

# din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

Vad kostar  
det?

Tema

# DRÖMKÖKET

Hur lång tid  
tar det?

7

Vad säger  
styrelsen?

## Mötet

Elisabeth Svantesson (M),  
finansministerkandidat

Viktigaste  
punkterna när  
du ska anlita  
hantverkare

## Sifferkoll

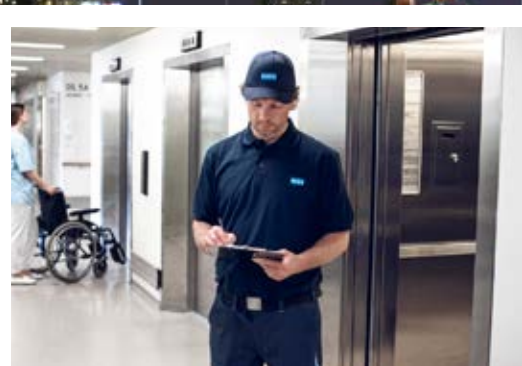
Så läser du föreningens  
årsredovisning



Guide

Välj rätt  
hemförsäkring





Nu kan hissarna i din BRF bli intelligenta

# HISSAR KAN NU SJÄLVA BERÄTTA NÄR NÅGOT ÄR FEL

Tidigare var hissar isolerade boxar som hängde i ett rep. En ny era är här – nu kan de kopplas upp mot molnet och själva prata och berätta hur de mår. KONE har i samarbete med IBM gjort hissar smartare. Genom Internet of Things-plattformen Watson kan data från sensorer i hissarna övervakas, analyseras och visas i realtid och det perfekta underhållet kan skräddarsys för varje hiss.

Nu kan en bostadsrättsförenings hissar få en betydligt mer stabil och säker drift med det intelligenta, flexibla och transparenta servicekonceptet KONE Care.

**Intelligent:** Med 24/7 Connected Services kan hissar, från KONE och andra fabrikat, bli intelligenta. Systemet samlar in information om hissens användningsstatistik och fel 24/7. IBM:s superdator Watson analyserar kontinuerligt behoven av underhåll och eventuella proaktiva åtgärder. Om ett oväntat fel håller på att uppstå, skickar systemet ut signaler så att tekniker kan åka dit och vidta proaktiva åtgärder innan felet ens behöver uppstå. För en bostadsrättsförening innebär det en ökad trygghet, förbättrad säkerhet samt att livslängden på dina hissarna kan förlängas.

**Flexibel:** När det handlar om service finns det inte en lösning som passar alla. Vi skräddarsyr därför våra serviceavtal utifrån era unika behov och säkerställer att varje enskild utrustning får rätt service utifrån sitt specifika användningsområde och era önskemål om servicenivå.

**Transparens:** Ni kan i realtid se hissarnas status och få meddelanden samt rapporter om alla åtgärder vi vidtar. Via appen KONE Mobil har du snabb och enkel åtkomst till er serviceinformation – när som helst, var som helst. Ni har full insyn i serviceplan och åtgärder som vidtas vilket möjliggör budgetering för framtida kostnader med faktiska data.

# Folkhemmets frihetsprojekt

I bland är det bra att blicka tillbaka eftersom det ofta finns något att lära av. En sådan sak är egnahemsrörelsen. Idén var från början borgerlig, men anammades snart av arbetarrörelsen och Per Albin Hansson. Statens egnahemslånefond inrättades efter danskt och norskt exempel 1904. Bakgrunden var dåtidens miserabla bostäder med deras trångboddhet som gjorde sämre bemedlade fick inhysas i gymnastiksalar och nödbostäder. Det var folkhemmets stora frihetsprojekt att var och en, inte bara de förmögna, skulle få uppleva den trygghet och frihet som det innebär att äga sitt hem.

Nu står vi åter med en bostadsbrist på många håll i landet. Universallösningen på detta problem anses vara fler billiga hyresrätter. Men även om antalet hyresrätter ökar, blir de dyrare snarare än billigare. Trots att majoriteten vill äga sin bostad tycks samhället märkligt nog vara inställt på att göra det svårare att äga. Jag skulle vilja se att folkhemmets gamla frihetsprojekt återuppväcks. Att återgå till den tidens modeller är varken möjligt eller önskvärt, men det är möjligt att formulera en politik anpassad till vår tid för att göra det enklare för fler att äga sitt hem. Det vore rimligt att erbjuda skattegynnade bospasande och startlån för förstagångsköpare i kombination med amorteringskrav och ändå ha en ansvarsfull kreditgivning.

**Känner du inte** riktigt igen tidningen? Din Bostadsrätt har med detta första nummer för året fått en ny form med tanken är att den blir mer översiktlig. Men vi kommer även i fortsättningen att bjuda på matnyttig läsning om ditt boende. ◦

**Ulrika Blomqvist**  
VD, Bostadsrätterna

## Erbjud skattegynnade bospasande och startlån för förstagångsköpare.



# Innehåll



7



16



19

## 4 > Intro

Läget på bostadsmarknaden gör att fler hyr ut sin bostadsrätt i andra hand, men det krävs tillstånd.

## 7 > Tema: Köksrenovering

Vi lägger allt mer pengar på att renovera våra kök. Läs experternas tips om vägen till drömköket.

## 16 > Mötet: Elisabeth Svantesson

Ulrika Blomqvist, Bostadsrätternas vd, möter Elisabeth Svantesson, Moderaternas ekonomipolitiska talesperson.

## 19 > Fixartipset: Välj rätt plugg

Ska du sätta upp en hylla eller en tavla? Vilken vägg har du? Så här borrar du och väljer rätt plugg.

## 20 > Guide: Hemförsäkringen

Vad ingår i hemförsäkringen och vad ska bostadsrättshavare tänka på? Experterna tipsar.

## 24 > Att förstå årsredovisningen

Tips för att tolka föreningens ekonomi i årsredovisningen.

## 26 > Hemmets mysterier

Vad händer egentligen när en elsäkring går?

## din bostadsrätt

Välkommen till din bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bospasari i Bostadsrätterna. Din Bostadsrätt bevakar frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna.

**Ansvarig utgivare:** Ulrika Blomqvist

**Redaktionsråd:** Kenny Fredman, Eva Blomberg, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén, Tove Lindau och Mats Lindbäck

**Redaktör:** Nils Sundström

**Art director:** Kristian Strand

**Produktion:** OTW

**Omslagsfoto:** Sofia Sabel

**Annonsförsäljning:** Funktioner på Gotland, Mats Linden 0708-99 17 60, mats@funktionerse

**Tryck:** Roto Smeets

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se).

## Bostadsrätterna

### Bostadsrätterna i korthet

Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar och bospasare. Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning via våra jurister, tekniker, ekonomer och bostadsrättsexperter. På [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) finns aktuell information. Bostadsrätterna har 7 900 bostadsrättsföreningar samt 8 500 bospasare som medlemmar.

## Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

**Adress:** Bostadsrätterna  
Drottninggatan 2  
111 51 Stockholm  
**Kontakt:** 08-58 00 10 00

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 300 000 exemplar.

# intro

Med Bostadsrätternas räknasnurra kan du själv ta reda på hur dina boendekostnader påverkas av amorteringskraven, en höjd ränta och ett ändrat ränteavdrag. På [amorteringskollen.se](http://amorteringskollen.se) kan du läsa mer om amorteringskravet och räkna ut om du har råd att flytta.

Har du råd att flytta?

## Tweets

### Bostadsmarknaden på twitter



**Claes Hemberg**  
[@Claes\\_Hemberg](https://twitter.com/Claes_Hemberg)  
13 februari

Bankerna gör rekord i sanslösa vinster på bolån. Samtidigt som snitt-räntorna är rekordlåga. Det är en larmsignal till lånarna.... "pruta"

*Claes Hemberg är numera före detta sparekonom på Avanza.*



**Lennart Weiss**  
[@LennartWeiss](https://twitter.com/LennartWeiss)  
22 februari

Kantringen i bostadsmarknaden visar att debatten är i behov av nya svar, både när det gäller finansieringen av våra bostäder och ekonomiskt svaga hushåll.

*Lennart Weiss är kommersiell direktör på Veidekke.*

## Dyrare att hyra i andra hand

Avmattningen på bostadsmarknaden gör att andrahandsuthyrning ökar och blir dyrare. För bostadsrättshavare krävs alltid ett godkännande av styrelsen för att hyra ut.

Av: Nils Sundström

Under 2017 annonserades cirka 67 000 andrahandsbostäder ut på Blocket, varav hälften bostadsrätter. Det totala utbudet ökade med 2 procent under året, men 7 procent under sista kvartalet.

– Förmodligen väntar många bostadssäljare på gynnsammare tider och hyr ut i stället för att riskera en ljummen budgivning, säger Linnéa Aguero, presschef på Blocket, i ett pressmeddelande.

Den genomsnittliga hyran var i fjol för en andrahandsbostad 8 176 kronor i månaden, en ökning med 6 procent jämfört med året innan.

På senare år har det blivit lättare att hyra ut sin lägenhet i andra hand, bland annat i avvaktan på försäljning när det är svårt att sälja bostaden. Men det krävs alltid tillstånd från bostadsrättsföreningen för att få hyra ut i andra hand.

Intresset för att hyra ut hela eller delar av sin bostad är dock förhållandevis lågt bland bostadsrättshavare.

Det konstaterade Statskontoret i en rapport förra sommaren. Rapporten föreslog bland annat skattefrihet i tio år vad gäller hyresintäkten. I dag får den som hyr ut betala skatt på hyresinkomster som överstiger 40 000 kronor per år. ○

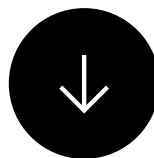
Kan du dina rättigheter och skyldigheter vid en bostadsaffär? Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarförbundet och Hemnet vill öka kunskapen med branschinitiativet Köpklar.

Gör testet på:  
[kopklar.hemnet.se](http://kopklar.hemnet.se)



### Hiss

Alla de cirka 200 000 bostadsrättshavare i Sverige som på sin fritid tagit på sig förtroendeuppdrag att vara med i styrelsen i sin bostadsrättsförening. De jobbar för sina grannars bästa för att skapa det goda boendet.



### Diss

Det strängare amorteringskravet som infördes den 1 mars innebär att även sjuksköterskor, lärare och andra medelinkomsttagare får svårare att komma in på bostadsmarknaden. I storstadsområdena krävs att de lägger ungefär hälften av sin nettoinkomst på bostaden.

# 12,7

Så många uppkopplade saker har svenskarna i snitt i sitt hem, från smarta telefoner och surfplattor till högtalare och prylar för hemsäkerhet. Det motsvarar 53 miljoner uppkopplade saker, enligt Telia Zone.

# Stökigt hemma? Lovebomba eländet!

Vi blir överösta med glassiga bilder på perfekta hem i inredningstidningar och på sociala medier. Men så ser inte alltid vardagen ut.

– Våga visa upp det stökiga och skratta åt det tillsammans, råder Lotta Sjöberg, initiativtagare till Facebookgruppen Family Living – the true story.

Av: Nils Sundström

Foto: Mikael Jacobsson

**L**otta Sjöberg, serie-tecknare och illustratör i Stockholm, tröttnade på idealbilden av våra hem efter att ha läst en inredningstidning. Hon

tog bilder på sitt eget hem – med vardagsstök och vissna krukväxter – skrev texter och lade upp det på Facebook.

– Folk tyckte att det var så himla roligt så jag skapade en öppen Facebook-grupp så att folk kan skapa ett album tillsammans och känna att de inte är ensamma om att ha rörigt eller stökigt hemma, säger Lotta Sjöberg.

**Idag, nio år** senare, har gruppen över 70 000 medlemmar som med varm ton delar med sig av allt från misslyckad matlagning till alternativa inredningslösningar.

– Det behövs lite träning att våga visa sig otillräcklig. Jag vet att psykologer och barnsköterskor har rekommenderat stressade människor att titta in på vår sida, säger Lotta Sjöberg.

Hon ser de samlade inläggen som ett avslöjande av vår tid, hur vi förväntas konsumera sådana mängder av kläder och prylar, men att vi inte orkar hålla ordning på allt.

Fast ett stökigt hem är också något som provocerar. Därför har forumet en administratörgrupp som håller undan fördömanden och städtips.

– Här får stök och kaos vara i fred, säger Lotta Sjöberg.

Hon blir glad när hon får kommentarer från folk som säger att de numera bjuder hem vänner utan att städa i timmar. Och att de känner att de duger ändå. ◦



På facebook.com  
sök på **Family Living**  
– the true story.

///  
**Förut dammsög  
jag nästan varje dag.  
Nu har jag lärt mig att  
prioritera om.**



## Aktiva konsumenter får lägre bolån

Konsumenterna måste vara mer aktiva i förhandlingarna med bankerna för att sänka bolåneräntan. En undersökning visar att bankerna tjänar alltmer på bolånen.

Under sista kvartalet 2017 tjänade bankerna mer än någonsin på bolånen. Bruttomarginalen landade i snitt på 1,71 procent, vilket är den högsta siffran som Finansinspektionen uppmätt sedan beräkningen av marginalen började 2002. Att bruttomarginalen ökade förklaras av att bankernas finansieringskostnad minskade i en större omfattning än utlåningsräntan.

Finansinspektionen anser att bankernas höga marginal på bolån visar att en konsument kan spara mycket pengar på sitt bolån genom att förhandla med olika bolåneaktörer. Rådet till konsumenterna är att vara aktiva och inte enbart begränsa sig till storbankerna. "Om konsumenter i högre utsträckning var beredda att byta bank skulle detta sannolikt bidra till att de genomsnittliga bolåneräntorna sjönk", skriver Finansinspektionen.

Hemkänslan viktigast vid bostadsköp

För den som ska köpa en bostadsrätt är hemkänslan det viktigaste – inte möjligheten till vinst. Det visar Birgitta Vitestam-Blomqvists doktorsavhandling, som nyligen lagts fram vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.



Bostadsanpassningar i allmänna utrymmen i fastigheten kräver bostadsrättsföreningens tillstånd, medan det som görs inne i lägenheten oftast inte kräver det.

## När hemmet behöver anpassas för nya behov

Av: Malin Byström Sjödin

**D**en som har en funktionsnedsättning kan ha rätt till bidrag för bostadsanpassning av sin bostadsrätt. De flesta anpassningar inne i lägenheten kan göras utan tillåtelse från föreningen.

– Men för åtgärder i allmänna utrymmen som hissar, ramp eller dörröppnare krävs det alltid ett tillstånd från föreningen, säger Tove Lindau, jurist på Bostadsrätterna.

**Om en person har eller får en funktionsnedsättning kan bostaden behöva anpassas efter de nya behoven. Det är kommunen som beslutar om någon får bidrag till anpassningarna eller inte. En arbets- eller fysioterapeut kan hjälpa till med vad som kan behövas. Anpassningarna kan vara att trösklar måste tas bort, dörrposter breddas, toalettstolar och duschar göras om eller att diskbänkar måste sänkas. Utanför bostaden kan det krävas en ramp, hiss eller dörröppnare.**

– Ombyggnationer utomhus, i trapphus, entré eller utanför din dörr kräver att före-

ningen godkänner det. Vissa åtgärder kan också kräva ett stämmobeslut, till exempel en ramp eller ett skjul för förvaring av permobil, förklarar Tove Lindau.

**Inne i lägenheten** är det däremot du som bestämmer. Det innebär att anpassningar som till exempel breddning av dörrar

eller att byta ett badkar mot dusch är okej att göra. Däremot får du inte göra ingrepp i bärande väggar eller flytta vattenledning utan tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse.

Numera behövs det inte något intyg från bostadsrättsföreningens styrelse i samband med att ansökan om bidrag skickas till kommunen.

Vid en flytt är det också viktigt att se över vad som gäller.

– Det som finns inom lägenhetens väggar är en sak mellan säljare och köpare. Ofta blir dock anpassningar utanför lägenheten kvar efter flytt, till exempel en trapphiss. Föreningen kan söka återställningsbidrag hos kommunen för att ta bort hissen, avslutar Tove Lindau. ◦



Läs mer på [boverket.se/sv/bab-handboken](http://boverket.se/sv/bab-handboken)

# tema

Av: Thomas Östberg  
Foto: Kristian Strand

## Vägen till drömköket

Planera – och prata med styrelsen

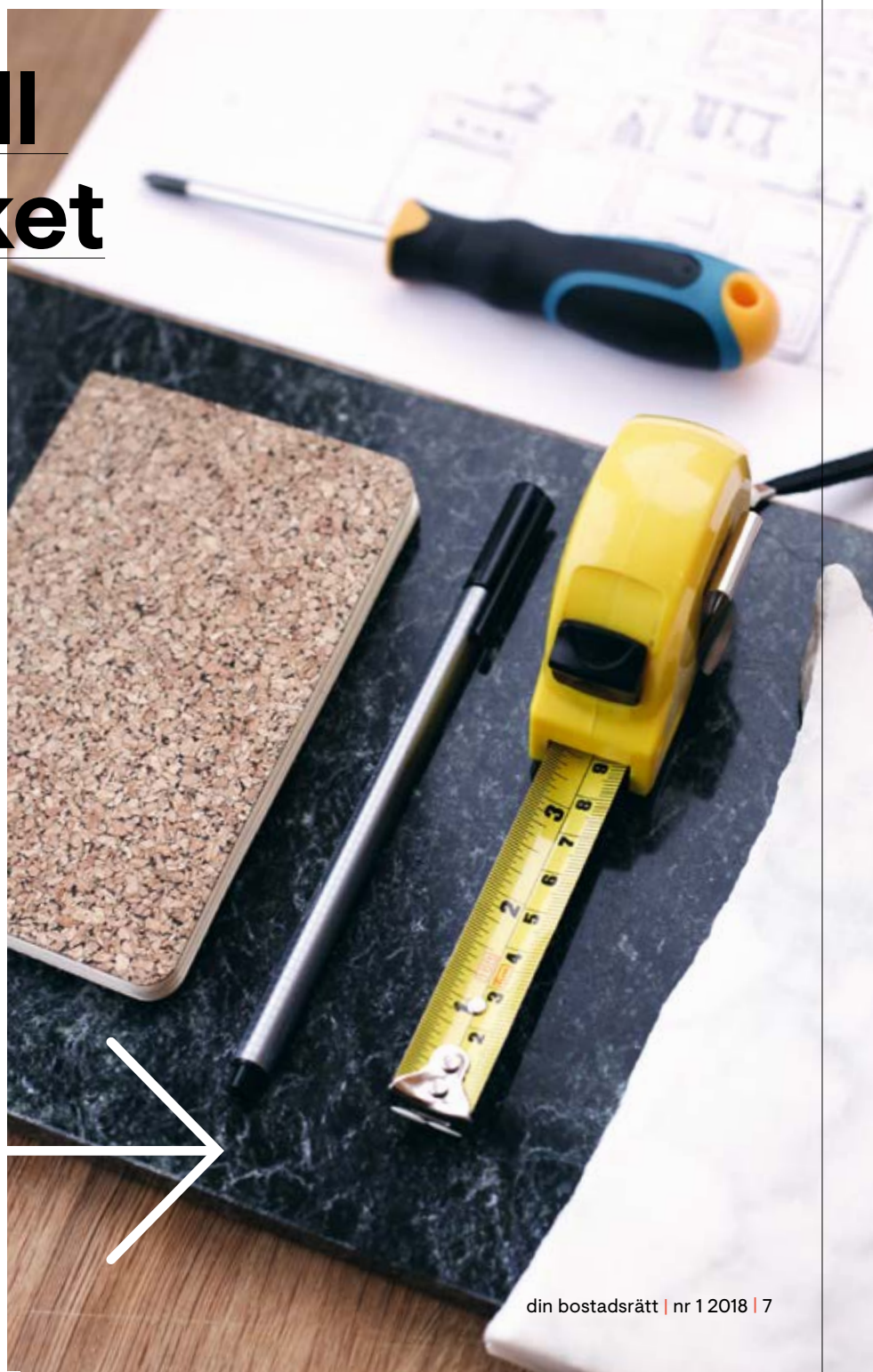
Kökstrenden håller i sig. Svenskarna lägger fortsatt mycket pengar på hemmets naturliga samlingsplats. Men för att få till drömköket gäller det att planera.

Bostadsrätternas expert Per Lilliehorn tipsar om vad du måste tänka på.



Per Lilliehorn

//  
Noggranna förberedelser i god tid ökar chansen till ett lyckat resultat.





En bra regel vid renovering är att alltid ha en dialog med bostadsrättsföreningens styrelse. Att bara byta köksskåp kräver oftast inga tillstånd, men så fort det görs ändringar som berör vatten, avlopp, värme och ventilation måste man alltid kolla med föreningens styrelse. Vissa åtgärder ska också anmälas till kommunens byggnadsnämnd.

Detsamma gäller förstas ingrepp i bärande konstruktioner, om köket ska flyttas till ett annat rum i lägenheten eller om någon annan väsentlig förändring ska göras.

**Att inhämta** styrelsens godkännande kan låta logiskt, men är inte självklart för alla.

– En del medlemmar tror att de äger sin lägenhet, men i själva verket äger de rätten att bo i den. Det är föreningen som ansvarar för husets gemensamma delar, själva byggnaden och installationerna och har kunskap om detta. En klok medlem kollar därför alltid med styrelsen före en renovering, säger Per Lilliehorn.

Stora ändringar såsom installationer av vatten, avlopp, ventilation och värme ska dessutom, precis som omfattande ändringar av planlösningen, anmälas till kommunens byggnadsnämnd. Man får inte påbörja en anmälningspliktig åtgärd innan man har gjort en anmälan och fått ett startbesked från byggnadsnämnden.

Men innan någon begär tillstånd är det förstas bra att veta hur renoveringen ska ske och hur det nya köket ska se ut. En bra utgångspunkt är grundfrågan: Hur vill jag/vi använda köket?

Följdfrågor blir då: Kommer det att lagas mycket mat? Av flera personer samtidigt? Bakas? Ska vi ha matplatsen i köket? För hur många? Hur får vi ett bra arbetsflöde? Och så vidare.

Listan med krav och önskemål blir en bas för nästa steg som är att mäta upp rummet noga och rita in allt som ska få plats.



Om renoveringen kräver omfattande åtgärder, som ändring av installation av vatten och avlopp, krävs tillstånd av styrelsen och anmälan till kommunens byggnadsnämnd.

– Noggranna förberedelser i god tid ökar chansen till ett lyckat resultat. Jag tycker dessutom att planeringen är en rolig del av arbetet, säger Per Lilliehorn.

**Att anlita** en arkitekt kan vara bra om projektet är avancerat, påkostat och omfattande.

En budget är också något som bör göras i ett tidigt skede. Ambitionsnivån avgörs ju av de ekonomiska ramarna. För en mindre kostsam renovering kan köksinredare på byggmarknader vara ett alternativ till arkitekt. Per Lilliehorn's tips är att prata med flera inredare för att få lite olika tips och råd. En del företag erbjuder också ritprogram där det går att se i bilder ungefär hur köket blir.

**Den som** inte tänkt göra jobbet själv gör klokt i att begära in offerter från flera företag för att jämföra (mer om det i artikeln på sidan 13). Ett val blir då att antingen anlita



Om en hantverkare som du anlitar skadar exempelvis hissen i huset du bor i, är det i första hand hantverkaren själv som är ansvarig och ska återställa skadan.

Klarar hen inte det, ska hens ansvarsförsäkring träda in. Har hantverkaren inte en sådan, vilket hen ska ha, blir du som har anlitat hantverkaren ansvarig för skadorna.

Du kan då använda dig av din hemförsäkrings ansvarsskydd.



## 10

## renoveringstips

1

Tala alltid med styrelsen innan en renovering. Ta reda på hur ansvarsfördelningen ser ut. I regel ansvarar bostadsrättshavaren för inredning som tätskikt, ytskikt och skåpsinredning.

2

Gör ansökan till kommunen när så krävs.

3

Planera i god tid.

4

Gör en budget. Rotavdraget är maximalt 50 000 kronor per person och gäller för arbetskostnaden.

5

Tänk igenom kökets arbetsförhållanden och belysning.

6

Förvaring – räkna på vad ni behöver.

7

Snåla inte med eluttag.

8

Ta in offerter från flera firmor – och kolla upp deras ansvarsförsäkring och referenser.

9

Fundera på fuktskydd – det används snart lika mycket vatten i köket som i badrummet.

10

Anlita professionella hantverkare – kolla upp att de har rätt kompetens.



flera firmor i så kallad delad entreprenad eller ett företag som ansvarar för en totalentreprenad och sköter kontakter med alla leverantörer.

– Det är du som är byggherre och om du väljer att göra en delad entreprenad är det du som ansvarar för samordningen och arbetsmiljön, säger Per Lilliehorn.

Tankar på fuktskydd bör också finnas med i planeringen. Allt fler vattenanslutna apparater har gjort att fuktskadorna i kök ökat. Kyl, frys och diskmaskin ska ha underliggande läckageskydd enligt gällande normer. Men läckageskydd kan behövas även på andra ställen, till exempel under diskbänken.

– Det pågår en diskussion om huruvida köket ska betraktas som ett våtrum. Köken håller på att ta över badrummens roll som en vanlig orsak till vattenskador. Kylskåp med inbyggda ismaskiner är till exempel ett ställe där det kan uppstå läckage, säger Per Lilliehorn. ◦

3-5  
år

– Folk är beredda att lägga mycket pengar på sitt kök och man byter kök allt oftare. Det är inte ovanligt att vi river ut kök som är 3-5 år gamla, säger Jocke Stenberg, inredningssnickare och arbetsledare på Amhult Bygg i Göteborg.

Att lägga ut allt jobb, inklusive rivning, bortforsling, vvs, el, kakling etcetera, på hantverkare kan kosta 70 000 kronor exklusive material. Finns det asbest i fogarna, vilket var vanligt på 1960- och 70-talen, tillkommer en saneringskostnad.

# ”Det blev faktiskt bättre än vi tänkt”

När Elin Pilhem och Nikolai Weibull flyttade in i sin nya bostadsrätt i Landala egnahem i Göteborg i juni förra året visste de i princip redan hur deras drömkök skulle se ut.

Ändå tog det fyra månader innan det blev klart. Det är de glada för i dag. Ett tips till andra köksbyggare är nämligen att inte stressa.

Av: Thomas Östberg

Foto: Sofia Sabel

# F

rån början ville vi bli klara före sommaren. Men saker tog längre tid än planerat och vi kände oss stressade. Då kom vi på att det är bättre att ta det lugnt, släppa alla deadlines och göra köket färdigt efter sommaren. Det gjorde hela projektet mycket roligare, säger Elin Pilhem.

Egentligen tycker hon och sambon Nikolai Weibull att det är allra bäst att bo i den nya bostaden ett tag innan man renoverar. Så att man hinner känna efter hur man vill ha det. Att de själva hoppade över den fasen berodde på att det nya köket hade samma planlösning som det gamla.

Men planeringen började redan i april med googlande och utflykter till köksutställningar.

– Vi visste ju var vi ville ha skåp och bänkar, att vi ville flytta på kyl och frys för att få bättre ljus och att vi ville ha en flyttbar köksö som en gräns mellan köksdelen och matplatsen, säger Elin Pilhem.

**Att de** fastnade för ett kök från Vedum berodde främst på att företaget erbjöd många färger att välja bland. Konkurrenterna hade ofta ett sortiment med endast vitt, grått, svart och trä.

– Rätt färg var väldigt viktigt. Vi åkte till en byggmarknad, köpte färg, provmålade de gamla luckorna i sex olika gröna kulörer och hängde upp dem i rätt miljö innan vi bestämde oss. Då lärde vi oss att färgen alltid blir mörkare än vad man tror, säger Nikolai Weibull.

**I hemmiljön** testades även kakelplattor i olika storlekar och finish. Knopparna till skåp och lådor är av ett annat fabrikat än det kökstillverkaren erbjöd, i marmormönster som harmonierar med arbetsbänkarna.

Ett annat avsteg från standard är diskhon som är underlimmad i stället för nedfälld. På så vis är snittet på stenskivan synligt.

– Vi var inte klara när ritningen var färdig. Det fanns flera val att fundera vidare på. Detaljerna är viktiga. De påverkar helheten väldigt mycket, säger Elin Pilhem.

Att kalla köksgolvet för en detalj är kanske en underdrift, men enligt Nikolai Weibull har det stor del i resultatet:

– Det största lyftet för det här köket var att byta golv. Vi tog bort en slarvigt inlagd plastmatta från 80-talet och ersatte den med trestavig ekparkett.





Drömköket är klart! Nikolai Weibull, Elin Pilhem och sonen Levi är mycket nöjda med detaljerna.





Så här såg köket ut innan Elin och Nikolai påbörjade renoveringen. Bild från prospektet då de köpte lägenheten.

**Försäljaren hos** köksleverantören rekommenderade en hantverksfirma som tog hand om allt installationsarbete. Paret kollade med ytterligare en firma, men fastnade för den rekommenderade.

Arbetet inleddes i slutet av augusti, skulle ta fyra veckor men tog nästan det dubbla. Bland annat för att leverantören av diskhon inte höll tiden. Att leva utan rinnande vatten i köket i två månader blev jobbigt med tre små barn.

- Det kändes frustrerande att vänta på diskhon när resten av köket var klart. De lovade leverans ett datum men kom inte. De hörde inte ens av sig och där satt vi och hade tagit ledigt från jobbet, säger Nikolai Weibull.

Men frustrationen glömdes snabbt när allt var klart och de fick se resultatet av de cirka 250 000 kronor köket kostade.

- Det blev faktiskt bättre än vad vi tänkt. När arbetet pågick var det lätt att tänka: valde vi verkligen rätt? Men vi blev positivt överraskade. I våra tidigare lägenheter har vi varit inställda på att flytta vidare och bara målat om köksluckorna. Här tänker vi bo länge och nu har vi det kök vi vill ha, säger Elin Pilhem. ◦



### Elins och Nikolais renoveringstips



Stressa inte - även om tidsplanen spricker. Lugn och ro gör arbetet roligare.



Prata alltid med din förening - även om du inte gör några ingrepp som kräver medgivande är det alltid bra att kommunicera.



Förvarna grannar om ni till exempel måste stänga av vattnet eller störa på annat sätt.



Spara inte på detaljerna om du tänker bo länge. Detaljerna skapar en trivsamt helhet som är värd några extra tusenlappar.

# Guide till en bra renovering

Du vet vad du vill ha och vad det får kosta. Nu gäller det bara att välja hantverkare. Men vad händer om något går snett i renoveringen? Eller om hantverkarna inte håller tidsplanen eller vill ha mer betalt än man avtalat? Konsumentverkets jurist Josephine Slotte ger goda råd.

Av: Thomas Östberg

**D**et viktigaste rådet för att undvika problemen ovan är att vara noggrann och tydlig.

- Min uppfattning är att de flesta hantverkare i Sverige faktiskt är seriösa, vill göra ett bra jobb och få nöjda kunder. Men det är svårt om man får luddig eller bristfällig information. Om man som kund redan från början ger dem konkret, tydlig och detaljerad information om vad man vill ha så ökar chanserna att allt ska bli rätt, säger Josephine Slotte.

**Redan när** offerter begärs in gäller det att veta vad det är som ska beställas. Det finns nämligen inga regler för hur en offert ska se ut.

- Den som förväntar sig ett fullt fungerande kök när arbetet är klart bör se till att det står så. Eller att nedplockning av det gamla köket ska ingå. Allt som du tycker är viktigt ska finnas med. Det är ett sätt att försäkra sig om att inga kostnader tillkommer. Om ett företag specificerar bra i sin offert kan man använda den som mall och kräva att de andra gör likadant.

Ett annat råd är att fråga om allt som är oklart. Mejla gärna frågorna och spara konversationen om någon oklarhet skulle uppstå.

Referenser från tidigare kunder är förstas också viktigt. Allra bäst är rekommendationer från bekanta.

För att få med allt är det viktigt att tänka igenom vilka förväntningar man har på

det nya köket. Att renovera ett kök kan i normalfallet kosta allt mellan 10 000 och 300 000 kronor – från att bara lackera om skåpsluckor till att byta ut allt i köket och låta hantverkare göra jobbet.

Ju mer pengar, desto viktigare att vara detaljerad.

- En proffsig ritning är ett bra underlag. Har du sett en detalj i en tidning som du vill ha så klipp ut bilden och visa den. Diskutera vad som är möjligt innan ni skriver avtal, säger Josephine Slotte.

**Bland alla olika typer av klagomål som Konsumentverket får ta emot från personer som anlitat hantverkare finns en tydlig topp trio:**

1. Det blev dyrare än vad man kommit överens om.
2. Det tog längre tid.
3. Resultatet blev inte det förväntade.

göras, säger Josephine Slotte.

Efter en dyr renovering kan det vara en bra idé att anlita en extern expert som besiktigar köket innan det tas i bruk. Det är bra ur bevishänseende om något allvarligt fel upptäcks.

**Vad gäller** betalning är huvudregeln att den sker när allt är klart.

- Vi rekommenderar aldrig någon att betala i förskott. Att hålla inne betalningen är det skydd man har som konsument för att få fel åtgärdade, säger Josephine Slotte. ◦



Ta in offert och skriv avtal. Här hittar du hantverkarformuläret: **publikationer.konsumentverket.se**  
Gå in på Produkter och tjänster, därefter Boende och hantverkstjänster

## 7

**viktiga punkter när du anlitar hantverkare**

- 1 Jag har tagit in och jämfört offerter.
- 2 Jag har kontrollerat att hantverkaren har F-skatt, behörighet, försäkring samt är skuldfri och utan betalningsanmärkningar.
- 3 Jag och hantverkaren har skrivit avtal.
- 4 Vi är överens om arbetets omfattning, pris inklusive moms samt när arbetet ska påbörjas och avslutas.
- 5 Vi är överens om hur vi hanterar ändringar och tilläggsarbeten.
- 6 Vi är överens om hur och när betalningen ska göras.
- 7 Vi är överens om rot-avdrag.

Källa:  
halkokonsument.se

# Att ha med er på BRF-mötet

Frågor om service och reparationer kan dra ut på styrelsemöten. Någon som känner igen sig? Med oss kan ni göra mötena kortare. Vi är alla företag som gillar att jobba med bostadsrättsföreningar, och har gjort det länge. Här kommer några punkter som hjälper er att fatta beslut.

✓ **Med oss vet ni exakt vad ni betalar för.**  
Vi lovar er tydliga offerter, avtal och fakturor. Med vår moderna fastighetsservice kan ni följa samtliga ärenden via er egen kundportal.

✓ **Vi kompletterar varandra.**  
Ingen kan vara bäst på allt. Men var och en av oss är experter på vårt område. Därför gillar vi att samarbeta med varandra. Det gör att ni får bästa möjliga service.

✓ **Om något ändå skulle gå fel...**  
Ni kan vara trygga med att vi är väldigt bra på det vi gör. Men vi är självklart inte felfria. Händer det något så gör vi om och rätt. Det kan ni lita på.



## Alla kontakter

**Humidus AB** VID FUKT & VATTENSKADOR  
[www.humidus.se](http://www.humidus.se) Kontakt: Mikael Berglund  
[mikael@humidus.se](mailto:mikael@humidus.se) 070-823 20 03

**Driftia Förvaltning AB** MODERN FASTIGHETSSERVICE  
[www.driftia.se](http://www.driftia.se) Kontakt: Cecilia Stangmo Blomqvist  
[cecilia.stangmo@driftia.se](mailto:cecilia.stangmo@driftia.se) 070-244 76 00

**GR-Avloppsrensning**  
[www.gr-avloppsrensning.nu](http://www.gr-avloppsrensning.nu) Kontakt: Gunnar Orbert  
[gunnar@gr-avloppsrensning.nu](mailto:gunnar@gr-avloppsrensning.nu) 08-795 75 10

**Ekerö Bygg & Entreprenad**  
[www.ekerobygg.se](http://www.ekerobygg.se) Kontakt: Tom Lindqvist  
[tom.lindqvist@ekerobygg.se](mailto:tom.lindqvist@ekerobygg.se) 08-560 310 36

**AW Jonæson Bleck & Plåtslageri AB**  
[www.jonaeson.se](http://www.jonaeson.se)  
[info@jonaeson.se](mailto:info@jonaeson.se) 08-640 52 38

**SKFM Ulf Öberg AB**  
[www.uffesotare.se](http://www.uffesotare.se) Kontakt: Ulf Öberg  
[uffe@uffesotare.se](mailto:uffe@uffesotare.se) 070-212 72 10

**Cupola Stockholm AB** SBA, BRANDSKYDD & SKYLtar  
[www.cupola.se](http://www.cupola.se) Kontakt: Joakim Runesson  
[joakim.runesson@cupola.se](mailto:joakim.runesson@cupola.se) 0706-00 15 97

**Carpeting** ENTRÉ OCH INTERIÖRMATTOR  
[www.carpeting.se](http://www.carpeting.se) Kontakt: Danne Kalström  
[danne@carpeting.se](mailto:danne@carpeting.se) 0704-20 20 50

# Vi annonserar Vi litar på v

Visst är det skönt att hitta service-lösningarna för er bostadsrättsförening på ett enda uppslag?  
Här har ni det. Vi som annonserar här kommer leverera. Det gör vi över hela Storstockholm.

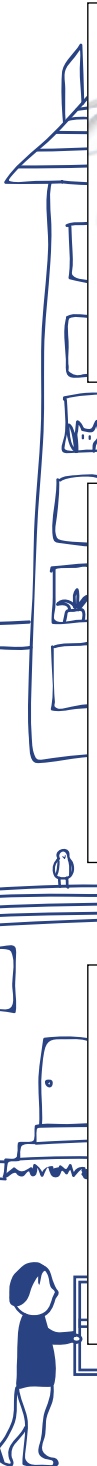
**Tillsammans ger vi er det mesta ni behöver.**

**JOURNUMMER!**  
**08-795 75 10**  
**GR**  
**AVLOPPSRENSNING**

**FRISK LUFT ÄR EN REN HÄLSOFRÅGA**  
VI UTFÖR:  
Ventilationsrengöring  
Injustering av ventilationssystem  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

**Tel. 070-21 272 10**  
**www.uffesotare.se**

**Ulf Öberg AB**  
Epost: [uffe@uffesotare.se](mailto:uffe@uffesotare.se)



Vi är inte bara ihop.  
Vi är varandra.

Uppslaget är  
en annons.

## HUMIDUS AVFUKTNING



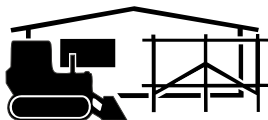
- Skadebesiktningar
- Fuktutredningar
- Avfuktningssupdrag

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

Kontakta oss för mer information  
[info@humidus.se](mailto:info@humidus.se) eller telefon 08-730 50 30.



**Ventilation El**  
**OVK VVS**  
**Vitvaror**  
**Tvättstugeservice**



**Vi gör det på ROT!**

**EKERÖ BYGG & ENTREPRENAD**

*etabl. 1964*

**08-560 310 35**

**[www.ekerobygg.se](http://www.ekerobygg.se)**

**Vi tar hand om hela ditt tak**



**PLÅTSLAGERI AB**

Trygghet, service och  
kvalitet sedan 1918.

[jonaeson.se](http://jonaeson.se) 08-6405238



**JOAKIM RUNESSON**

Cupola Stockholm AB

Tel: 070-600 15 97

[joakim.runesson@cupola.se](mailto:joakim.runesson@cupola.se)

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

Fagerstagatan 9 163 53 Spånga

## **Carpeting**

**ENTRÉMATTOR**

VI HAR HJÄLPT BRF:ER SEDAN 1979

**Entrémattor • Logomattor**  
**Skrapmattor**

**[info@carpeting.se](mailto:info@carpeting.se) 08-448 31 80**

VI KAN  
**SBA**  
SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE

**Elisabeth  
Svantesson,**  
**Moderaternas →  
ekonomisk-politiska  
talesperson:**

**”Vi har en  
dysfunktionell  
bostadsmarknad”**

Av: Nils Sundström  
Foto: Magnus Fond



Den svenska bostadsmarknaden är dysfunktionell och kan hota såväl utvecklingen av arbetsmarknaden som den ekonomiska tillväxten.

Det anser Elisabeth Svantesson, Moderaternas ekonomisk-politiska talesperson och finansministerkandidat.

- Vi behöver en ökad rörlighet och se till hur fler kan få sin första bostad.



Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna, möter makthavare inom bostadspolitik, denna gång Elisabeth Svantesson (M).

**B**ostadsmarknaden har präglats av osäkerhet under årets första månader. Samtidigt råder alltså en kraftig bostadsbrist med långa köer till hyresrätter i flertalet kommuner.

Höga priser på bostadsrätter och tuffare låneregler gör att allt fler har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Dessutom gör flyttskatten att många ofrivilligt stannar kvar i sitt boende, konstaterar Bostadsrätternas vd, Ulrika Blomqvist, i ett möte med Elisabeth Svantesson (M).

**Ulrika:** Hur tycker du att dagens bostadsmarknad fungerar?

**Elisabeth:** Vi har en dysfunktionell bostadsmarknad, det handlar bland annat om byggregler och annat som inte har förenklats som de borde de senare åren, men också om skatter.

**Vad skulle ni Moderater göra om ni fick bestämma över bostadspolitikerna?**

- Jag ser att nästa mandatperiods viktiga uppgift är att vi kan komma överens brett om en bostadspolitisk reform. Jag tycker inte man ska ha några ultimativa krav, utan alla ansvarsfulla partier måste få ta fram sina delar i det och så måste man kunna komma överens om en kompromiss.

**Men vad står på din önskelista för att förändra bostadsmarknaden?**

- Vår ingång är ökad rörlighet och se till hur fler kan få sin första bostad. Det är en otroligt viktig fråga. Hög schablonavdraget

och underlätta andrahandsuthyrning, framför allt i de större städerna. Uppskovstaket tycker vi ska bort och vi vill också sänka uppskovsräntan. Vi behöver också bygga mer och fundera på byggregler, bullerregler, strandskydd och överklagansmöjligheter.

**Vad talar för att ni ska komma överens i höst när de bostadspolitiska samtalen mellan blocken hittills inte har fungerat?**

- Situationen är mer akut, vi har kommit överens om många viktiga saker under det senaste året: migrationen, försvaret, energi och andra saker. Det kanske inte fanns tillräcklig energi och vilja att göra den här bostadspolitiska reformen men nu är det nödvändigt.

- Om inte svensk bostadsmarknad fungerar, då fungerar inte arbetsmarknaden så bra som den skulle och tillväxten hämmas.

**Kreditrestriktionerna har gjort det allt svårare att köpa en bostad, inte bara för yngre utan även äldre. Vad anser du om det tuffare amorteringskrav som gäller från 1 mars?**

- Vi har varit tveksamma till den här skärpningen av flera skäl. Ett av dem är tajmingen, det är en märklig tajming att göra det nu men för mig är det också som att sätta ett litet plåster på ett stort sår. Sedan ska man inte underskatta problematiken i en väldigt hög belåningsgrad hos hushållen.

- Varför har då bostadspriserna ökat i Sverige? Ja, för att vi har blivit väldigt många fler i Sverige, vi har en extremt låg ränta - det är billigt att låna - och goda reallöneökningar. Det har drivit upp priserna och ställer vissa grupper helt utanför.

**Elisabeth Svantesson**

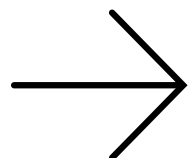
> **Uppdrag:** Moderaternas ekonomisk-politiska talesperson.

> **Ålder:** 50 år.

> **Född:** I Lycksele, uppuxen i Östersund.

> **Bor:** Bostadsrätt i Örebro.

> **Bostadskarriär:** "Jag har bott i villa, hyresrätt och bostadsrätt i stor variation. Jag började i en liten studentbostad i Örebro 1987. Sedan hyrde vi vanliga lägenheter många år för att sedan köpa en bostadsrätt och sen villa. Nu bor vi i bostadsrätt igen. Det finns fördelar med alla boendeformer."



### Skulle Moderaterna ta bort amorteringskravet eller kontantinsatskravet om ni kom till makten?

- Jag tror vi ska se hur både bostadspriser och belåningsgrad utvecklas under 2018.

- Men framför allt vill jag se den här helhetslösningen, en bostadspolitisk reform. Jag utesluter inte några frågor i den förhandlingen. Men allt ska göras med försiktighet.

### Det är många som behöver en bostad. Finns det inte en risk att grupper ställs mot varandra?

- Här finns en stor målkonflikt. Jag tror det är farligt och det kommer att öka polariseringen om man prioriterar nyanlända framför andra grupper, vilket en del kommuner gör. Målkonflikterna kommer inte att minska och då måste man hantera dem på ett klokt sätt. Ordet rättvisa ska finnas med i det. Självklart ska nyanlända ha någonstans att bo, men det kan inte vara så att de får gå före i köer till exempel.



- En av mina absolut mest prioriterade frågor om vi bildar regering är att få till en bostadspolitisk reform över partigränserna, som också har förutsättningar att hålla över tid.

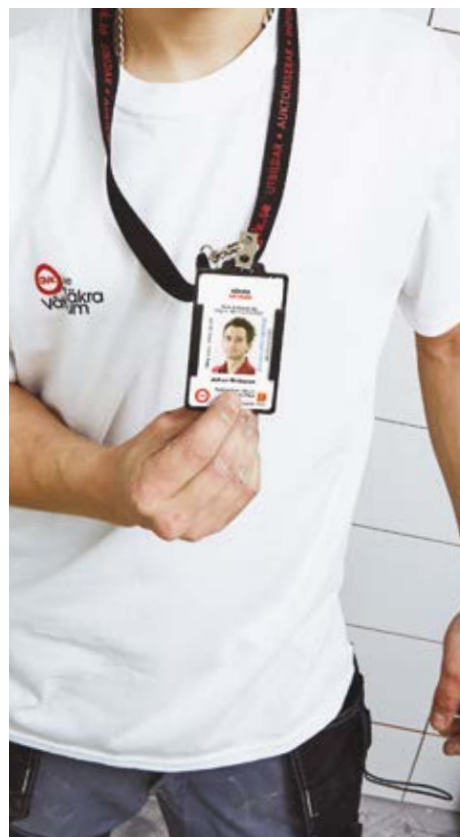
bostäder med alltför låg standard. Jag tror inte att väldigt många billigare bostäder är en väg framåt.

### Slutligen - finns det något egenvärde i att äga sin bostad jämfört med att hyra - och ska politiken i så fall stimulera det?

- Jag tror att det är väldigt viktigt att ha möjligheten att välja att äga eller inte. Ägandet ska uppmuntras, men det är viktigt att vi också har många hyresrätter i Sverige. ◦

### Det pratas om att pressa bopriserna på nybyggda bostäder. Vad anser du om den möjligheten?

- När det gäller produktiviteten i svensk bostadssektor finns det säkert en förbättringspotential, men man ska inte glömma att det kostar att bygga. Vi vill inte ha



# Anlita ett proffs för er badrumsrenovering

GVK ställer krav på både företag och montörer att följa branschreglerna för att säkerställa fackmässiga våtruminstallationer.

Fotolegitimation gör det lätt för beställaren att kontrollera om montören tillhör ett GVK-auktoriserat företag och har behörighet för det aktuella våtrumutförandet.

Samtliga GVK-auktoriserade företag finns på [www.gvk.se](http://www.gvk.se)



I GVK INGÅR:



AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | [info@gvk.se](mailto:info@gvk.se) | [www.gvk.se](http://www.gvk.se)

# Sätt upp hyllan som ett proffs!

Visst kan du borra för att sätta upp en hylla, gardinstång eller tavla och känna dig säker på att den sitter kvar. Här är guiden som gör dig till rena proffset.

Av: **Petra Olander**  
Illustration: **Jens Magnusson**

**V**ilka plugg och vilken borrar du ska använda avgörs av en enda sak – vilket material

din vägg består av. Tursamt nog kan du enkelt avgöra om det är betong, lättbetong, gipsskivor, spånskivor eller masonit.

– Börja alltid med att knacka på väggen, säger Amir Fakhra, verktygsspecialist på K-Rauta i Täby.

Låter det ihåligt är underlaget gips eller spånskiva. Låter det lite ihåligt men inte så mycket är det lättbetong. Och är det helt stumt är det betong.

– Att inte kolla detta i förväg är ett av de allra vanligaste misstagen. Vet du underlaget vet du vilka verktyg du behöver och 80 procent av jobbet är klart. Och resultatet kommer att hålla. ◦



## Så fäster du i:

### Betong

Betongplugg expanderar i borrhålet när du drar i skruven och det finns många universalpluggar som funkar, från enkla till mycket avancerade. Det står på baksidan av förpackningen hur lång skruv du ska ha till pluggen. Ett bra tips är nylonplugg och träskruv.

**Borr:** Slagborrmaskin. I vissa fall är det extra hård betong, så kallad konstruktionsbetong. Då behöver du en borrhammare med mycket kraftigare slag än slagborrmaskin.  
**Plugg, exempel:** Fischer UX-plugg (1), eller Expandet super (2).

### Lättbetong

Lättbetong är lite mer poröst, så använd helst pluggar med en annan typ av expansion, som spärrklackar eller dubbel uppsättning vingar. Universalpluggar utan hals kan inte användas – de kan spränga materialet i hålets kant. Ett bra tips är nylonplugg för lättbetong och träskruv.

**Borr:** Betongborr för betong och lättbetong.

**Plugg, exempel:** Expandet special (3), eller Expandet super dubbel (4).

### Gips eller spånskiva

Här behöver du en metallplugg som expanderar på baksidan av väggen, så kallad gipsexpander eller mollyplugg, som håller även för tyngre saker som en bokhylla. Ska du bara fästa något lätt, som en tavla, går det bra med en självborrande plugg.

För lättare saker på spånskiva kan du dra i en vanlig träskruv utan att borra först.

**Borr:** Metallborr går även i gips och trä. Annars träborr för trävägg.

**Plugg, exempel:** Expandet Jet-Drive (5), eller Fischer hålrumsmetallplugg (mollyplugg) (6).

### Enkel- eller dubbelgips?

Se upp med väggar i enkelgips! Sätter du dit mollyplugg för dubbelgips kommer pluggen glappa – använd istället plugg för enkelgips. Borra ett hål så märker du om det är enkelgips eller dubbelgips. Är det svårt att avgöra tjockleken så stick in ett böjt gem och mät djupet.

## Borra som proffsen



### Dammsug

När du borrat i betong och lättbetong – dammsug ur hålet, annars kommer pluggen inte gå ända in i borrhålet.



### Borra djupare

Borra alltid en halv centimeter längre än vad pluggen är när det gäller plast- och nylonpluggar. Annars kan pluggen krypa ut ur hålet när du skruvar.



### Läs

På pluggens förpackning står vilken borrhåetsdimension du ska använda – liksom skruvens dimensioner.

# Välj rätt hemförsäkring

## – spara pengar

Genom att välja rätt hemförsäkring går det att både spara pengar och förbättra skyddet.

– Det som framför allt skiljer är försäkringsbeloppens storlek, vilka tillägg som ingår och priset på försäkringen, säger Peter Stark som är jurist på Konsumenternas försäkringsbyrå.

Av: Mikael Bergling

Foto: Helen Karlsson

**D**e hemförsäkringar som säljs i Sverige innehåller alla ett så kallat grundläggande egendomsskydd som ger ersättning för stöld eller skador på saker du äger, hyr eller lånar.

– När du ska köpa en hemförsäkring bör du bland annat ta reda på försäkringsbeloppens storlek. Det är viktigt att inte välja ett så lågt belopp att du blir underförsäkrad, säger Peter Stark.

För den som bor i bostadsrätt är det också viktigt med ett bostadsrättstillägg. Läs mer om det på sid 22.

### Omfattas alla som bor i samma hushåll av samma hemförsäkring?

– Ja, i princip alla som bor och är skrivna på samma adress. Numera kräver dock flera bolag att alla som försäkringen ska gälla står inskrivna i försäkringsbrevet med namn och personnummer.

– Om någon till exempel blir sambo är det därför viktigt att kontrollera vad som gäller och inte utgå ifrån att man automatiskt omfattas av sambons hemförsäkring.

### Går det att få dubbla ersättningar om familjen dels har en hemförsäkring via facket, dels en privat?

– Nej, du kan max få värdet av den stulna eller skadade prylen. Jag tycker därför att familjen ska avsluta den ena försäkringen. Att ha två är en onödigt kostnad.

En mindre känd del av hemförsäkringen är det så kallade rättsskyddet, det vill säga hur stor del av kostnaderna för juridiskt ombud som försäkringen täcker vid en civilrättslig tvist.

För att kunna utnyttja rättsskyddet ska du i allmänhet ha haft en hemförsäkring i två år. Det gör ingenting om försäkringen tecknats i olika försäkringsbolag, det viktiga är att du inte varit oförsäkrad ens under några dagar.

### Behövs reseskyddet i hemförsäkringen kompletteras?

– Det beror på hur länge du ska vara på resa utomlands. Normalt ingår ett reseskydd på 45 dagar. En del bolag har utökat det till 60 dagar. Därutöver går det att teckna ett tillägg, ett utökat reseskydd. Det innehåller bland annat bättre avbeställningskydd och högre ersättningar om exempelvis väskan försvinner på flygplatsen eller om planet blir försenat.

– På senare tid har bolagen börjat att lägga

över allt mer av resskyddet från basskyddet till tilläggen, till exempel ersättning för förseningar och förstörda semesterdagar. Vid längre resor bör du alltid förlänga reseskyddet. Det ska helst göras innan du åker iväg.

### När man köper en resa med ett kreditkort eller liknande ingår ofta en försäkring. Räcker inte den?

– Nej. Den försäkring kan bara ge extra försenings-, bagage- och avbeställningskydd. Inte ersättningar för exempelvis vårdkostnader om du blir sjuk utomlands.

– Tänk på att kortföretagens försäkringar ofta bara gäller för de som bor i samma hushåll. De gäller alltså inte för din kompis om du har betalt dennes biljett med ditt kort.

### Bör man ta den försäkring som affären erbjuder när man till exempel köper en dator eller tv?

– Nej, det tycker jag inte. Det är en väldigt dyr försäkring. Köper du till exempel en dator för 20 000 kan försäkringen kosta 2 000 kronor.

– Ofta omfattas prylarna du köpt av en garanti på några år. Till det ska läggas konsumentköplagen som ger skydd upp till tre år för ursprungliga fel. Det räcker långt. I många hemförsäkringar ingår det dessutom ett så kallat allriskskydd, det vill säga en drulleförsäkring som ger ersättning om du till exempel spiller kaffe på den nyinköpta datorn.

– Finns det ingen allriskdel i hemförsäkringen kan du lägga till en sådan. Det blir mycket billigare än att teckna separata försäkringar för varje enskild produkt. ◦



1 Jämför villkor mellan bolagen innan du byter försäkring.

2 Ta reda på när den gamla försäkrings huvudförfallodag är.

3 Ansök och få din nya försäkring beviljad innan du säger upp den gamla.

4 Begär en skriftlig bekräftelse på att du avslutat den gamla försäkringen.

Källa: Konsumenternas försäkringsbyrå.

## Alla hemförsäkringar innehåller:



### Egendomsskydd

Ger ersättning till exempel vid brand eller stöld av saker (lösöre) som du äger, hyr eller lånar för ditt privata bruk, som möbler, kläder, husgeråd, hushållsapparater och hemelektronik.



### Reseskydd

Ersätter bland annat kostnader för akut sjukvård utomlands och, om nödvändigt, hemtransport med ambulansflyg.



### Ansvarsskydd

Kan betala skadestånd som du krävs på upp till 5 miljoner kronor.



### Rättsskydd

Ersättning för juridiskt ombud om du råkar i tvistemål.



### Överfallsskydd

Kan ge ersättning om du till exempel blir misshandlad.

## Vad kostar det?

En hemförsäkring för en familj – två vuxna och två barn – med en lägenhet på 90 kvadratmeter kostar mellan 1 500 och 4 500 kronor per år, beroende på hur omfattande den är och var i Sverige du bor. – Storstäderna är dyrast, konstaterar **Peter Stark**, jurist på Konsumenternas försäkringsbyrå.





## Därför är det viktigt med ett bostadsrättstillägg

Allt fler bostadsrättsföreningar tecknar ett gemensamt bostadsrättstillägg åt sina medlemmar.

– Det är enklare och går snabbare när ett och samma försäkringsbolag har hand om hela skadan. Medlemmen och bostadsrättsföreningen slipper bollas mellan olika bolag, säger försäkringsförmedlare Åke Arén.

Av: Mikael Bergling Foto: Gettyimages

**F**örutom en hemförsäkring bör den som bor i en bostadsrättsförening ha ett så kallat bostadsrättstillägg som ersätter skador på det som medlemmen är ansvarig för. Ansvarsfördelningen avgörs av bostadsrättslagen och den enskilda föreningens stadgar. Lite förenklat innebär det att medlemmen ansvarar för allt synligt i lägenheten som innerväggar, golv, innertak, köksskåp och handfat.

– Dessutom ansvarar medlemmarna för våtrummens tätskikt, även om de inte är synliga, säger Åke Arén på Allians

Medlemsförmån  
för  
föreningar



försäkringsmäklare som är en del av Söderberg & Partners.

Att inte ha ett bostadsrättstillägg kan bli mycket dyrt vid exempelvis en vattenskada. Föreningens fastighetsförsäkring täcker enbart det som föreningen ansvarar för.

**Bostadsrättstillägget kan antingen tecknas individuellt av föreningens medlemmar eller gemensamt. Allt fler föreningar väljer den senare lösningen, det vill säga att komplettera sin fastighetsförsäkring med ett gemensamt bostadsrättstillägg.**

– En bostadsrättsförening kan inte kräva att en medlem skaffar ett individuellt bostadsrättstillägg. Men genom att föreningen tecknar ett gemensamt tillägg, kan man vara säker på att alla omfattas av försäkringen vilket ökar tryggheten, säger Åke Arén.

Han menar att skaderegleringen dessutom ofta går snabbare och smidigare när det är samma försäkringsbolag som svarar för föreningens fastighetsförsäkring och det gemensamma bostadsrättstillägget.

Anders Österlund är ordförande i en bostadsrättsförening vid Bällsta bro i Sundbyberg.

– Vi har i många år haft ett gemensamt bostadsrättstillägg kopplat till vår fastighetsförsäkring och tycker att det fungerar mycket bra. När det har inträffat en skada, till exempel en vattenläcka, har det underlättat skaderegleringen. Det har inte blivit en diskussion om vilket försäkringsbolag som ska ansvara för vad, var gränsdragningen ska gå mellan medlemmarnas individuella bostadsrättstillägg och föreningens fastighetsförsäkring. Dessutom omfattas alla av tillägget, vilket är bra både för föreningen och medlemmarna.

**Om jag redan har ett individuellt bostadsrättstillägg när föreningen tecknar ett gemensamt, bör jag behålla det?**

– Jämför villkoren. Är dina villkor väsentligt bättre än föreningens, kan det vara idé att behålla det även om det kostar. Men tänk på att du inte kan få dubbla ersättningar. Läs avtalen noga, säger Åke Arén. ◦

Bostadsrätterna har som en medlemsförmån, tillsammans med Söderberg & Partners och Moderna försäkringar, tagit fram en fastighetsförsäkring som erbjuds till bostadsrättsföreningar. Ett gemensamt bostadsrättstillägg finns kopplat till fastighetsförsäkringen.

Det finns en tydlig fördel med att föreningen tecknar ett gemensamt bostadsrättstillägg, framhåller Peder Halling, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

– Då är alla lägenheterna i föreningen alltid försäkrade, även om de skulle byta ägare flera gånger eller om någon medlem skulle ha glömt att betala räkningen.



Peder Halling

# VARFÖR ÄGA EN LADDLÖSNING FÖR ELBILAR?

Abonnera på den istället

Vi lanserar InHouse – ett tryggt och enkelt sätt för bostadsrättsföreningar och kommersiella fastighetsägare att skaffa solcellspaneler, värmepumpar och elbilsaddning. Vi gör investeringen och garanterar därefter att allt fungerar.

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



# föreningskoll

## Så läser du årsredovisningen

Årsredovisningen är en bra källa om du vill veta hur föreningen mår. Men det gäller att veta vad man ska titta efter för att få en rättvis bild av ekonomin. Bostadsrätternas ekonom Kristin Nilsson har tipsen som hjälper dig att hitta de viktiga begreppen och nyckeltalen.


Av: Thomas Ekenberg

**E**n årsredovisning är en formell och ofta ganska torr ekonomisk redovisning av det gångna året. Hur den ska se ut styrs delvis av lagar och den innehåller alltid förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till detta kommer även en revisionsberättelse.



Kristin Nilsson

**Att kunna tolka och förstå informationen i en årsredovisning är viktigt för att du som medlem ska kunna veta hur föreningen mår ekonomiskt, men det är också intressant om du funderar på att köpa en ny bostadsrätt.**

Här tipsar Bostadsrätternas Kristin Nilsson om viktiga fakta och möjliga fallgropar som du bör titta extra på när du läser en årsredovisning. 

## 8

tips för att förstå föreningens ekonomi

1

Läs **förvaltningsberättelsen**. Här skriver styrelsen om det gångna årets verksamhet. Här redovisas bland annat om det finns hyresrätter som skulle kunna ombildas till bostadsrätter och ge föreningen tillskott i kassan. Eller om det finns lokaler som ger intäkter. Här kan det också finnas en **underhållsplan** med tillhörande finansiering.

2

Titta på nyckeltalen såsom årets resultat och soliditet. De ger i sig inte hela bilden av föreningens ekonomi. Ett minusresultat behöver till exempel inte innebära att föreningen har dålig ekonomi. I resultatrapporten hittar du **resultat före avskrivningar**, vilket ofta är ett bättre mått på föreningens ekonomi.

3

Se upp med siffror på **belåningsgrad**. Det är lånen delat med fastighetens värde. Siffrorna blir dock väldigt olika beroende på om man använder det bokförda värdet eller taxeringsvärdet när man räknar. Nyckeltal som **lån/kvadratmeter** och **årsavgift/kvadratmeter** måste också sättas i relation till totalbilden hur föreningen har genomfört eller planerat för underhåll.

4

Det finns två olika sätt att redovisa större kostnader. Endera tar man upp hela kostnaden det aktuella året, eller så gör man **avskrivningar** och fördelar kostnaden under ett antal år. Vilken metod man använder påverkar **resultatet**. I **tilläggsupplysningar** kan du se vilken metod som används.

5

Det är inget krav men många föreningar gör också en **kassaflödesanalys** vilken visar förändringen av likvida medel under året, det vill säga hur mycket pengar föreningen har.





# Därför ska du gå på årsmötet

Under våren håller många föreningar sina årsmöten, och det är något som alla medlemmar bör gå på, menar Elisabeth Kalderén på Bostadsrätterna.

– Visa intresse för ditt livs största investering en gång om året, uppmanar hon.

**D**et är stämmoditer bland landets bostadsrättsföreningar. I många föreningar är det god uppslutning på årsmötet. Men det finns föreningar där intresset bland medlemmarna är svalare, något som Elisabeth Kalderén, styrelserådgivare på Bostadsrätterna, har svårt att förstå.

– Att gå på stämman är ett enkelt sätt för dig att en gång om året få koll på vad som händer med dina pengar.

Hon jämför med aktiebörsen, där många dagligen kollar sina besparingar.

– Då handlar det ofta om tusenlappar, men pratar vi om din bostadsrätt är det ofta miljoner och då orkar en del inte ens engagera sig i några timmar en gång per år.

**Stämman, eller** årsmötet som det ofta kallas, ska hållas senast sex månader efter räkenskapsårets slut. Och genomgång av räkenskaperna för det gångna året liksom budget för det nya är viktiga delar på stämman.

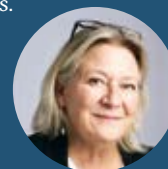
– På årsmötet får du reda på vad som händer med ekonomin, vart pengarna går och hur fastigheten sköts.

Väl på plats på stämman är Elisabeth Kalderéns råd att våga ställa frågor.

– Det är inte enkelt att läsa en årsredovisning, så fråga om det du inte förstår. För den som har idéer och vill vara med och påverka sin bostadsrättsförening är stämman ett bra forum. Skriv en motion – men se till att lämna in den i god tid före årsmötet.

Stämman är lite formell och högtidlig i sin form, men erbjuder också ett tillfälle för social samvaro.

– Det är ett bra tillfälle att träffa grannarna. Ofta bjuds det också på något att äta och dricka. Så missa inte möjligheten att få koll på dina pengar, säger Elisabeth Kalderén. ◦



Elisabeth Kalderén



1

Engagera dig i ditt hus som du äger tillsammans med dina grannar.

2

Få bättre koll på dina pengar, ditt hus och din investering.

3

Påverka. Du kan lämna förslag och vara med och fatta beslut.

4

Träffa grannarna. Stämman är också plats för social samvaro.

5

Det är enkelt. Det räcker att avsätta tid för ett möte per år.

belåningsgrad?

?

resultat

6

I resultaträkningen är posten **driftskostnader** intressant. Här kan större underhållsarbeten vara redovisade.

7

I balansräkningen finns föreningens tillgångar respektive eget kapital och skulder vid en viss tidpunkt. Här bör du titta på **långfristiga skulder** som visar hur stora lån föreningen har.

8

Hoppa inte över **noterna**. De ger ofta viktig information om större kostnader som renoveringar. Här kan du läsa mer om föreningens lån och vilken ränta man betalar. Kolla också om det finns en **tomträttshyra**. Alla bostadsrättsföreningar äger inte marken som deras hus står på och en höjning av tomträttshyran kan påverka månadsavgiften mycket.

# Varför slår säkringarna ifrån?

Våra hem är mer än någonsin fyllda av elprylar. En del slukar mycket energi och ibland blir det överbelastning. Vad händer då? Och vad är en säkring? Elektrikern David Lekander svarar.

Av: Lars Öhman  
Foto: Gettyimages



Fler svar på hemmets mysterier finns i tidigare nummer, se [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) under Allt om bostadsrätt



**A**

tt vi förbrukar mer el än någonsin är ingen hemlighet. I många hem trängs köksapparaterna om utrymmet. För att minska risken för överbelastning,

vilket i värsta fall kan leda till brand, finns säkringar i lägenhetens elcentral. Överbelastning uppstår när för stor ström leds genom en ledning.

– Oftast uppstår sådana här problem i äldre lägenheter. Ta exempelvis en vattenkokare. Den drar 10 ampere, och en 10 amperesäkring är den vanligaste säkringen i äldre elcentraler. Du får nästan vara glad då om glödlampan kan vara tänd samtidigt, säger David Lekander som driver Lekander Entreprenad & Fastighet.

I många äldre hus är keramiska säkringar (porslinssäkringar) fortfarande relativt vanliga. Längst ut finns en färgad prick som hoppar ut när säkringen, eller proppen som den kallas, har gått. Då måste hela porslins-säkringen bytas ut – och till rätt modell som klarar strömstyrkan.

Moderna hus är byggda efter dagens standard på elutrustning och i varje lägenhet finns en elcentral med automatsäkringar.

## Hur gör jag för att få tillbaka strömmen om jag har automatsäkringar?

– I de flesta fall är det en av säkringarna som går och en av dvärgbrytarna dippar snett nedåt. Då drar man upp den. Ibland följer jordfelsbrytaren med ner och då slocknar hela lägenheten/huset. Då drar man upp den.

Sedan år 2000 är jordfelsbrytare ett krav i nyproducerade bostäder. Den bryter strömmen snabbt om till exempel höljet på en elprodukt skulle bli spänningsförande och någon samtidigt berör ett jordat föremål. Det ger ett skydd mot personskador och elbränder. Ofta har jordfelsbrytaren en testknapp. Elsäkerhetsverket rekommenderar att jordfelsbrytaren ska testas varje halvår.

Om det blir helsvart i lägenheten, kan det bero på att huvudsäkringen gått. Kontakta då styrelsen. ○

Det här får "hemma-elektrikern" göra

Förr hette det att du kunde göra i princip alla eljobb själv fram till elcentralen så länge du hade "erforderlig kännedom". Så är det inte längre. I dag får du byta ut ett trasigt vägguttag mot ett nytt vägguttag. Och du får byta en strömbrytare mot en annan. Däremot är det inte tillåtet att klamra fast installationskablar för att till exempel installera en dimmer.



nystandard.se

# Ny standard i tvättstugan

**NY STANDARD**  
I TVÄTTSTUGAN  
GODKÄND AV MIELE PROFESSIONAL



Miele Professional vill göra Sveriges fastighetstvättstugor mer energieffektiva och optimerade för användning. Därför har vi anpassat tvättutrustningen efter det moderna hushållets behov. Det innebär bl a att tvättmaskiner och torktumlare har en kapacitet på 6,5 kg och att all torkning sker med värmepumpsteknik.

Vårt koncept, med maskiner anpassade efter det moderna hushållets behov, har visat sig vara mycket framgångsrikt. Det är i dag så etablerat bland de större fastighetsförvaltarna och fastighetsbolagen att vi kan hävda att vi satt en "ny standard i den svenska tvättstugan". Mer info hittar du på; [www.nystandard.se](http://www.nystandard.se)



Vi förvaltar och utvecklar  
bostadsrättsföreningar  
– för ett hållbart imorgon.

Styrelsearbete kan innebära mycket. Som tur är behöver man inte vara proffs på allt. På SBC har vi erfarenhet av alltifrån teknisk och ekonomisk förvaltning till projektledning vid ombyggnation och fastighetsjuridik. Ta hjälp av oss för en hållbar förvaltning av er bostadsrättsförening och för att effektivisera styrelsearbetet.

En specialist på förvaltning helt enkelt. Välkommen till SBC!

Visste du att SBC är en av Sveriges ledande bostadsrättsförvaltare? Med expertkunskap inom såväl teknisk förvaltning och utveckling som ekonomi och juridik sedan 1921. Vill du veta mer, besök oss på [www.sbc.se](http://www.sbc.se)