innebär något som man upplever vara lite jobbigt eller en uppoffring. Att sopsortera mera, att ta cykeln istället

för bilen till jobbet, att börja spara, att komma igång med träning, att sluta ta halvtimmeslånga duschar för att spara på varmvatten... ambitionerna kanske finns där, men i verkligheten rinner

förändringen ut i sanden efter några veckor.

– Som psykolog kan jag ju säga att det aldrig kan vara lätt nog att göra rätt. Det optimala hade ju varit om det "rätta", det man vill och tänker göra som förändring är lättare att göra än det man gjort hittills, säger Niklas Laninge.

## **Så hur skapar man egentligen en hållbar beteendeförändring?**

– Det finns tre viktiga faktorer för att man ska hålla i en beteendeförändring. Det första är att man kan göra det, den andra att man vill göra det och den tredje viktiga pusselbiten är att miljön omkring möjliggör förändringen, konstaterar Niklas Laninge.

Laninge har exempelvis jobbat med ett flertal olika projekt kring nedskräpning och sopsortering, och menar på att de boende ofta både vill och kan sortera sitt avfall bättre, men att den fysiska miljön försvårar. Plus att bekvämlighet och stress gör sitt till.

– Det situationsbundna slår alltid intentionen. Man kanske ska kasta något på återvinningsstationen på väg till jobbet, och så är det fullt. Så är det någon annan som ställt något vid sidan om... och eftersom vi också tenderar att göra det som andra gör så ställer vi också vårt skräp där fast vi vet att det egentligen är fel, säger Niklas.

**En av de viktigaste faktorerna** för att en beteendeförändring ska lyckas är att man ser vinsten i det – gärna ekonomiskt. Incitamentet att spara pengar är en stark motivationsfaktor hos många.

– Det gör att IMD i bostadsrätter, när man får sin individuella förbrukning är ett bra redskap för energibesparing. Då ser man också vad det kostar egentligen – som lägenhetsinnehavare ser man ju sällan annars en elräkning och gör inte kopplingen på samma sätt, säger Niklas Laninge.

**Ja, blir det inte gärna annars att man tycker att de andra kan spara medan man själv gärna tar den där långa duschen eller har en extra grad hemma? När det är kollektivet som betalar?**

– I praktiken har du rätt, man väljer ju gärna minsta motståndets lag och

i synnerhet när man bara är ”en i mängden”. Det gäller att bryta ned kollektivet till en mindre grupp, kanske bara de som bor i trappuppgången eller en enskild länga. Då blir allt så mycket mer konkret, man vill vara med och dra sitt strå till stacken.

**Är det svårt att förändra en vana?**

– Visst är det, ofta gör man saker utan att reflektera så mycket över det och det kan vara tufft att bryta ovanor man har. Det gäller att vara ödmjuk i uppstarten och kanske också ta det stegvis. Det är precis som när man börjar träna, för mycket för fort innebär att man inte orkar hålla i det över tid. Så – medveten handling och lite i taget kan vara bra knep att ta till. ■



Niklas Laninge jobbar nu som sparpsykolog på Opti, men har tidigare gjort många projekt med beteendeförändringar kring energi och hållbarhet.

”

**Det situationsbundna slår alltid intentionen när det kommer till att förändra sitt beteende”**

## FAKTA

**Hur skapar man hållbara beteenden, oavsett om det är en bostadsrättsförening eller en individ? Det finns några punkter som är viktiga enligt Niklas Laninge:**

- 1. Gör konsekvenserna tydliga.** Oavsett om det handlar om att spara energi, sänka sina kostnader eller göra saker som är bra för klimatet så gäller det att konkretisera så att det känns som att det berör just dig. Det får inte vara en siffra i en årsrapport, det behöver ligga närmare individen.
- 2. Normalisera beteendet.** De flesta vill inte sticka ut och vara annorlunda utan göra det som andra gör. Om alla börjar sopsortera så gör förmodligen du det också.
- 3. Kanske viktigast av allt: Se till att det är lätt att göra rätt i boendemiljön.** Lättillgängliga avfallskärl om det gäller avfallssortering, smarta mätare för energiförbrukning eller vattenförbrukning och liknande saker.

# Energikrisen – i skuggan av krig och pandemi

Det som skulle bli vändningen efter corona har slagit hårdare än någonsin. Ryssen tog ett järngrepp kring Ukraina och hela Europa involverades. Kostnaderna för mat, arbete och material ökade, vilket inte bara påverkade privatekonomin, utan hela samhället. I en mer digitaliserad och uppkopplad verklighet med mer hemarbete har bostaden blivit en allt viktigare plats för oss. Idag ingår drygt hälften av alla bostäder i Sverige i en bostadsrättsförening.

**S**amtidigt har energimarknaden på hemmaplan varit osäkrare än på länge. Med elpriser som slår i taket vet vi som konsumenter allt mindre om hur vi ska agera eller vilket alternativ vi ska välja. Många vänder sig mot fossila bränslen när elpriset sticker i väg och kanske väljer bort Teslan till förmån för billigare alternativ.

När vi så småningom trodde att det värsta var över och det börjat stabilisera sig sparkar nästa krig i gång. Oljepriserna sätts i gungning och än en gång ligger energifrågan högst upp på bordet för både företag och konsumenter. Samtidigt som energijättarna ökar sina avgifter med flera procent gentemot bostadsrättsföreningarna och i långa loppet vi som bor där.

## Men vändningen är på väg, om vi verkligen vill det!

Svåra tider och komplexa problem kräver nya lösningar och innovation. Kriserna har tvingat företag och entreprenörer att tänka om, och kunna erbjuda samhället billiga lösningar som ger konsumenten mer pengar i plånboken i slutet av dagen. Nya sensorer, effektivare lösningar och besparingsåtgärder ligger bara och väntar på att bli välkomna med öppna armar.

De företag som inte hänger på kommer till slut att drunkna i sin egen oförmåga att vilja utvecklas. Så lösningar finns, för alla typer av bostäder. Det har bankerna redan börjat förstå med gröna lån och att de har gjort det enklare för föreningar att göra energiinvesteringar. Det finns dessutom en rad olika bidrag bostadsrättsföreningar kan ansöka om.

## Bankerna står redo, gör det ni också!

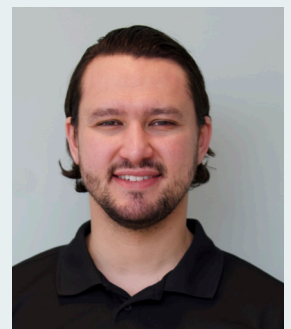
Det gäller för styrelser runt om i landet att förstå och välja rätt lösning för just er bostadsrättsförening. Styrelsen ska verka och jobba för samtliga medlemmars bästa. Energikrisen är och kommer att vara, de enskilt viktigaste problemen att lösa för bostadsrättsföreningar runt om i landet.

Det skulle såklart kunna gå att argumentera för att kriget i Iran och blockaden av Hormuzsundet någonstans är bra för miljön i långa loppet då vi blir tvingade att slå om mot gröna alternativ så som solceller, bergvärme eller luftvärmepumpar. Samtidigt hamnar många bostadsrättsföreningar i en rävsax med många år av höga räntor, ökade underhållskostnader och stigande energipriser. Kontot har tömts och avgifterna går inte att höja så mycket mer innan boende ropar på styrelsens avgång.

## Lösningen – inte problemet

Som ett första steg måste vi alla inse allvaret och få en bra bild över fastigheternas förbrukning. Sätt press på era förvaltare och be dem få ut förbrukningen för just er förening. Det är ett bra första steg för att skapa sig en förståelse och bild av den krassa verkligheten.

Nu knackar våren på dörren, vi går mot varmare tider och längre dagar vilket gör det lätt att glömma bort pandemier och krig. Energikrisen består och kommer inte försvinna på en lång tid framöver. Lösningen finns och det är viktigt att du tar tag i det på en gång. Annars kommer nästa krig knacka på dörren och göra energikrisen allt djupare, vare sig du vill eller inte. Frågan är om du vill vara en del av lösningen, eller en del av problemet. ■



**Patrik Zytomierski**  
Teknisk förvaltare  
Borätt Forum Teknik

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

**SÖDER  
KYL**  
Mycket mer än kyl!

**Electrolux**  
PROFESSIONAL  
AUTHORIZED PARTNER

• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyl • Reservdelar

## Spara energi!

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

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

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



**Kontakta Söderkyl för kostnadsförslag!**

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

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

**GW ASFALT**

Trädgårdsanläggningar AB



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

08 447 31 30  
info@gwasfalt.se / www.gwasfalt.se

**GAFS**

**ID06**

**AAA**  
Högsta kreditvärdighet  
Sedan 2014

**BYGGSTANDARD  
BF**

**SVENSK  
BYGGKONST**

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

Hos oss ingår alltid  
kostnadsfri rådgivning.

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

# Lägre ränta äts upp av kostnader för värme

**P**å senare tid har räntekostnaderna gått ner. Tyvärr har i många fall detta vägts upp av högre driftskostnader. Allt från fjärrvärme och elkostnader till VA-avgifter och avfallsavgifter har i många fall stigit så mycket att kostnadsökningarna överstiger föreningens minskade räntekostnader. En stor kostnad, den största för lågt skuldsatta föreningar och den näst största kostnaden för högt skuldsatta föreningar, är uppvärmning. Ett sätt att kompensera föreningen för ökade uppvärmningskostnader och elkostnad är att använda sig av smartare energianvändning.

**Med smartare energianvändning** för bostadsrättsföreningar menas att man använder teknik, styrning och smarta arbetssätt för att minska energiförbrukning, kostnader och klimatpåverkan – utan att försämra komforten för de boende. Kort sagt: få ut mer nytta av varje kilowattimme.

Det kan till exempel handla om smart styrning av värme och ventilation genom att anpassa värme och ventilation efter faktisk användning, väder och inomhusklimat. Det minskar onödig uppvärmning och ger jämnare temperatur och bättre komfort för de boende. Det kan också handla om individuell mätning och debitering (IMD) där varje lägenhet mäts separat för el, varmvatten eller värme. Det skapar incitament att spara energi och leder ofta till 15–30 % lägre förbrukning.

Solceller och energilagring är något många bostadsrättsföreningar använder sig av i dag. Genom att producera egen el minskar behovet av att köpa el och i kombination med batterier kan elen lagras och därmed maximera egenanvändningen.

Något jag tror på i framtiden är effektstyrning och lastbalansering som jämnar ut effekttoppar och sänker nätavgifter vilken kan göra stor skillnad inte minst vid elbilsladdning. I takt med att allt fler skaffar sig en elbil kommer behovet av smarta laddlösningar för elbilar att öka. Smarta laddlösningar innebär att laddningen anpassas efter tillgänglig effekt och undviker dyra effekttoppar.

**Som alltid behöver man göra** en ordentlig analys av behoven och utvärdera alla alternativ noga innan man sätter i gång att göra några investeringar. Det är viktigt att identifiera energitjuvar och säkerställer en trygg, optimerad och kontinuerlig drift. Föreningar som lägger ner tid och gör en ordentlig analys kan spara mycket pengar genom lägre driftkostnader. En smartare energianvändning leder också till lägre klimatpåverkan och högre fastighetsvärde och sist men inte minst, till nöjdare medlemmar.

**Hur mycket skulle din bostadsrättsförening** kunna minska energikostnaderna om ni installerar smart värmestyrning, solceller och individuell mätning och debitering av varmvatten? Vad skulle investeringen kosta? Vad skulle en investering innebära på sista raden i resultaträkningen?

Det är frågor som är väl värda att undersöka och få svar på. Ta hjälp av din förvaltare som ofta har lång erfarenhet av den här typen av analys och utvärdering. Var noga med att ta referenser på de företag som ni funderar på att anlita. Se också till att ha ett bra entreprenörsavtal. Vad betyder det? Det betyder att föreningen har ett skriftligt avtal som tydligt reglerar förhållandet mellan en beställare och en entreprenör (hantverkare/byggfirma), det skapar trygghet och minimerar risken för tvister. Avtalet ska definiera tydligt vad som ska utföras, till vilket pris, när det ska vara klart och vem som bär ansvaret vid eventuella problem. Rådet är att i första hand ta hjälp av föreningens tekniska förvaltare eller någon annan extern part som arbetar yrkesmässigt med upphandling, inte minst om det handlar om stora belopp. Och sist men inte minst. Om det visar sig att en investering lönar sig är det klokt att informera medlemmarna om föreningens planer. Vikten av att informera och förankra stora beslut ska inte underskattas. ■



**ARTURO ARQUES**

Swedbank och Sparbankernas  
privatekonom

# 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

## Hos oss finner du specialister inom bygg- och fastighetsbranschen

Läs mer på [sbr.se](http://sbr.se)



BYGGINGJÖRERNA



# "Vi dör en liten bit psykiskt varje dag"

TEXT: ANNIKA GERENDAS

Kampen mot kommunens krav på tomträttsavgäld och ränta fortsätter för bostadsrättsföreningen Skogen i Sundbyberg. Just nu ligger ärendet vilande i domstolen i avvaktan på ytterligare vägledande domar.

– Vi dör en liten bit psykiskt varje dag, säger Soheil Zeinali, ordförande i brf Skogen.

**B**rf Skogen, som vi skrev om i Borätt nr 6, kämpar mot kommunens krav på den höga tomträttsavgälden och räntan som de vill ta ut av den lilla föreningen (17 boenden) i Sundbyberg. Nu ligger ännu en bostad ute för försäljning – tio har redan sålts. Politikerna vill att policyn med två procents tomtavgälds ränta ska gälla men tjänstemännen motsätter sig trots att de tidigare godkänt policyn.

– Antingen jävlas tjänstemännen med

oss eller ignorerar vårt fall, säger Soheil Zeinali, och fortsätter:

– De måste förstå allvaret – en högre avgälds ränta får katastrofala ekonomiska följder för oss. Vi dör en liten bit psykiskt varje dag. Vad är det som gör att kommunen strider mot sin egen policy är det tjänstefel eller vad är det? Det verkar vara tjänstemännen som bestämmer i Sundbyberg inte politikerna.

Han förklarar:

– Sedan 2023 har 10 av 17 medlem-

mar sålt sina bostadsrätter. En stor del av dessa försäljningar kan kopplas till de boendes rädsla för att kommunens begäran om den nya tomträttsavgälden blir verklighet.

**Nu ligger ärendet vilande** i den första juridiska instansen det vill säga Nacka mark- och miljödomstol. Soheil Zeinali efterfrågar ett trepartssamtal med Ayla Eftekhari, kommunstyrelsens ordförande (S) i Sundbybergs kommun och tjänstemannen Andreas Klingström, stadsbyggnadsdirektör i kommunen.

**Vad säger Ayla Eftekhari om det?**

– Jag vill inte kringgå den pågående rättstvisten. I och med att ärendet är vilande kan inte förhandlingarna fortsätta så vi måste invänta att ärendet återupptas.

Stadsbyggnadsdirektör Andreas Klingström menar att det är svårt att gå in och föra ett trepartssamtal i detta skede. Det är bostadsrättsföreningen Skogen som har begärt att ärendet



Brf Skogen i Sundbyberg fortsätter kämpa mot kommunen om tomträttsavgälderna. "De måste förstå allvaret för oss", menar Soheil Zeinali, ordförande i föreningen.

## ” De måste förstå allvaret – en högre avgäldsrenta får katastrofala ekonomiska följder för oss”

ska vila och staden respekterar deras önskan.

– I och med att ärendet hanteras av domstol och vi avvaktar ytterligare vägledande domar i högre instans så är staden trygg i att den nya avgälden kommer att sättas på ett korrekt sätt. Vi har och är tydliga med att vi kommer att respektera och följa det som domstolen kommer fram till. Vi är även öppna för att föra en dialog om föreningen så önskar att friköpa sin tomträtt, säger Andreas Klingström.

### Vad säger du om policyn?

–Det ska vara två procents ränta, säger Ayla Eftekhari och fortsätter:

– De signaler jag har skickat till förvaltningen är det budet som kommer att presenteras det är ett politiskt beslut. Det har funnits ett visst tolkningsutrymme i policyn då har jag förtydligat politikens intentioner att för oss står det två procent, då är det två procent. Jag tror att det är en kommunikationsmiss i det här fallet.

### Varför har ni begärt en vilandeförklaring?

–För att stärka vårt fall. Vår advokat Emelie Steen som företräder oss och är ombud i liknande mål i Sundbyberg förordar vilandeförklaring eftersom ett av hennes fall i Göteborg har liknande bevisning som vårt och som tas upp till huvudförhandling i maj, säger Soheil. Både vår advokat, vi som förening och Sundbyberg kommun godkänner och accepterar vilandeförklaringen. Vi tror att vi kommer att vinna men risken finns att ärendet överklagas och då kan det bli kostsamt och farligt för oss.

Styrelsen i Brf Skogen och ordförande Soheil hoppas hitta en lösning innan den juridiska processen sätter fart.

–Ett annat alternativ vi har är att vi friköper marken men inte till priser som i Vasastan i Stockholm. ■

**Fotnot:** Tomträttsavgälden är på 840 000 kr och räntan på två procent.



–Vi är öppna för att föra en dialog om föreningen vill friköpa sin tomträtt, säger Andreas Klingström, stadsbyggnadsdirektör.

FOTO: SUNDBYBERGS STAD



– Står det två procent i vår policy så är det två procent, menar Ayla Eftekhari, S, KSO i Sundbybergs kommun.

FOTO: SUNDBYBERGS STAD



–Vi har begärt en vilandeförklaring för att stärka vårt fall, säger Soheil Zeinali, ordförande i brf Skogen.

FOTO: PRIVAT

# Glöm inte juridiken kring laddstolparna

Laddstolpar på föreningens p-platser eller i garage framstår lätt som en ren teknikfråga. I praktiken är det dock ett projekt där man även måste tänka på juridiken. Frågan är särskilt aktuell just nu eftersom regeringen nyligen föreslagit att boende, från och med den 29 maj i år, i många fall ska kunna kräva att föreningen installerar en laddningspunkt för elbil vid deras p-platser.

**D**en första frågan föreningen bör ställa sig är om parkeringsplatserna är upplåtna med bostadsrätt eller om de hyrs/arrenderas ut. Olika upplåtelseformer ger olika spelregler och särskilda regelverk kan gälla om föreningen inte äger marken eller om parkeringen ligger inom ramen för en gemensamhetsanläggning.

Om p-platserna är upplåtna med bostadsrätt bör föreningen vara försiktig med hur laddinfrastruktur finansieras och organiseras. En modell där föreningen bekostar något som i praktiken höjer nyttan för enskilda medlemmar kan skapa problem utifrån lagens skydd mot beslut som är ägnade att ge en medlem en otillbörlig fördel till nackdel för andra medlemmar.

## Nya regler och nya skyldigheter

De föreslagna nya reglerna innebär en skyldighet för bostadsrättsföreningar att installera en laddningspunkt vid p-platserna hos de som begär det. Detta gäller oavsett om p-platsen ingår i upplåtelsen av bostadsrättslägenheten, hyrs eller arrenderas; men förutsätter att p-platsen ligger i eller i närheten av samma hus som lägenheten och att föreningen upplåter eller hyr ut både lägenheten och p-platsen. Vid denna typ av installationer är det den boende som ska stå för de kostnader som laddningspunkten medför.

Bostadsrättsföreningen kan i vissa fall vägra att installera laddningspunkter, men bara om det finns en befogad anledning till det. Föreningen kan ha en sådan anledning exempelvis om det redan finns laddningspunkter som används kollektivt och en sådan plats kan erbjudas, eller om föreningen har planer på att installera laddningspunkter inom rimlig tid. Även när installationen skulle medföra stora kostnader för föreningen, som uppgradering av fastighetens elinfrastruktur, om kablar behöver installeras på platser som föreningen behöver använda för annat eller om installationen påverkar andra boende negativt kan man ha rätt att vägra. En sådan vägran kan prövas av hyresnämnden.

## Ska beslutet fattas av stämma eller styrelse?

Styrelsen ansvarar för den löpande förvaltningen, men beslut

om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska typiskt sett fattas på föreningsstämman enligt 9 kap. 15 § BrL. Ur ett rättsligt riskperspektiv är det oftast bäst att behandla förändringen som en väsentlig förändring och låta stämman fatta beslutet. Då kan stämman dessutom vara ett sätt att både förankra och "försäkra" processen.

När det gäller de föreslagna nya reglerna om installation av laddningspunkt om en medlem eller hyresgäst begär det ska dock, enligt en ny bestämmelse i 9 kap 15 § tredje stycket BrL, beslut om installation av sådana laddningspunkter fattas av styrelsen.

## Bygglov och elsäkerhet

Själva laddaren kräver normalt inte bygglov, men åtgärder i samband med installationen kan vara lov- eller anmälningspliktiga; exempelvis om brandskyddet ändras, fasaden påverkas, en ny parkeringsplats anordnas eller skyltar/skärmtak tillkommer. Har man inte koll på reglerna kan det i värsta fall leda till byggsanktionsavgift. Stäm därför alltid av med kommunen eller en jurist vid osäkerhet.

När laddningsplatserna är i drift har man ansvar för att installation och användning är säker. Installation ska exempelvis utföras av ett registrerat elinstallationsföretag och att beställaren måste kontrollera att företaget får utföra arbetet. Eftersom bränder kan uppstå i samband med laddning måste elsystemet därtill vara anpassat för det effektuttag som krävs.

För att navigera rätt bland dessa krångliga frågor, särskilt när det gäller de nya reglerna, kan det vara bra att anlita juridisk hjälp innan föreningen läser sig vid avtal och debiteringsmodeller. ■

**Peter Hellman**  
Advokat

Engström & Hellman Advokatbyrå AB



# 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



# Viktiga val för brf:en kring entreprenad och ersättning

När en bostadsrättsförening planerar ett större byggprojekt, som till exempel takrenovering, installation av solpaneler eller uppgradering av ventilation, är det viktigt att tidigt förstå vilken entreprenadform som ska användas och hur ersättningen ska regleras. Valen påverkar både ansvar, riskfördelning och föreningens möjligheter att följa upp projektet under hela byggprocessen.

**E**ntreprenadformen anger vem som ansvarar för projektering och utförande. Vid en utförandeentreprenad, reglerad av standardavtalet AB 04, ansvarar föreningen för projekteringen medan entreprenören ansvarar för att arbetet utförs enligt ritningar och specifikationer. Denna modell ger föreningen större kontroll över tekniska lösningar, men innebär samtidigt att föreningen bär risken om projekteringen är bristfällig.

**Vid en totalentreprenad**, som omfattas av ABT 06, tar entreprenören ansvar både för projektering och utförande. Föreningen lämnar funktionskrav, och entreprenören beslutar om detaljerade lösningar. Totalentreprenaden minskar styrelsens administrativa arbete och risker kopplade till projekteringsfel, men ger mindre insyn i de tekniska detaljerna. Styrelsen är därför beroende av entreprenörens kompetens och erfarenhet. Ersättningsformen är nästa viktiga pusselbit. Den styr hur entreprenören får betalt och hur ekonomiska risker fördelas. Vid fast pris avtalas en total kostnad i förväg. Fördelen är förutsägbarhet – föreningen vet vad projektet kommer att kosta. Nackdelen är att entreprenören ofta tar höjd för osäkerheter, vilket kan göra fastpriset högre. Ändringar och tilläggsarbeten, så kallade ÅTA-arbeten, kan bli kostsamma om de inte regleras tydligt.

**En annan vanlig ersättningsform** är löpande räkning, där föreningen betalar entreprenören för faktisk tid och material. Fördelen är flexibilitet – projektet kan anpassas under resans gång utan att behöva omförhandla priset. Nackdelen är att kostnaderna kan bli svårare att förutse, och styrelsen behöver löpande kontroll och uppföljning av arbetet för att undvika budgetöverskridanden.

I praktiken kombineras ofta entreprenadform och ersättningsform för att balansera kontroll, risk och kostnad. En to-

talentreprenad med fast pris ger föreningen tydligt ansvarsfritt avtal med fast budget, medan en utförandeentreprenad med löpande räkning ger flexibilitet men kräver större engagemang från styrelsen.

**Oavsett vilken modell** som väljs är det avgörande att noggrant granska avtalet innan det tecknas, säkerställa tydliga regler för ändringar och tilläggsarbeten och följa upp projektet under hela entreprenadtiden. Genom att förstå skillnaderna mellan entreprenadformer och ersättningsformer kan styrelsen fatta välgrundade beslut, minimera risker och skapa en trygg ekonomisk ram för projektet.

För föreningar som vill säkerställa att entreprenadavtal och ersättningsformer hanteras korrekt kan det vara värdefullt att diskutera planeringen med en erfaren jurist. Råd och stöd tidigt i processen kan bidra till att undvika tvister, oförutsedda kostnader och osäkerhet, och ge styrelsen trygghet under hela byggprojektet. ■

**MONIKA CIEPLIK**  
Biträdande jurist  
Advokatfirman Pedersen AB





# "Olyckligt och kan få stor påverkan"

TEXT: CECILIA ISBERG FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Kriget mellan USA och Iran kan få konsekvenser också för svensk ekonomi. Följden på sikt kan bli högre energipriser, skenande inflation och höjda boräntor.

– Det är olyckligt och kan få stor påverkan på bostadsrättsföreningarna, konstaterar Arturo Arques, privatekonom på Swedbank.

**I**ran är en av världens största oljeproducenter, och efter USA:s invasion av landet har redan såväl oljepriset som priset på gas stuckit iväg. Som en följd av detta finns risken att också elpriserna går upp.

Med ökade el- och drivmedelspriser kan i sin tur inflationen ta fart igen – och därmed innebära räntehöjningar.

– Det är olyckligt. Vi har ju länge väntat på en återhämtning i ekonomin, som vi sett först i slutet av 2025. Den har heller inte varit så stark som man trott utan tillväxtprognoserna har fått skrivas ned för 2026. Och nu, beroende på hur utdraget Irankriget blir, kan vi få ytterligare ekonomiska effekter, säger Arturo Arques.

**Om kriget får en lösning** inom några veckor blir de ekonomiska effekterna naturligtvis inte så stora. Men en utdragen konflikt kan göra det tufft för bostadsrättsföreningar som redan har ekonomiska utmaningar.

– Det berör ju egentligen inte bara föreningarna utan alla hushåll. Det man kan göra är att jobba för att bli mer oberoende när det gäller energi, exempelvis genom bergvärme eller solceller. Det är också viktigt att man amorterar ned sina lån så att man blir mindre sårbar för höjda räntor. Man behöver också ta ut avgifter som täcker kostnaderna, säger Arques.

Han förespråkar ett långsiktigt arbete från föreningarna, så att inte akuta händelser – som Irankriget – tvingar

fram åtgärder i ett läge där man redan är utsatt.

**Ja, för att göra investeringar i energilösningar innebär ju ofta att man måste ta lån, och därmed öka skuldsättningen. Hur ska man välja, pest eller kolera?**

– Det är nog väldigt individuellt, hur situationen ser ut mer specifikt för just den föreningen. Det kan ju vara så att om man inte gjort sin hemläxa så blir det just nu för kostsamt med en investering i exempelvis bergvärme. Man behöver jobba på lång sikt och proaktivt.

**Med tanke på att Sverige varit i en lågkonjunktur i flera år, tror du verkligen att Riksbanken höjer räntan vara för att inflationen tar fart igen?**

– Nej, jag tror de kommer vara restriktiva med räntehöjningar. Vi har som du säger befunnit oss i en lågkonjunktur länge, har hög arbetslöshet, den underliggande inflationen är låg... flera externa faktorer talar snarare för en räntesänkning. Med det osäkra läget nu tror jag Riksbanken kommer att avvakta, att det inte blir någon förändring av styrrentan i det korta perspektivet. ■

# Ansvarsfrihet – viktigt och obligatoriskt

På en bostadsrättsförenings ordinarie föreningsstämma ska medlemmarna besluta om styrelsens ledamöter ska beviljas ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret. Punkten är obligatorisk och regleras i lagen om ekonomiska föreningar.

**E**tt beslut om ansvarsfrihet innebär att stämman godkänner styrelsens förvaltning för det gångna året och att föreningen avstår från att rikta skadeståndsanspråk mot ledamöterna för sådana förhållanden som var kända vid stämman. Om ansvarsfrihet inte beviljas kvarstår möjligheten att väcka talan om skadestånd. Ett beviljat beslut är i princip slutgiltigt och kan inte tas tillbaka av en senare stämma. Det påverkar dock endast föreningens rätt att föra talan.

## Revisorns roll

Inför årsstämman avger revisor en revisionsberättelse. Där ska revisorn uttala sig om huruvida styrelsens ledamöter bör beviljas ansvarsfrihet. Uttalandet är en central del av revisionsberättelsen och utgör ett viktigt beslutsunderlag för stämman.

## Revisorns uppdrag är att granska

styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper. Det sker bland annat genom kontroll av styrelseprotokoll, bokföring och årsredovisning. Om revisorn vid sin granskning finner att en styrelseledamot kan ha agerat på ett sätt som kan medföra ersättningskyldighet, ska detta anmärkas i revisionsberättelsen. Det samma gäller om styrelsen har handlat i strid med lag eller stadgar.

Revisorns uttalande är inte bindande för stämman, men det ska tas på stort allvar eftersom det bygger på en obe-

roende och professionell granskning av styrelsens arbete.

## Hur fattas beslutet?

Beslut om ansvarsfrihet fattas med enkel majoritet. Det innebär att mer än hälften av de avgivna rösterna ska vara för att ansvarsfrihet ska anses beviljad. Frågan ska i grunden prövas individuellt för varje styrelseledamot, även om stämman ofta fattar ett gemensamt beslut för samtliga.

Det finns dock en viktig minoritets-skyddsregel i lagen om ekonomiska föreningar, om minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar röstar emot ansvarsfrihet, kan en sådan minoritet ändå väcka skadeståndstalan mot styrelsen eller enstaka styrelseledamöter, även om majoriteten har röstat för ansvarsfrihet. Talan måste väckas inom ett år från det att årsredovisningen och revisionsberättelsen lades fram på årsstämman.

## Att neka ansvarsfrihet är en allvarlig anklagelse

Att inte bevilja ansvarsfrihet är ett allvarligt ställningstagande och bör vila på konkreta och sakliga omständigheter. Allmänt missnöje med styrelsens arbete är i sig inte tillräckligt.

Frågan om ansvarsfrihet knyter an till reglerna om skadeståndsansvar. För att en styrelseledamot ska bli ersättningskyldig krävs i princip att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har orsakat föreningen ekonomisk skada och att det finns ett orsakssamband mellan handlingen och skadan. Det är den som väcker talan som har bevisbördan för detta.

Ett viktigt undantag gäller om styrelsen har lämnat väsentligt oriktiga eller ofullständiga uppgifter, eller på annat sätt vilselett stämman. Då kan talan väckas inom fem år från utgången av det räkenskapsår då beslutet fattades. Regeln ska förhindra att ansvarsfrihet används för att undgå ansvar genom bristande eller felaktig information.

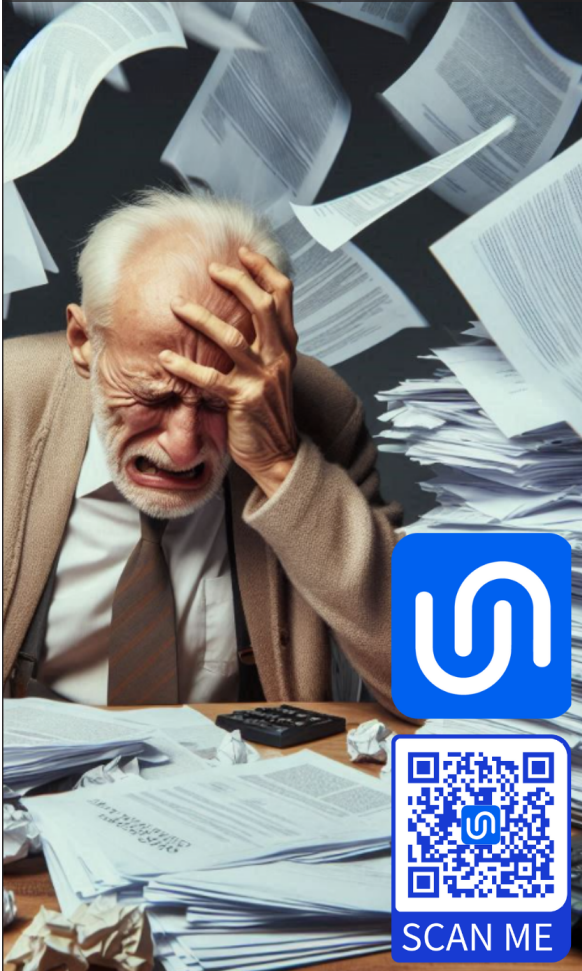
## Styrelseuppdraget och vårdplikten

Att vara styrelseledamot i en bostadsrättsförening innebär ett personligt ansvar. Varje ledamot har en lojalitets- och vårdplikt gentemot föreningen och ska agera i föreningens intresse. Ansvaret är individuellt, vilket innebär att en enskild ledamot kan bli ansvarig även om övriga ledamöter inte blir det. ■

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)

# Gissningar och överdrifter kring smart energi

I diskussionen om smart energi står gissningar och överdrifter som spön i backen. Jag skall därför ge några högst personliga slutsatser efter att ha följt forskning och energipolitik under många år.

**F**ör det första talar visserligen en hel del studier för att smartare elnät, effektstyrning, lagring och effektivisering skulle kunna spara el och utjämna effekttoppar. I själva verket har elförbrukningen redan pressats några procent efter topprisåret 2022. Mellan tummen och pekfingret är potentialen ytterligare 10 procent av en total elförbrukning på 125 TWh. Det finns dock flera aber.

**Det första är att smarta system kostar** även i bästa fall. I verkligheten är verktygen trubbiga. Elbolagen inför till exempel effektavgifter trots att forskningsstödet är närmast obefintligt. Komplicerade avgifter minskar genomslaget. Det hjälper dessutom måttligt att alla kunder utjämnar sin egen förbrukning när syftet är att minska toppar i systemet. Energiministern drar nu i handbromsen, men inga alternativ dryftas. Helst borde incitament ges att förbruka mycket när andra kunder förbrukar lite. Också andra ekonomiska inslag i energipolitiken skaver. De flesta ekonomer menar till och med att elskatter är kontraproduktiva. Vi skall ju tvärtom förmås att elektrifiera.

Utmaningen ställs på sin spets av införandet av elbilar. Om alla bilar byts mot elbilar så skulle elförbrukningen öka med ca 10 procent, dvs lika mycket som smartare energisystem kan spara. Elen finns i någon bemärkelse. Utmaningen är att styra laddningstider till timmar med litet effektuttag. På sikt kan elbilar rent av bidra till att utjämna effektbehovet. Men vi är långt ifrån fungerande teknik och ekonomiska styrmedel för att uppnå detta.

**Det går inte att bygga ut vindkraft nämnvärt**, även med subventioner. En stor del av den svenska vindkraften har gått mer förlust under många år, och kantas av konkurser. Elpriset går mot noll när det blåser. Då är det svårt att tjäna pengar. Därtill är underhållskostnader större än väntat, i synnerhet för havsbaserad vindkraft.

Möjligen vore det bättre att acceptera flera gaskraftverk som under korta perioder kan köras när elpriserna är mycket höga.

Det är ingen idealisk lösning, men kan vara en övergång tills det finns tillräcklig lagring eller planerbar energi.

Kärnkraft är också dyr och för med sig ekonomiska risker. Jag är inte kategoriskt för kärnkraft. Men givet de osäkerheter som finns och avsaknad av enkla lösningar så tror jag att vi måste sprida riskerna och upprätthålla en mix i energisystemet.

**Slutligen framstår det som ett givet läge** att testa tekniksprång. Även 1970- och 1980-talens oljekriser vållade stor osäkerhet om priser och energiteknik. Sverige investerade tidigt i energiteknik som värmepumpar och åstadkom tekniksprång där. Fjärr- och kraftvärmeverken blev en lyckoträff som gjorde att vi blev av med sopberg tidigt. Kärnkraft var ett rimligt svar på 1970-talets oljekriser och en teknologisk prestation. Asea byggde 14 kärnkraftsreaktorer i Norden under 19 år, från första spadtaget till att den sista reaktorn var i drift.

Även nu finns många möjligheter. Försök med djupborrade brunnar till jordskorpans varmvatten ser lovande ut på sina håll. Flera nordiska företag har små kärnreaktorer på gång som kan bränna tidigare kärnavfall. Inte minst behövs ett nytänk om rätt styrmedel för smart energi. ■



**STEFAN FÖLSTER**  
Nationalekonom, debattör och författare



**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 takreningen. 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**



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

# TAK - FASAD - FÖNSTER - BALKONG



Vi är ett modernt företag med gedigen kunskap inom byggnation och utvändigt renovering av fastigheters klimatskal.

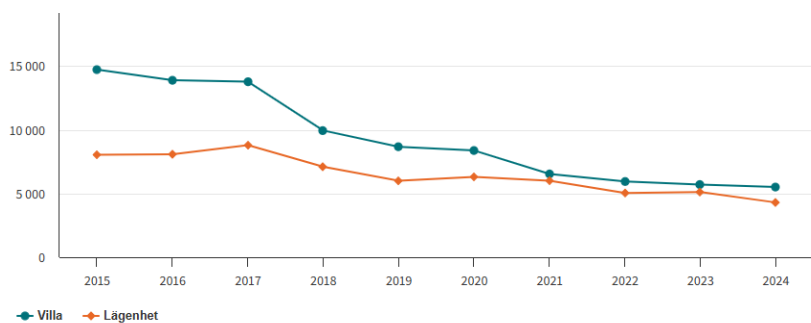
[www.sehedtresson.se](http://www.sehedtresson.se)

Ring oss för mer information  
vx 08-712 00 30

 **SEHED  
TRESSON**

**Så blir området tryggare:  
"Börja prata  
med varandra"**





Så här ser statistiken från Brottsförebyggande rådet ut när det gäller anmälda fall av bostadsinbrott i såväl villa som lägenhet de senaste tio åren. Källa: Brå

Hur ska man känna sig trygg i sitt bostadsområde?

Vad kan man göra som bostadsrättsförening för att medlemmarna ska känna sig säkrare?

– Vi behöver börja prata med varandra igen om stort som smått. Och samverka, såväl polis som civilsamhälle, skola och så vidare. Vi har redan sett ett trendbrott när det gäller tryggheten, säger polisen Rissa Seidou.

TEXT OCH FOTO: CECILIA ISBERG



**R**issa Seidou har jobbat som polis i mer än 20 år och är en av frontfigurerna för svenskt rättsväsende efter flera tv-program, sommarprat i Sveriges Radio och ett ständigt förebyggande arbete ute i civilsamhället.

Hon är ofta ute och träffar bostadsrättsföreningar för en dialog om hur bostadsområdena kan bli tryggare och säkrare, inte minst mot inbrott.

– Förutom larm, kameror och fysiska åtgärder som säkerhetsdörrar och liknande så finns det ju flera saker man kan göra som förening. Grannsamverkan är en jättebra sak, inte minst att sätta upp lappar om det i trappuppgångarna. Man kan också ta hjälp av polisen, att vi kommer ut en gång i månaden och ger en lägesbild och samtidigt bostadsrättsföreningen berättar om vad de ser och

upplever, säger Rissa Seidou.

Hon tillägger:

– Sedan gäller det att vi börjar prata med varandra igen. Vi lever i ett individualsamhälle i dag, där vi har vant oss av med att kommunicera, vi stänger dörren om oss istället. Men börjar vi prata om de små sakerna i bostadsrättsföreningen, som nedskräpningen i trappuppgången eller i miljörummet så kommer man så småningom också till en bra dialog i de stora sakerna.

När det gäller bostadsinbrott har trenden varit tydlig de senaste åren: Antalet inbrott minskar i såväl lägenheter som villor. Och anledningarna till det är sannolikt flera olika, menar Rissa Seidou.

**Många av de internationella** ligor som härjade ett tag har sprängts tack vare

internationellt samarbete. Människor har blivit bättre på att skydda sina hem med larm och kameror och förvarar även värdesaker säkrare än tidigare.

Möjligheterna har också ökat att spåra stöldgods – en Ipad eller telefon till exempel kan spåras, vilket minskat stödbegärligheten.

Ytterligare en orsak till att det i dag är färre bostadsinbrott kan vara att brottsligheten i Sverige förändrats över tid:

– Kriminaliteten går ofta i vågor. Fram till 2012-2013 ungefär var det ganska lugnt. Det var ganska mycket inbrott, då var det ett sätt för tjuvarna att skaffa pengar. Men någonstans där gick vi över till en våldsvåg, det blev en annan typ av brottslighet med mycket narkotika och kriminella gäng. Det gjorde tryggheten



Rissa Seidou har blivit en frontfigur för svenskt polisväsende. Hon har varit polis i 20 år och brinner för att skapa ett säkert och tryggt samhälle.

sämre, men nu märker vi att pendeln börjat svänga tillbaka igen, det har blivit lite lugnare, våldet har börjats stävjas mycket bättre och vi är på väg att bli tryggare igen, säger Rissa Seidou, som menar att mycket av trendbrottet kan härledas till bättre samverkan och att vi börjat prata med varandra igen.

– Jag kanske inte kan säga att vi har ett tryggt samhälle än, men vi har definitivt sett en förändring, menar Rissa.

#### **Tror du att det går att få bukt med den brottsligheten vi har i dag?**

– Absolut. Jag är i grunden positiv, och jag ser utvecklingen som sker. Jag ser också hur drivna mina kolleger är, man vill verkligen ge trygghet till invånarna och gör allt för att skydda medborgarna. Men det här är inget polisen kan göra ensam, vi behöver jobba tillsammans med civilsamhället. Samverka. Och ha dialog. ■

” **Det gäller att vi börjar prata med varandra igen. Vi lever i ett individsamhälle i dag där vi vant oss av med att kommunicera, vi går in och stänger dörren om oss”**



# Få lägenhetsinbrott blir uppklarade

---

TEXT: CECILIA ISBERG

De senaste åren har bostadsinbrotten minskat. Men mer i villor än i bostadsrätter. Inbrott i lägenheter har dessutom oftare en amatörmässig inbrottstjuv. Och medan villainbrott är vanligast förekommande i storstadsregionerna så sker lägenhetsbrotten över hela landet.

Det här är bara några av de fakta som kommit fram när Brottsförebyggande rådet (Brå) gjort en djupdykning i bostadsinbrotten i Sverige under 2000-talet.

Det man först och främst konstaterar i rapporten är att antalet inbrott i bostäder minskat kraftigt de senaste åren. Från 2017 har trenden varit stadigt nedåtgående.

Anledningarna till detta är sannolikt flera. Enligt polisen är det internationella brottsnätverk som ligger bakom många av bostadsinbrotten i Sverige, och när gränsskyddet skärptes så började också antalet bostadsinbrott att gå ned.

En annan anledning tros vara att många jobbade hemifrån under pandemiåren – och då blev det svårare att begå inbrott. De allra flesta bostadsinbrotten begås nämligen när ingen är hemma.

Ytterligare skäl till nedgången kan vara att det finns färre lämpliga saker att stjäla i hemmen i dag. Det som tjuvarna helst vill ha ska helst vara ganska litet och värdefullt – exempelvis smycken och kontanter.

Däremot har inbrotten i vindsförråd, garage och gemensamhetsutrymmen blivit fler i takt med att bostadsinbrotten

## ” Det är tydligt att polisregionen behöver förbättra sitt arbete med både utredning och brotts-samordning av bostadsinbrott”

**Lägenhetsinbrotten har ofta** också lägre finess än villainbrotten. Det är vanligare att gärningspersonen lämnar tydliga spår efter sig, som blod eller en ölburk med dna-spår. 31 procent av inbrotten i lägenheter bedöms ha gjorts med låg finess medan motsvarande andel av villainbrotten ligger på 14 procent. Det ligger i linje med forskning som visar att internationella brottsnätverk i huvudsak riktar in sig på villainbrott. Bland de amatörmässiga inbrotten finns ofta ett missbruk med i bilden.

Det brukar också pratas om att det sker som mest inbrott på vintern, när det är mörkt många av dygnets timmar – men enligt Brås sammanställning finns det inget återkommande mönster för vilka månader som är mest inbrottsdrabbade. Däremot är trenden återkommande när det gäller vilken månad det sker minst inbrott: På våren är det generellt färre inbrott och allra minst inbrott sker under april.

Väldigt få av bostadsinbrotten blir uppklarade. Siffrorna från 2022 visar att det då bara var tre procent av lägen-

hetsinbrotten som klarades upp, och fem procent av villainbrotten. Visserligen är inte alla anmälda inbrott verkligen inbrott, ibland visar sig det misstänkta brottet ha en helt naturlig förklaring eller att bostadsägaren har misstagit sig, men polisen direktavskriver så mycket som 42 procent av de anmälda lägenhetsinbrotten utan att starta en utredning.

**För att ett bostadsinbrott** ska bli uppklarat är det en eller flera av fyra huvudsakliga faktorer som behövs: Att förövaren tas på bar gärning, spår efter gärningspersonerna, utpekande genom film, foto eller vittnen samt den sista faktorn som är om gärningspersonen kan knytas till inbrottet via stöldgodset.

Hur stor andel av inbrotten som blir uppklarade skiljer sig också mellan olika regioner i landet. I Brås undersökning står Stockholm ut – här är det inte bara lägst antal uppklarade ärenden, utan även lägst antal utredningsåtgärder, målsägandeförhör med mera.

”Det är tydligt att polisregionen behöver förbättra sitt arbete med både utredning och brotts-samordning av bostadsinbrott”, noterar Brå i rapporten. ■

minskat – teorin är att när bostadsägare började jobba hemifrån övergick tjuvarna till vindar och källare istället.

**För villor är trenden tydlig:** De flesta inbrotten sker i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö (nio av de tio mest inbrottsdrabbade kommunerna ligger i Stockholmsområdet). När det gäller lägenheter finns ingen liknande trend, här är inbrotten ganska jämnt fördelade i riket, i såväl stadsmiljö som i glesbygd.

Tillvägagångssättet skiljer sig lite mellan villa och lägenhet. I en lägenhet är det absolut vanligaste sättet att ta sig in via entrédörren, antingen genom att bryta upp den eller använda en nyckel. För villor är det vanligaste att gärningspersonerna tar sig in via ett fönster eller en bakdörr.



Guld och kontanter är sådant som tjuven är ute efter vid ett bostadsinbrott.

FOTO: ADOBESTOCK

FOTO: ADOBESTOCK



FOTO: ADOBESTOCK

# Renoveringsbråket ledde till vräkning

Visst kan renoveringsarbete hos grannen vara en källa till frustration. Men det gäller nog ändå att hålla igen på irritationen. Det har ett par från Stockholm fått erfara – efter ett renoveringsbråk i trapphuset vräks nu paret från sin bostadsrätt.

**I flera år pågick renovering** av en lägenhet i en bostadsrättsförening i Stockholm med återkommande ljudstörningar som följd. Till sist stod ett par som bodde granne med den som renoverade inte ut längre.

Konflikten uppstod i trapphuset med grannen som renoverade sin etagelägenhet. Den ena parten av bostadsrättsägarna drog grannen som renoverade i håret och döms därför av Stockholms tingsrätt

till ofredande. Den andra bostadsrättsägaren döms för olaga hot efter att ha uppträtt hotfullt och även uttalat att han ska döda grannen.

**Efter bråket i trapphuset** sa föreningen upp bostadsrättsägarna och ville de skulle avflytta omedelbart enligt bestämmelserna om särskilt allvarliga störningar i bostadsrättslagen.

Ärendet gick till domstol, och tings-

rätten gick på föreningens linje: det ofredande och olaga hot som bostadsrättsinnehavarna dömts för utgör särskilt allvarliga störningar i bostadsrättslagens mening. Invändningar om provokation till följd av renoveringsarbeten, bristande avisering eller att styrelsen eventuellt förhållit sig passiv ansågs inte påverka den bedömningen. Därmed är bostadsrättsinnehavarna nu ålagda att genast flytta från lägenheten. ■



**Många gillar att kolla in bostäder** på Hemnet, oavsett om man söker bostad eller inte. Och mest populärt? Det är bostäder innanför tullarna i Stockholm, som förra året fick nästan 6 miljoner sökningar.

Totalt gjordes 247 miljoner bostadsökningar i fjol, visar bostadsplattformen Hemnets statistik. Det större område flest var intresserade av var alltså innan-

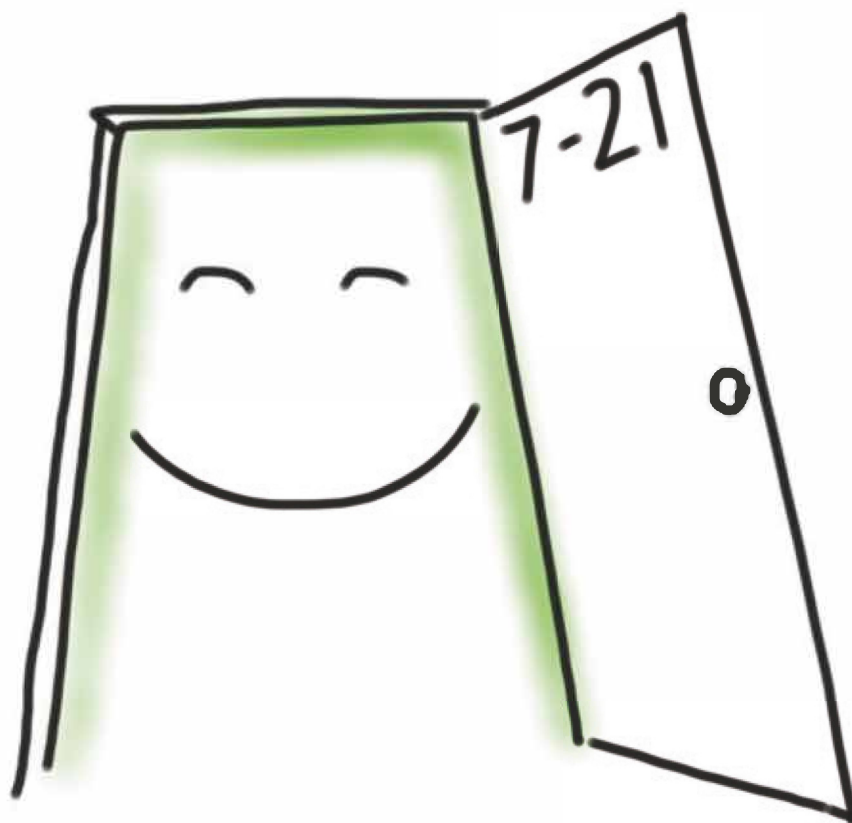
för tullarna i Stockholm. Det området hade nästan 6 miljoner sökningar, och populäraste stadsdelarna där var Vasastan-Norrmalm, med 2,8 miljoner sökningar.

**Enligt Erik Holmberg**, marknadsanalytiker på Hemnet, är det inte helt oväntat att storstädernas mest centrala delar ligger i topp skriver tidningen Mitti.se.

– Antalet annonsklick är en bra indikator på efterfrågan på en bostad. Och ju fler sökningar ett område har, desto fler brukar också annonsklicken bli, säger Erik Holmberg.

Många områden i Stockholm är populära. Södermalm hade 2,6 miljoner sökningar, Östermalm-Djurgården 2,4 miljoner sökningar och Kungsholmen hade strax över 2 miljoner sökningar. ■

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

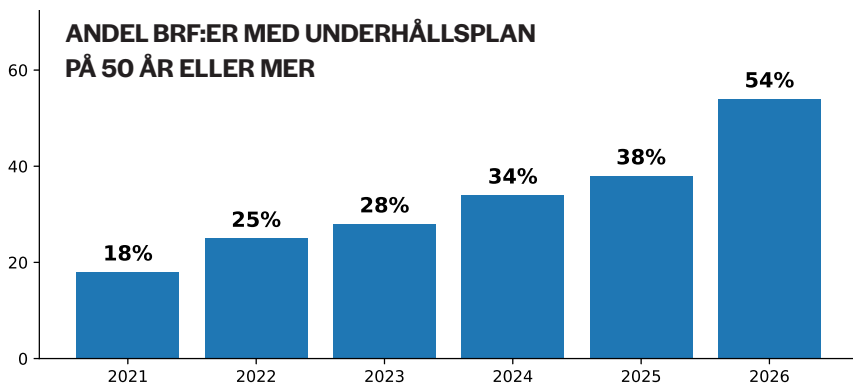


På Storholmen Förvaltning sitter vi inte fast i gamla rutiner kring fastighetsförvaltning. Istället ifrågasätter vi, omprövar och utvecklar. Vilket leder till effektivare verksamhet och bättre service.

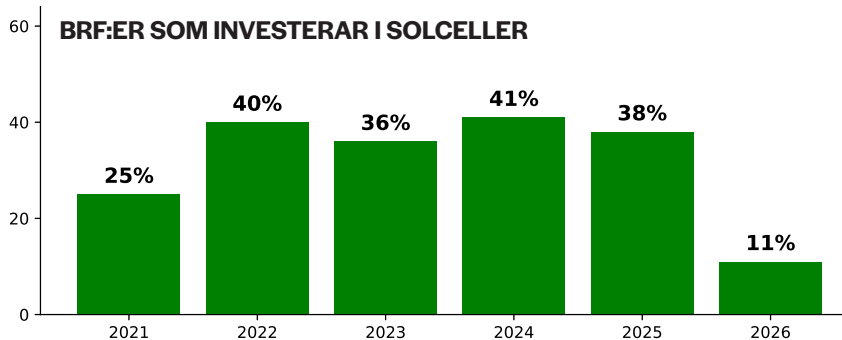
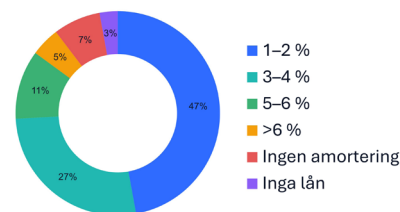
Till exempel har vi anpassat vår kundtjänst och felanmälan efter ditt liv genom att ha öppet vardagar 7–21.

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

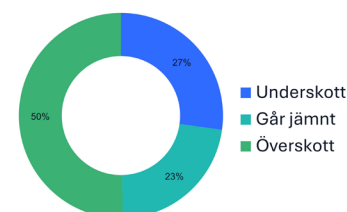
**STORHOLMEN**  
*förvaltning*



**HUR MYCKET AMORTERAR FÖRENINGEN PÅ SINA LÅN?**



**HUR VAR FÖRENINGENS EKONOMISKA UTFALL 2025?**



# Ras för solceller – uppåt för underhållsplanen

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON

Nu har vi sammanställt resultatet från årets Styrelseenkät, den sjätte i rad sedan starten 2021. Det som sticker ut allra mest i år är bland annat att det skett en kraftig ökning i antalet brf:er som har en underhållsplan på 50 år eller mer, att intresset för solcellsanläggningar fallit kraftigt och att intresset för att utbilda sin styrelse ökat. Vi har tittat närmare på fyra områden ekonomi, teknik, IT-säkerhet samt byggfusk och bett några erfarna experter kommentera resultatet.

**E**n av de mest inspirerande insikterna är att för första gången har en majoritet av de svarande föreningarna en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt eller längre (54%). Detta kan jämföras med 2021 då 18 procent

hade en så omfattande underhållsplan.

Viljan till amortering är fortfarande stark och nästan 40 procent amorterar mer än tre procent per år. Antalet föreningar som höjer avgiften ligger kvar kring dryga 50 procent. Tittar vi på

investeringar i miljö och energieffektivisering så är ligger de kvar kring 40 procent, men mycket mer handlar om att få ner fjärrvärmekostnader, energioptimera, sätta upp sensorer, värmeåtervinning och renovera värmesystem.

Något som däremot har störtdykt är investeringar i solcellsanläggningar, från 38 procent till endast elva procent i år. Även laddstolparna sladdar efter, från toppåret 2022 (60%) till dagens 17 procent. Dock är det relativt få föreningar som menar att dagens ekonomiska läge har stor påverkan på planerade renoveringar, cirka 13 procent.

**Det märks att det mer än någonsin**

handlar om plånboksfrågorna. Ekonomin är den i särklass viktigaste framtidsfrågan för Sveriges brf:er (74%), på andra plats kommer boendemiljö (10%). Klimatet har varit med som alternativ under alla sex åren, idag når den inte ens en procent som viktigaste framtidsfrågan.

## För första gången har en majoritet en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt eller längre"

En hel del svar rör sig minimalt. Det är fortfarande lika svårt att rekrytera till styrelsen, ungefär samma antal medlemmar kommer till årsstämman och fortfarande är det väldigt vanligt att man råkat ut för byggfusk. Räkna man på både stora och mindre fel är det fortfarande mer än hälften av de svarande föreningar som råkat illa ut. I fritext-svaren berättas det bland annat om hur "vår egen förvaltare lurade på oss ett kriminellt företag vilket kostade oss miljoner".

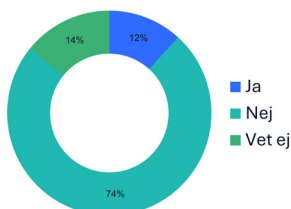
Något som däremot tagit ett skutt uppåt är viljan till vidareutbildning i styrelserna, upp från 34 till 47 procent. Däremot verkar inte intresset för IT-säkerhet höjts, fortfarande svarar nästan hälften "vet ej" på frågan om de har adekvat IT-säkerhet i föreningen.

**Fler arbetar för att** få in ny teknik i sina hus, främst styrelsen och den allestädes närvarande "eldsjälen" i föreningen (totalt 51%). Däremot anger man bara sju procent när det kommer till förvaltarnas intresse för att få in ny teknik.

Sammanfattningsvis är det fortfarande trögt när det gäller IT och AI, medan det är tydligt att Sveriges brf:er vässar sin verksamhet för att bli mindre beroende av taxebundna kostnader som fjärrvärme, el och vatten. Likaså med att ta ett helhetsgrepp över den långsiktiga ekonomiska och tekniska förvaltningen av sin egendom.

Till sist vill vi rikta ett stort tack till alla 450 medlemmarna i styrelsepanelen. ■

### HAR NI STÄRKT ERT IT-SKYDD?



# "Att handla upp byggtjänster är svårt"

Över hälften av alla bostadsrättsföreningar har drabbats av byggfusk eller byggfel enligt enkäten. Men siffrorna förvånar egentligen inte Anders Fredriksson, bransch- och föreningsansvarig för Östra Skåne och Blekinge inom Byggföretagen: "Det är svårt att upphandla byggtjänster och bostadsrättsföreningar består ofta av lekmän".

Nästan 38 procent av de tillfrågade i årets styrelseenkät har drabbats av mindre byggfel eller byggfusk. 17 procent uppger att byggfelen varit stora. Med andra ord: mer än hälften av bostadsrättsföreningarna har haft byggproblem.

En oroväckande hög siffra?

Nja, enligt Anders Fredriksson kan mycket förklaras med brister i kommunikation, förväntningar och kunskap i upphandlingsprocessen av byggtjänster.

– Brf-styrelser består ju av lekmän, och många styrelser har kanske inte någon som är byggkunnig och vet något om branschen. 17 procent som upplever stora fel vid olika byggnationer är mycket, men det gäller att prata klart med varandra redan vid beställningsprocessen. Att handla upp byggtjänster är svårt, konstaterar Fredriksson.

**Han påpekar också** att siffrorna ju gäller branschen som helhet och att siffrorna sannolikt skulle vara väsentligt lägre inom Sveriges Byggindustrier som har seriösa byggföretag som medlemmar.

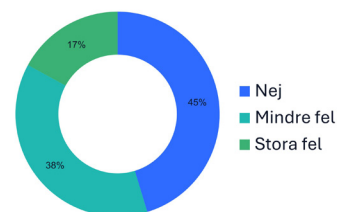
– Det gäller ju att göra rätt redan vid valet av hantverkare, att ta in referenser, göra förfrågningar hos flera, inte bara gå på det billigaste och gärna kolla om företaget har kollektivavtal, behörigheter och så vidare.

Sveriges byggindustrier har tagit fram en handledning till just bostadsrättsföreningar för att upphandlingarna ska bli säkrare och tryggare.

**Är en brf alltså en mardrömsbeställare för byggbranschen?**

– Många av våra medlemsföretag är

### HAR FÖRENINGEN DRABBATS AV BYGGFEL ELLER BYGGFUSK?



försiktiga med privatpersoner som kunder. Jag skulle kanske inte säga att det är ett risktagande, men det är en annan typ av marknad, säger Anders Fredriksson diplomatiskt.

**Men hur ser det ut med oseriösa aktörer inom branschen?**

– En aktör som inte är seriös blir inte gammal i den här branschen, ryktet sprids fort om man fuskar.

**När kostnaderna att bygga ökat så kraftigt, har inte det lett till besparingar både här och där när man bygger?**

– Man kan väl säga som så att man får det man betalar för, återigen får man titta på beställarsidan. Man kanske inte ska utgå från att billigast

är bäst, frankt uttryckt att köper man skit så får man skit. Alltför låga priser är snarast en varningssignal, konstaterar Anders Fredriksson. ■



Anders Fredriksson.

# "Någonstans finns det en smärtgräns"

Trenden med höjda avgifter håller i sig. Återigen planerar över hälften av bostadsrättsföreningarna i styrelseenkäten att höja månadsavgiften. Oroväckande anser Américo Fernández, privatekonom på SEB: "Någonstans finns det en smärtgräns för hushållen", säger han.

TEXT: CECILIA ISBERG



Américo Fernández är privatekonom på SEB.

**53** procent av alla föreningar som svarat i Styrelseenkäten planerar att höja avgiften. Och det är ungefär så det har sett ut de senaste åren, ända sedan 2023 har andelen som höjer avgiften legat över 50 procent.

– Man vet ju förvisso inte om det är en medveten strategi från föreningens sida, att man tar det stegvis under flera år istället för att driva igenom en jättestor höjning – men oavsett så kan det få konsekvenser för de som bor. Det är svårt att veta var smärtgränsen går, men hushållen har ju också en boränta att betala, och om både den sticker uppåt samtidigt som avgiften fortsätter att höjas så kan det bli tufft för vissa att bo kvar. Just nu har vi låga räntor, men om ett eller ett par år kanske vi är tillbaka i ett högre ränteläge om inflationen tar fart igen, konstaterar Fernández.

**1-2 procent är vad de flesta** föreningarna amorterar på sina lån. Närmare hälften av brf:erna svarar att de ligger där, cirka 40 procent amorterar mera,

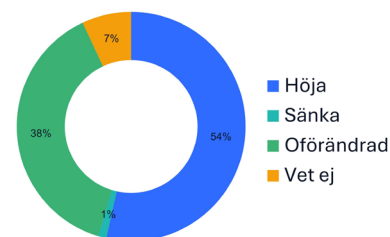
7,5 procent amorterar inte alls och 3 procent svarar att de inte har några fastighetslån.

– Det här ser jag som ett styrkebesked från föreningarna. I stället för att fundera på vilken siffra man bör ligga på så tycker jag det är positivt att 90 procent av föreningarna faktiskt amorterar på sina fastighetslån, menar Fernández.

**Enkäten visar också att drygt en fjärdedel av föreningarna redovisar ett underskott för 2025. Vad säger du om den siffran?**

– Jag landar nog i att det är lite oroväckande att så pass många redovisar ett underskott och ser det som en tydlig uppmaning till kommande bostadsköpare att verkligen se över föreningens ekonomi innan man gör ett bostadsköpsbeslut. ■

**PLANERAR FÖRENINGEN ATT HÖJA MÅNADSavgiften?**



## Brf Masthugget riskerar massiv höjning



Brf Masthugget är Nordens största Brf med 1200 lägenheter.

Ännu finns ingen dom vad gäller tomträttsavgälden för Brf Masthugget i Göteborg – en tragisk historia för de boende med en extrem höjning av avgälden på närmare 800 procent.

Processen har har pågått sedan hösten 2024. Nu vilar ärendet i tingsrätten.

Vad händer om föreningen förlorar där?

**Kommer ni att höja avgiften i år?**

–Vi kommer att höja den med

7 procent i år, säger Michael Rockström, förvaltningschef, Brf Masthugget.

**Om ni förlorar i tingsrätten, hur skulle det påverka avgifterna?**

–Då skulle vi tvingas höja avgifterna i snitt med 1 500 kr per lägenhet och månad. Jag hoppas att vi inte kommer att behöva gå så långt i domstol, kommunen kanske inte kommer att våga för vi var uppe med samma frågor i Högsta Domstolen för 8-9 år sedan och där vann vi. ■

# K3 kräver 50-årig underhållsplan

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON

Lars Svingdal, teknisk förvaltare med fokus på energifrågor anser att det är positivt att mer än hälften av föreningarna har en underhållsplan som sträcker sig 50 år eller mer in i framtiden.

**M**en det återstår ändå många procent, menar han. Nu när det är krav på att använda K3 så blir det svårt att komma runt detta, man måste ha en långsiktig plan så att kostnadsbedömningarna blir korrekta och ligger så nära verkligheten som möjligt.

Vad gäller raset för solceller, från 38 till 11 procent menar han att det dels handlar om ett ekonomiskt tuffare läge men också att Tidö-partierna tonat ner miljö- och energifrågorna. Även elbilar och elbilsladdare har ju stannat av.

– Men jag tror att det är en tillfällig dipp. Det handlar ju också en hel om vilka ekonomiska styrmedel som används och skattenivåer. Jag anser att man borde se över lättnader där för att gynna grön energi.

Bland frisvaren på frågan om energiinvesteringar skriver många att det är fokus på värmeanläggningen. Lars Svingdal menar att det är bra att börja med att ta reda på hur systemet fungerar, kolla förbrukningen och se över hur man kan komma vidare med mindre insatser.

– Till exempel byta gamla termostater som tappat sin funktion, kanske göra ett gemensamt projekt med alla boende och täta fönster eller byta ut gamla energikrävande maskiner i tvättstugan, säger han.

En av årets nya frågor i vår enkät var hur väl brf:erna kan möta de nya kraven på fastighetsnära insamling av avfall och återvinning. Här var det faktiskt bara sex procent som menade att de inte visste hur de skulle kunna leva upp till den nya lagen.

– Ja, det är många föreningar som redan är väl förberedda för detta. Jag kan tänka mig att det är brf:erna i storstäderna, inne i de centrala delarna som kan ha svårt att hitta utrymmen vart de ska placera alla kärnen för de olika fraktionerna. De flesta föreningar jag träffat har redan löst frågan eller är på väg att göra det. ■



**Jag anser att man borde se över lättnader där för att gynna grön energi"**



Lars Svingdal, teknisk förvaltare.

## Nästan alla föreningar är uppkopplade

Vi bad Mario Hellquist, vd på dataföretaget Datacom om några kommentarer till svaren på frågorna kring IT och AI.

**H**an menade att det utifrån enkäten är det lite svårt att göra en djupare analys, men att några övergripande reflektioner går att göra.

– Att 48 procent av de svarande uppger att de inte vet hur bra IT-skydd deras fastighet har är i sig ett viktigt resultat. Det tyder ofta på att frågan saknar tydligt ansvar eller överblick i många styrelser. 74 procent svarar att de inte har stärkt IT-skyddet. Samtidigt ökar mängden teknik i fastigheter – exempelvis passersystem, bokningssystem och porttelefoni – vilket gör att frågan sannolikt kommer bli mer relevant framöver.

På frågan om man diskuterar digitalisering och AI i styrelsen angav endast 20 procent att det är en stående punkt i styrelsen, medan 30 procent svarar att de egentligen borde diskutera den.

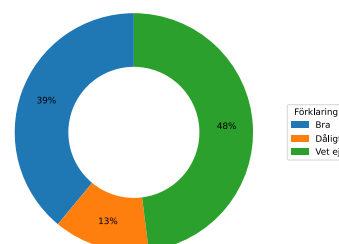
– Det tyder på att medvetenheten finns men att många ännu inte riktigt vet hur de ska närma sig området, menar han.

**Kommentarerna i enkäten** om att "IT-säkerhet inte är relevant eftersom systemen inte är uppkopplade" är intressanta, menar han. I praktiken är många fastighetssystem idag indirekt uppkopplade via leverantörer, molntjänster eller



Mario Hellquist, vd Datacom.

**VAD ANSER NI OM ER FÖRENINGSS IT-SKYDD?**



Förklaring  
 Bra  
 Dåligt  
 Vet ej

A middle-aged man with glasses, wearing a blue suit jacket over a light-colored shirt, stands in a modern, brightly lit interior space. The background is blurred, showing architectural elements like a staircase and other people. A semi-transparent dark blue box is overlaid on the lower half of the image, containing white text.

# Så hanterar du en rättshaverist: "Var inte snäll"

Vad gör man med en medlem som aldrig blir nöjd, och som betar sig allt mer rättshaveristiskt? Det sämsta man kan göra som styrelse i en bostadsrättsförening är att försöka ge efter för att få den boende nöjd.

"Man ska absolut inte vara snäll och tillmötesgående, det triggas beteendet", säger Jakob Carlander, psykoterapeut som länge jobbat med rättshaveristiskt beteende.

TEXT OCH FOTO: CECILIA ISBERG

**D**et finns några saker som kännetecknar personer med ett rättshaveristiskt beteende. Några exempel är att berättelsen är lång och omständlig, att juridiskt språk används – ofta felaktigt – att kraven är höga och texterna långa, fulla med stycken i versaler och avvikande färg. Personen upplevs som påstridig, krävande, missnöjd och ofta ganska aggressiv.

– Personerna söker sig till sammanhang där man arbetar med service, offentlighetsprincipen och även till föreningar med långtgående medlemsansvar, konstaterar Jakob Carlander.

**Detta gör ju att** bostadsrättsföreningar är ganska utsatta. En medlem, eller till och med en styrelsemedlem, som har ett rättshaveristiskt beteende kan ställa till med en hel del oreda och obehag i en förening. Enligt en australiensisk undersökning är det ungefär 1 procent som har ett rättshaveristiskt beteende – men dessa personer upptar 30 procent av arbetsresurserna.

– Det är en ytterst liten grupp, men en sådan person kan orsaka oerhört mycket arbete för styrelsen i en bostadsrättsförening, säger Carlander.

Han fortsätter:

– Felet man ofta gör är att man är tillmötesgående och för snäll i början. Man ger efter för kraven även om det innebär att man tänjer på reglerna och de rutiner man vanligtvis har, för att man tror att man på det sättet ska bli av med problemet. Men så blir det ju inte, risken är att det snarare ökar och eskalerar istället. Det är en vanlig kommentar jag får från bostadsrättsföreningar, att ”vi gjorde fel från början”, säger Jakob Carlander.

### **Så hur ska man egentligen bemöta och hantera ett rättshaveristiskt beteende?**

– Först och främst är det viktigt att man uppmärksammar det tidigt, och att man känner sig trygg i vad som är styrelsens uppdrag och vilket regelverk man har. Man ska inte vara snäll och rucka på sina principer, man ska hålla en god ton, aldrig vara dum, men våga säga nej till en orimlig begäran.

**Carlander ger några exempel** på hur man kan uttrycka sig till personen med rättshaveristiskt beteende: ”Jag hör vad du säger. Det är inte möjligt utan vi gör så här istället”, eller ”Att du är missnöjd är inte skäl nog att ändra det vi har beslutat”.

– Det gäller att inte låta sig påverkas av missnöjet på ett känslomässigt plan, utan att fortsätta förhålla sig analytiskt. Finns det fog för missnöjet? Om inte gäller det att stå för det man bestämt utan att argumentera tillbaka, för det triggas oförsämdhet.

Man ska också försöka vara så tyst som möjligt i samtalet – inte humma eller bekräfta personen med rättshaveristiskt beteende. Och heller inte utveckla eller sälja in sina svar:

– Det triggas igång ett argumenterande. Man bör stanna vid att ”nu har du fått ett svar. Jag vet att du är missnöjd men jag har inget annat svar att ge”, säger Jakob.

Också i skriftliga svar ska man försöka vara sparsmakad, gärna vänta två, tre dagar och sedan svara så kortfattat som möjligt.

– Ofta behöver man inte svara på allt. I de här fallen är det bästa ”less is more”. Man ska heller aldrig besvara en fråga på nytt utan i stället hänvisa till sitt tidigare svar.

**Rättshaverister kan också** ofta ”kapa” möten, inte minst årsmöten, och ta över med sin kritik, synpunkter och ärenden. I det läget gäller det att ha en tydlig agenda och dagordning och hålla sig till den, menar Carlander:

– Rättshaveristen låter ofta väldigt trovärdig, men har inte så mycket på fötterna som han eller hon får det att låta. Jag vet en bostadsrättsförening som hyrde in en jurist till just årsmöten helt enkelt för att bemöta påståendena med fakta och vad lagen säger. Det var också mycket lugnande för de andra på mötet.

### **Finns det ingen chans att bli av med en medlem som har rättshaveristiskt beteende?**

– Det är svårt. De här personerna är duktiga på att veta var gränsen går, och håller sig inom det lagliga för att undvika just sådana saker som att bli vräkta eller polisanmälda. Det man kan göra i en styrelse är att dokumentera allt så man har så mycket på fötterna som möjligt om man skulle komma dit.

– Det är en väldigt liten andel personer som har det här beteendet, men de kan ställa till med så mycket lidande. Människorna i styrelsen är ju ofta eldsjälar som vill vara till hjälp, och att bli sittande med något sånt här kan vara både fruktansvärt jobbigt och obehagligt. ■

## **FAKTA**

### **Några konkreta tips till en styrelse som har med en person med rättshaveristiskt beteende att göra:**

- Inse att man inte kan vara ”stoppskylt”, det är mycket svårt att ändra beteendet hos en sådan person. Det man kan försöka vara är ”fartkamera”, helt enkelt dämpa beteendet.
- Aldrig svara på mejl med vändande post. Avvakta två-tre dagar och svara sedan vänligt men kortfattat.
- Hålla sig till det som beslutats eller man kommit överens om, inte ge efter bara för att vara tillmötesgående och snäll.
- Våga avsluta samtal.
- Gå inte med på extra möten bara för att personen insisterar.

# SBAB!

## Dags att spika stambytet?

Ansök smidigt om ett schysst renoveringslån på [sbab.se/brf](https://sbab.se/brf)



## 2027 är här snabbare än ni tror.

Fastighetsnära insamling blir lagkrav 1 januari 2027



**SopHia Miljösystem** hjälper bostadsrättsföreningar att anpassa miljörum inför den nya lagen:

- Konsultation
- Miljörum
- Kärlbodas
- FNI-lösningar



[sophiamiljosystem.se](https://sophiamiljosystem.se)  
Kontakt: 070-828 10 07  
[info@sophiamiljosystem.se](mailto:info@sophiamiljosystem.se)

# 80-talsikonen som fyller 80





## Jag rör mig varje dag och har varit ledare i 63 år. Nu tränar jag med hantlar två gånger i veckan, gummiband en gång i veckan och bygger upp nya muskler”

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: LINDA THAM

Det ligger i generna. Från gymmet i föräldrahemmet, via träning i en liten hytt på en bananbåt utanför Honduras, till över hundra avsnitt av tv-programmet ”Gymping” under 80-talet. Hon tävlade i Let’s Dance, tränar tio pass i veckan, trettio minuters hemmaträning och en timmes daglig promenad med hundarna.

Snart fyller Susan Lanefelt 80 år, men åldern märks knappt – hon är fortfarande ett energiknippe som utan problem kan gå ned i spagat.

**D**et började på 80-talet och Susan inspirerades av Jane Fonda i USA. Hon blev träningsledare i programmen ”Gymping” gjorde succé och lanserade även ett nytt ”träningssmode” i form av pastelliga färger på dräkter och benvärmare. Programmen hade som mest uppemot en miljon tittare och hennes uppmaning ”Kniip!” blev rikskänt.

Knipa kan nog en del 80-åringar men få kan gå ned i spagat.

### Varför är det så viktigt att träna när man blir äldre?

–Därför att våra muskler försvagas redan från 25-årsåldern och då kan man själv förstå vad som händer om man inte använder dem. Det finns ett uttryck som heter ”use them or lose them”. Använd dem eller förlora dem. Jag rör mig varje dag och varit ledare i 63 år. Nu tränar jag med hantlar två gånger i veckan, gummiband en gång i veckan och bygger upp nya muskler. För att hålla mig stark gör jag olika smidig-

hetsövningar, säger Susan Lanefelt, och fortsätter:

–Det är också viktigt att inte stelna till vilket hör till åldersprocessen och att tänka på att balansträna. De värsta fall- och balansolyckorna sker i hemmet.

**Att träna sammanfattar Susan** som att du blir starkare, gladare, vackrare. Dansar du så behöver man koordinera stegen – då blir man dessutom smartare. Dansar man så sträcker man också på sig.

–Glöm inte att den bästa motionen är den som blir av. Det handlar inte om att leva längst utan det handlar om att leva bäst. Du behöver inte borsta tänderna varje dag bara dem som du vill ha kvar.

–Träning ska inte vara svårt man behöver inte gå på gym man kan göra sina övningar hemma i vardagsrummet eller ute i skog och mark. I stället för hantlar kan du använda stenar och stubbar. Hit vad som passar dig bäst. För mig är den dagliga promenaden med hundarna självskrivna.

Det tar ungefär 21 dagar att komma

in i en ny rutin. Susan är noga med att alltid äta ordentlig frukost, lunch och middag.

–Äter du mer än vad du gör av med så hamnar det någonstans. Jag vet att det är otroligt svårt att ändra kosten. Jag äter inte kött men är heller inte vegetarian och unnar mig gärna rött vin. Om jag vill äta en bulle, kaka eller glass så gör jag det.

**Vikten ser Susan ut att hålla** och när hon deltog på Kristallgalan förra året bar hon sin röda balklänning, samma klänning hon använde för 42 år sedan.

Susan hanterar gärna problem på sina promenader, problemet finns kvar när promenaden är över men hon hanterar lösningen på ett annat sätt.

### Kan du rekommendera några övningar som man bör göra varje dag?

–Sträcka ut alla sina fingrar ordentligt. Då har man goda möjligheter att slippa få artros i händerna. Att varje



Vid 80 års ålder tränar Susan Lanefelt fortfarande varje dag.

dag tänka på hållningen. Här sitter en gladpunkt. Den ska stråla utåt. För när du går med ryggen rak och gladpunkten strålar så får du en bättre andning. En bättre andning ger ett bättre syreintag. Ett bättre syreintag ger bättre cirkulation och flöde. Det är det som kroppen vill ha varje dag, avslutar Susan och ser glad ut. ■

## FAKTA

**Namn:** Susan Lanefelt

**Familj:** Maken Claes, 80 år, sönerna Peder, 52 år och Stefan, 50 år, tre barnbarn och tre hundar av raserna australian shepherd, labrador (sönernas) och jaktcockerspaniel.

**Bor:** I hus på Lidingö

**Bakgrund:** Utbildad sim- och idrottslärare.

**Gör helst när hon inte tränar:** dansar, spelar golf, tennis och bridge.

**Äter och dricker gärna:** avocado är en favorit. Vatten och rött vin.



# Så undviker du att bli lurad

TEXT OCH FOTO: CECILIA ISBERG

Det är lätt att känna sig lurad som konsument idag. Varor som inte motsvarar förväntningarna, tilläggskostnader som inte syntes från början eller helt enkelt ett impulsköp man kände att man inte hann tänka igenom som är jättekrånglig att returnera.

– Som konsument känner man sig ganska ensam när något blivit fel. Vad man kan göra är att vara mer skeptisk och kritisk från början, tipsar Jan Bertoft, författare och tidigare generalsekreterare för Sveriges Konsumenter.

**V**i lever i ett konsumtionssamhälle. Men det är lätt att känna sig lurad som konsument. Företagen vet vilka knappar de ska trycka på för att få människor att köpa, marknadsföringen är aggressiv och riktad och det finns en rad fällor att gå i som tilläggskostnader man kanske inte insett eller abonnemang man tecknar sig för utan att riktigt förstå konsekvensen av.

Du kanske beställer en vara på nätet som är långt från att motsvara dina förväntningar, och sedan hittar du inget telefonnummer att kontakta kundtjänst på. eller det är svårt att reklamera varan.

Du vill beställa en resa som enligt erbjudandet kostar en viss summa – men

”

**Med digitaliseringen har det dykt upp nya möjligheter för konsumenterna, men även för företagen. I dag gäller det att vara påläst som konsument, och det här har också gjort det komplicerat”**

riktigt har den möjligheten, konstaterar Jan Bertoft.

**Så hur ska man egentligen bära sig åt för att navigera på marknaden som enskild konsument?**

– Var skeptisk! Kolla upp företagen och handla av företag du känner till. Det är också viktigt att inte förhastat sig, inte stressas att köpa någonting för att företaget ligger på om att det bara finns få kvar eller att rean försvinner. Det gäller att i lugn och ro tänka igenom om man faktiskt behöver det man tänker köpa, om det tillkommer saker i köpet som man kanske inte tänker på, eller om det till och med kanske är rimligare att hyra eller dela med någon annan?

**Att skaffa sig mer kunskap** om vilka grundläggande rättigheter man faktiskt har som konsument är också en god idé, menar Bertoft.

– Man känner sig ju ofta ensam och utsatt, men det finns hjälp att få. Många kommuner har konsumentvägledning eller så kan man vända sig till Konsumentverket. Om man inte kommer överens med företaget så kan Allmänna reklamationsnämnden pröva tvisten. Sedan ska man inte glömma att ett mejl till företaget kan göra mycket, liksom att berätta om sina dåliga erfarenheter på sociala medier.

**Men hur har det egentligen blivit så här? Varför har vi i dag ett samhälle där man är så utsatt som konsument?**

– Det har hänt mycket de senaste 20 åren. Framför allt har marknaden blivit så mycket större. Det finns mycket fler varor och tjänster, vi handlar både glo-

balt och digitalt. Det har också utvecklats lurigare bedrägerier, allt från fultsälj till rena bedrägerier med falska sms och liknande. För samtidigt som vi fått så mycket större möjligheter att handla i den digitala världen så ökar ju möjligheterna att luras, säger Jan Bertoft.

Han fortsätter:

– Sedan har det också alltid funnits en politisk försiktighet att lägga sig i, man har politiskt resonerat som så att det får marknaden själv sköta, att den läker sig själv. Samt att mer information till konsumenten löser problemen. Men det är ju ett heltidsjobb som konsument om man ska lyckas sätta sig in i allt. Och blir det fel skuldbelägger man ofta sig själv, man får dåligt samvete och skäms över att man blivit lurad.

**Och vad tror du framåt?**

– Risken finns ju att det blir än svårare och blurrigare och kräver ännu mer tid av dig som konsument. Men tack vare AI kan man kanske på ett lättare sätt hitta information, plöja igenom avtalsvillkor och liknande – å andra sidan kan också företagen utnyttja AI och använda på olika sätt, finslipa reklamen mot just dig och så vidare, säger Jan och fortsätter:

– Det finns också några ödesfrågor framåt, hållbarheten till exempel. Hur ska vi få en hållbar vardag, en hållbar konsumtion?

**Hur ska man egentligen orka vara konsument i dag?**

– Man får välja sina strider och försöka vara sunt skeptisk. Om något låter för bra för att vara sant så är det sannolikt det också. Man kanske också ska ta sig en funderare på lyckan i livet. Den kanske inte bor i pryglarna. ■

Jan Bertoft har jobbat med konsumentfrågor i många år, i 20 år var han generalsekreterare för Sveriges Konsumenter.

sedan måste du betala extra för bagage, flygstol, transfer och allt möjligt så slutsumman blir en helt annan.

**Eller så går du med på** erbjudandet som låter så bra när telefonförsäljaren ringer för att sedan upptäcka att du sitter med dubbla abonnemang eller en prenumeration på något som du uppfattade som ett gratiserbjudande.

– Med digitaliseringen har det dykt upp nya möjligheter för konsumenterna, men även för företagen. I dag gäller det att vara påläst som konsument, och det här har också gjort det komplicerat. Det har ökat klyftan mellan de som tar för sig som konsument och de som inte

# Så lyckas du med balkongodlingen



Snart är det dags att njuta av morgonkaffet på balkongen. Men när är det dags för plantering? Så länge det finns risk för minusgrader på natten behöver du vara försiktig. Trädgårdsprofilen Victoria Skoglund väljer ut sina klassiker: – Den som lyckas ta död på nedan växter ska få en guldmedalj av mig, de är för nybörjare, säger Victoria.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: VICTORIA SKOGLUND

Om du har en inglasad balkong kan du börja plantera 2–4 veckor tidigare. Täck med fiberduk om det plötsligt blir kallt. Victoria Skoglund, ägare av Zetas handelsträdgård, författare, poddare och en av Sveriges mest kända trädgårdsprofiler avslöjar årets klassiker för balkongen.

**Vid Gamla Södertäljevägen** i Segeltorp söder om Stockholm finns en unik handelsträdgård som ägs och drivs av Victoria Skoglund tillsammans med sina söner.

Vi börjar med **Klockranka**, en ettårig klättrväxt som snabbt klär in räcke, tak och skapar ett ombonat och grönt intryck. Blommar sent på säsongen, men det är bladverket som man odlar den främst för. Snabbväxande.

Fortsätter med **Purpurapel 'Freja'**, *Malus toringo 'Freja'*. Ett hårdigt mindre träd eller buske som har ett vackert rött bladverk. Blommar i rosa och klarar att stå ute året om utan skydd.

Sedan väljer Victoria **Blodax**, *Actaea simplex 'Brunette'*. En fantastisk perenn som har vackert blodrött bladverk. I soligt läge blommar den i september med vita spiror som doftar smultron. Extremt

tålig mot både stark kyla och soligt blåsigt läge.

Sist men inte minst **Strutbräken**, en grön frodig perenn, som klarar både sol och skugga. Övervintrar utan problem utomhus. Kan behöva planteras om vartannat år då den snabbt växer ur sin kruka.

**Varför valde du dessa fyra växter?** – De är lättsköta och fungerar alltid, de går nästan inte att misslyckas med och de är tåliga för väder och vind.

**Men har alla "gröna fingrar"?** Victoria skrattar..

– Alla kan nog och har också gröna fingrar men jag tror att man måste ge det lite engagemang och tid. Man måste börja i någonstans och lära av sina misstag.

– Det är alltid roligt att lyckas i början så att man inte tappar sugen - det gäller att börja i rätt ände. Man behöver inte börja med ett olivträd som kommer att dö på vintern. Citronträd är också lite knepigt. Alla de här medelhavsväxterna är jättepopulära men har svårt för att övervintra, vi kan inte riktigt kopiera deras naturliga miljöer därför är det bättre att välja växter som klarar vårt nordiska

klimat. Många vill odla i kruka idag och det märks att odlandet har klivit in på balkonger och terrasser. Så fort vi lägger ut något på sociala medier som kommer frågan "kan man odla det i kruka?"

– De tre sista växterna jag nämnde tål torka, vinter och kommer upp år efter år men man måste gödsla och vattna. Det går inte att plantera något och sedan resa i väg några månader.

### Hur stor betydelse har jorden?

– Välj jord med omsorg. Näringsrik bra jord är ofta några tjugolappar dyrare. Gödsla regelbundet under maj-augusti. Guldvatten, bokashi, kogödsel, kompost. Perenner, buskar och träd behöver omplanteras efter några år. Det går bra att ta upp rotklumpen tidigt på våren och beskära rötterna och sedan fylla på med ny jord och sätta tillbaka i samma kruka. Vatten, näring och bra jord är nyckeln om man vill lyckas med sina odlingar på begränsad yta.

### Finns det några trender i år?

– Det är mycket populärt att odla ätbart på balkongen och välja växter till våra pollinerande insekter som bin humlor och fjärilar. Bra biväxter är chokladsåra, jätteverbena, stenkyndel och alla slags kryddväxter. Tomatodling har blivit trendigt och många satsar på olika sorter. Stor efterfrågan på ovanliga kryddor som kanelbasilika och apelsintimjan.

### Vad föredrar du själv?

– Jag föredrar blodaxen för den är fin från tidig, tidig vår med sina mörka, sirliga blad som kommer upp som små skruvar ur jorden den doftar så gott senare på hösten även om krukorna är fyllda av is under vintern så kommer den upp året därpå. Den har många goda egenskaper som bladverket, blommorna och tåligheten. ■



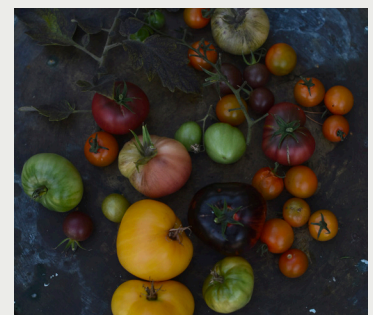
Klockrankan ger ett ombonat intryck.



Silverax blommar länge.



Purpurapel är en hårdig växt.



Att odla tomater har blivit populärt.

# 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.

Formuläret hittar ni på [borattforum.se/fragor-och-svar](http://borattforum.se/fragor-och-svar)

**FRÅGA: Vad är er rekommendation vad gäller likvida medel i en brf med god ekonomi och låg nivå på planerat underhåll?**

Svar: En generell rekommendation är att det ska finnas likvida medel som täcker 1–2 kvartals driftkostnader och där räknar man även in amortering samt räntekostnader.

**FRÅGA: Vi i styrelsen undrar vad som krävs av oss ang. 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 samt att vi får skriftligt besiktningsutlåtande? Och i så fall 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 de ska göras. 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: Min fråga är; Ett par äger en lägenhet tillsammans. Ena parten har rösträtt. Kan båda ha varsin fullmakt från andra boende?**

Svar: Ja, båda kan ha varsin fullmakt. I stadgarna framgår det vilka som får agera som ombud. Men oavsett vad som står i stadgarna så får medlemmen, enligt lagen om ekonomiska föreningar, alltid välja sin make/maka, sin sambo, en annan medlem eller en ställföreträdare för en annan medlem som ombud. Stadgarna kan ha fler varianter till ombud än lagen, tex. myndigt barn, syskon eller närstående.

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

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

## VÅRA EXPERTER

### Storholmen Förvaltning

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

### Pedersen Advokatbyrå

Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt.

### Bolander & Co

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

### Presto

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

### CC Plåt

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

### Brandkontoret

Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

### Tullinge el

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

### Ecoclimate

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

### Olofssons måleri

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

### GO Revision

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

### Storholmen projekt

Projektledning för socialt intensiva miljöer.

### Schedtresson

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.

# Smart energi i föreningarna



Testa dina kunskaper om bostadsrätternas energianvändning. Vad är det egentligen som står för den största energiförbrukningen och vad är en effektagift?

---

## FRÅGA 1. Vad står oftast för den största energiförbrukningen i en bostadsrättsförening?

- A) Hissar och belysning
- B) Uppvärmning och varmvatten
- C) Hushållsel i lägenheterna

## FRÅGA 2. Vilken åtgärd ger ofta snabb energibesparing i gemensamma utrymmen?

- A) Solceller på taket
- B) LED-belysning med rörelsesensorer
- C) Nya fönster i hela fastigheten

## FRÅGA 3. Vad innebär individuell mätning och debitering (IMD)?

- A) Att varje lägenhet betalar för sin egen förbrukning
- B) Att föreningen får en gemensam elräkning
- C) Att elen mäts årsvis

## FRÅGA 4. Varför kan IMD minska energianvändningen?

- A) Elen blir billigare automatiskt
- B) Boende blir mer medvetna om sin förbrukning
- C) Fastigheten isoleras bättre

## FRÅGA 5. Vad är en effektagift?

- A) Avgift för total elförbrukning per år
- B) Avgift baserad på högsta samtidiga elanvändning
- C) Avgift för förnybar el

## FRÅGA 6. Vad kan en BRF göra för att minska effektkostnader?

- A) Installera större säkringar
- B) Styra värme, ventilation och laddning smartare
- C) Använda mer el nattetid utan styrning

## FRÅGA 7. Vad är ett klokt första steg mot smartare energianvändning?

- A) Köpa ny teknik direkt
- B) Höja månadsavgiften
- C) Följa upp och förstå nuvarande energianvändning

**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 skadeförman sedan 1989.

Kontakt: info@borattforum.se

# Vad gäller för vatteninstallationer i köket?

Vi fick nyligen en fråga från en bostadsrättsförening om nya regler gällande vatteninstallationer i kök. De frågade: ”Vi har hört att det från årsskiftet är nya regler för vatteninstallationer i kök. Behöver vi eller de boende nu göra om alla kök?”

Det korta svaret på frågan är nej. De nya reglerna som gäller från 1 januari 2026 innebär inte att man nu är tvungen att åtgärda gamla installationer som är gjorda enligt de regler som gällde när dessa installerades. Det är endast i samband med att den boende eller föreningen installerar en ny vatteninkopplad produkt eller byter ut t ex en gammal köksblandare eller diskmaskin som man även behöver vidta åtgärder för att uppfylla de nya reglerna.

**Vad är det då för regler som kommit** och har det någon betydelse om man följer dem? Jag ska här försöka göra en sammanställning av de nya reglerna för vatteninstallationer i kök och vad som kan hända om man inte följer dem.

Från och med 1 januari 2026 så gäller alltså nya branschregler för vatteninstallationer i kök (Säker Vatteninstallation 2026:1). Det är organisationen Säker Vatten som fastställer branschreglerna som gäller vid VVS-installationer och de första reglerna kom 2005.

Branschreglerna är ett kvalitetssystem som ska säkerställa att de färdiga installationerna uppfyller kraven i Boverkets byggregler och Konsumenttjänstlagens krav på fackmässighet.

Bakgrunden till de nya reglerna är att antalet vattenskador i kök och kostnaderna för dem stadigt ökat de senaste åren. Det beror på att det blivit fler vattenanslutna maskiner och att köken byggs och används på ett annat sätt. Syftet med de nya reglerna är att minska risken för vattenskador från vatteninstallationer.

**Sedan tidigare har det funnits krav** på passiva läckageskydd vars huvudsakliga syfte varit att man ska upptäcka läckage

tidigt och förhindra mindre vattenskador. Den största förändringen i de nya reglerna är ett obligatoriskt krav på aktivt skydd mot vattenskador i kök. Det aktiva skyddet är sådant som ska förhindra en vattenskada eller göra oss uppmärksamma på ett läckage. Utöver det så har även kraven på det passiva läckageskyddet skärpts. Det passiva skyddet är sådant som hindrar att vattnet tar sig vidare och skadar annat.

Det nya kravet på aktivt läckageskydd innebär att installationen antingen ha fuktsensor kopplad till vattenfelsbrytare, läckagebrytare eller vattenlarm. Produkterna ska också vara typgodkända enligt en ny provmetod.

**Vattenlarm är ju den enklare varianten** av ett aktivt skydd som larmar med signal vid upptäckt läckage, medan vattenfelsbrytare och läckagebrytare stänger av vattnet vid upptäckt läckage. Vattenfelsbrytare övervakar hela tappvattensystemet medan läckagebrytare övervakar specifika installationer.

Utöver det aktiva läckageskyddet så är även reglerna för det passiva skyddet uppdaterat. De nya reglerna ställer krav på att det för all vatteninkopplad utrustning i kök ska finnas uppsamlande tråg. I diskbänkskåp ska det finnas en vattentät insats.

Hur gäller då försäkringen om man försummat att följa gällande regler och det inträffar en skada. I det fall försummelsen har betydelse för om skadan inträffat eller storleken på skadan så finns det en risk att ersättningen minska eller helt faller bort. Det är därför viktigt att känna till vilka regler som gäller och säkerställa att man uppfyller dem innan det inträffar en skada. ■

# Hyrköpslagen får kritik av Lagrådet

TEXT: CECILIA ISBERG

Att hyrköpa sin bostad – hur stor risk innebär det egentligen för dig som boende och konsument? För stor anser åtminstone Lagrådet som nu anser att den nya lag som regeringen föreslår behöver en rejäl översyn.

**Ett hyrköpsavtal för en bostad** innebär ungefär vad det låter som: En hyrsäljare utfäster sig att inom en viss tid sälja en bostad, och under tiden får köparen nyttja bostaden.

Detta är ett system som redan praktiseras i olika modeller på marknaden, men för att öka tryggheten i systemet har regeringen nu föreslagit ett regelsystem för hyrköp av bostad.

**Men lagrådsremissen möter nu motstånd** från Lagrådet, som menar att det inte är tillräckligt tryggt för konsumenten.

Lagrådet håller med om att det föreslagna regelsystemet för hyrköp av bostad kan hjälpa unga och andra som inte har råd att köpa sin bostad att komma in på den ägda bostadsmarknaden. Samtidigt finns det flera risker:

- Hyran i en hyrköpsbostad är ofta högre än en vanlig hyra för en hyreslägenhet eftersom man ofta betalar in en extra del som delbetalning av bostaden. Om avtalet av någon anledning upphör så finns det ingen lagstadgad rätt för hyrköparen att få tillbaka amorteringsdelen.
- Om säljaren går i konkurs är skyddet svagt för köparen att få fortsatt option på att köpa bostaden.
- Om hyrköparen av någon anledning vill flytta eller inte har råd att bo kvar är möjligheterna små att få ut pengarna man redan betalat in eftersom det kräver säljarens samtycke att överlåta avtalet.
- Ett hyrköpsavtal löper ofta över många år, och då en bostad slits finns risken att köparen får betala ett pris som inte motsvarar det ursprungliga skicket.

Eftersom målgruppen ofta är personer som har få andra alternativ på bostadsmarknaden anser Lagrådet att det är en alltför stor risk att människor kommer att ingå hyrköpsavtal utan att inse vidden av riskerna.

**Regeringen å sin sida** anser att lagförslaget innebär ett starkt konsumentskydd för personer som ingår hyrköpsavtal och en möjlighet för bostadsutvecklare och andra aktörer inom fastighetsbranschen att etablera nya affärsmodeller och nå en



FOTO: ADBESTOCK

Även om man har ett ingånget avtal om hyrköp av sin bostad så är man alltför utsatt som konsument anser Lagrådet i sitt remissvar till Regeringens förslag om ny lag.

större kundkrets. Regeringens bedömning är att regelsystemet kommer bidra till ett mer varierat utbud på bostadsmarknaden och en möjlighet för fler personer att kunna äga sitt boende.

Den nya lagen förlås träda i kraft 1 juli 2026. ■

Varje hushåll får 40-50 kg direktreklam/år.  
Kan er brf spara på kostnader för pappersinsamling?



**Ingen reklam tack  
-magneter**

- Enhetligt intryck
- Inga fula märken
- Finns även stickers



Nu även för  
gratistidningar!

INGA GRATISTIDNINGAR TACK!

**AhaDesign**  
www.ahadesign.se

# 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](http://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**



**FJÄRRVÄRMEPRISET UPP**  
**MER ÄN 30 %**

## Vad gör ni?

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

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

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

**ecoclimate**

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



ÅSA CARLSSON

Journalist och krönikör på Kristianstadsbladet

## KRÖNIKA

# Kollektivboende borde komma med terapitid

**M**in man drömmer om att bo i ett kollektiv. Han och en vän har redan byggt en egen kollektivby, ja i fantasin alltså. De har bockat av vilka vänner som ska bo i de olika husen, för ja, man ska tydligen ha sitt eget lilla hus utöver flera större gemensamhetsutrymmen.

Det är nästan så långt gånget att de börjat leta efter en verklig tomt till denna imaginära by.

**Det är då jag protesterar lite vänligt.** Eller ja, det kan ju tolkas som passivt aggressivt om man ska vara ärlig. Vill ni verkligen bo så nära varandra och dela andras ovanor. Varje dag? Och tänk om någon säljer sitt hus – då kan ni ju inte kräva ett en likasinnad kompis flyttar in. Och så nämner jag en bekant som maken för allt i livet inte vill komma nära, vad skulle hända om den flyttar in?

Men drömmen lever. En mardröm om du frågar mig. Jag kan inte tänka mig något värre än att dela frukostbord med folk som jag inte själv valt. Det är knappt att jag vill dela det med min egen familj. Eller att tvingas äta det nån annan lagat som de hävdar är nyttigt. Vilket innebär att de kan äta sågspån bara för att det inte innehåller något som är gott, men det rensar ju uppenbarligen magen.

Eller, att tvingas höra den där kompisens älta samma sak dag och natt, som du kanske står ut med att höra en gång var fjortonde dag – men till varje kaffeslurk?

Bara det där med att vi alla tål olika mycket damm, olika mycket ogräs, olika mycket stök omkring oss innan vi imploderar. Sådant smått som kan starta om inte världskrig så i alla fall grannhat.

Ett kollektiv borde komma med tvingade terapitid en gång i veckan.

**I grunden är sambestämmande en fin sak.** Jag har suttit med i bostadsrättsföreningens styrelse, man är ju en nyfiken människa som vill vara med när besluten om ens boende och ekonomi fattas.

Men styrelser kan bestå av allt från briljanta människor till de som inte ens fattar hur dags mötet ska börja. Från de som vet hur saker ska skötas, till de som tror att de vet och har erfarenhet från 1900-talets mitt och inte tror att några regler ändrats sedan dess. Och så den som häpet vägrar acceptera att alla faktiskt inte är superintresserade av nya odlingar som ska ”delas och skötas av alla”.

Fördelen med bostadsrättsföreningen är ändå att vi efter mötet och mellan trädgårdsfixdagarna med tillhörande trevlig grillstund kan gå in till våra egna bostäder. Och stanna där om vi vill.

Nä, jag är ingen kollektivmänniska på det viset. Makens kollektiv-by skulle definitivt innebära skilsmässa, så kompromissen har så här långt varit bostadsrätt.

**Men det finns sätt att göra sig oändligt älskad** och liksom förlåten i förväg även i ett kollektiv. Sonen vet. Han var tonåring när vi flyttade in i bostadsrättsföreningen. Ett par månader senare, på Alla hjärtans dag, knackade han på hos de gamla damerna i trappuppgången och gav dem varsin ros. Han kunde därefter ha haft högljudda fester varje helg, de älskade honom oavsett.

Så ge varandra en blomma, ett leende, ett försök att förstå och leva livet tillsammans. Det kan ju faktiskt berika din stund på jorden. ■

# Erfarenhet och trygghet med Storholmen Projekt



En bra projektledning är nyckeln till ett framgångsrikt renoveringsprojekt. Storholmen Projekt är specialiserade på alla de typer av ROT-projekt som bostadsrättsföreningarna i Stockholm behöver. Vi är styrelsens ombud och tar hand om hela processen.



## Bra projektledning – nyckeln till framgång

08-520 252 06

[projekt@storholmen.se](mailto:projekt@storholmen.se)