

# din

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

# bostadsrätt

Mina barn  
längtar till  
nästa stöddag!

Vi styr åt  
ett håll som är  
bra för alla.

Alla i  
föreningen  
ska känna sig  
delaktiga.

Vi tar  
hand om  
fastigheten  
tillsammans.

Det är  
roligt att  
bo i en  
demokrati.

Tillsammans  
påverkar vi och gör  
boendet bättre  
och roligare.

# TILLSAMMANS!



## Grönare gran

Den bästa  
julklappen  
för klimatet

Tema Engagemang

Så kan föreningen  
göra boendet både  
roligare och mer  
demokratiskt.



Hur blir det med uppskovsräntan?

De har ett museum i källaren

I Sverige sker över  
3300 lägenhetsbränder  
varje år.\*



\* Källa: NordicFireStatistics.org.  
Siffran avser år 2017.

**DALOC**  
Säkra dörrar.

## Lagändringar ska hjälpa – inte stjälpa

**U**nder senare tid har det varit en hel del artiklar och nyhetsinslag om olika problem i bostadsrättsföreningar. Bland annat har det handlat om en förening som har utsatts för bedrägeri, en annan där en medlem har en majoritet av rösterna och i en tredje saknas bygglov för permanentboende. Ett ytterligare exempel är byggprojektet där medlemmarna får vänta på sina lägenheter.

Finns det anledning att vara orolig över sitt boende? Mitt generella svar på frågan är nej. I Sverige finns cirka 27 500 aktiva bostadsrättsföreningar och de flesta fungerar bra. Men för de som drabbas är det oviktigt

att det berör få föreningar, det är deras boende som påverkas. Finns det anledning att ändra lagen? Ja, och då är det viktigt att inte rusa iväg och göra något överväntat. Lagändringar måste utredas noga för att vara säkra på att de inte stjälper utan faktiskt hjälper till att utveckla föreningslivet. Det finns en risk att bostadsrättsföreningar får allt mer att göra och nyttan kan vara väldigt liten. Längre fram i detta nummer kommenterar jag frågan ytterligare.

///  
**I Sverige finns cirka 27 500 aktiva bostadsrättsföreningar och de flesta fungerar bra.**

**Året börjar gå** mot sitt slut. Du som får Din Bostadsrätt bor i en förening som är medlem hos Bostadsrätterna. Våra experter hjälper din styrelse med stöd och rådgivning så att ni på så sätt tillsammans kan skapa det goda boendet i er förening. Allt fler föreningar har upptäckt fördelarna med att vara medlemmar och vi har nu drygt 8 500 bostadsrättsföreningar anslutna till oss.

Med detta vill jag avslutningsvis önska en god helg och ett gott nytt år!

Ulrika Blomqvist  
 vd, Bostadsrätterna



## Innehåll



9



18



26

- 4 > **Intro:**  
Skyskrapan Karlatornet försenas
- 5 > **Intro: Aktuellt**  
Bostadsrättsförening i fjällen
- 8 > **Fixartipset**  
Grönare gran i jul
- 9 > **Tema: Engagemang**  
Så kan ditt boende bli roligare – och mer demokratiskt
- 16 > **Uppskovsräntan:**  
Så påverkas du av nya regler kring reavinstskatt och upphovsränta
- 18 > **Kultur:**  
”Vi har ett museum i källaren!”
- 20 > **När bostadsrätt blir bostadsfel**  
Tre fall där bostadsrättsföreningen inte har fungerat som den är tänkt
- 24 > **Frågor & svar**  
Allt om livet i en bostadsrättsförening
- 26 > **Hemets mysterier**  
Ovälkomna gäster i garderoben

### din bostadsrätt

Välkommen till din bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening.

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist

Chefredaktör: Kenny Fredman

Produktion: OTW

Redaktör: Cecilia Billgren

Art director: Tor-Arne Moe

Omslag: Tor-Arne Moe

(Foto: Shutterstock)

Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se

Repro: Jens Jörgensen

Tryck: Aller

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. På [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8 500 bostadsrättsföreningar 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 310 000 exemplar.

# intro

## Stabil avslutning årets sista kvartal

Inför det fjärde kvartalet 2019 spår fastighetsmäklare i SBAB:s Mäklarbarometer mestadels oförändrade priser på både bostadsrätter och småhus. Men betydligt fler mäklare svarar att de tror att priserna ökar något än att de minskar något. Framför allt spås bostadsrätterna i Malmö och Göteborg stiga i pris under det sista kvartalet. I Stockholm bedöms villapriserna stiga mer än bostadsrättspriserna.



### Tweets

#### Bostadsmarknaden på twitter



[@\\_Gabrielsson](#)  
Skandal att unga vuxna inte kan starta sitt eget liv. Vem löser upp knutarna på bostadsmarknaden?

*Ingela Gabrielsson, privatekonom på Nordea, om en artikel med 26-åriga Freja som ofrivilligt fick flytta hem till mamma igen.*



[@gustafedgren](#)  
Senast var på 1930-talet då födelsetalen var lika låga som idag, då man väntade med att skaffa sitt första barn på grund av ekonomin. Det påminner om idag när folk inte har råd att hyra/köpa bostad, på grund av det under tre decennier ohejdat låga bostadsbyggandet.

*Gustaf Edgren, på TMF Trä- och möbelföretagen, konstaterar att historien upprepar sig.*

## Stora skillnader på vattenpriser

Nils Holgerssongruppen, där Bostadsrätterna ingår, jämför varje år priserna för en del av de varor och tjänster som ett bostadshus behöver, såsom värme, el och renhållning. I en nyligen släppt rapport har priserna för vatten jämförts för landets samtliga 290 kommuner. Invånare i den dyraste kommunen, Ockelbo, betalar fem gånger mer för vattnet än boenden i Solna. Generellt är VA-kostnaden högre i kust- och glesbygdskommuner och lägre i tätbebyggda kommuner.

## Skyskrapa i blåsväder

Prestigebygget Karlatornet i Göteborg har försenats. Nu kräver flera av dem som har tecknat förhandsavtal om bostadsrätter i projektet att deras köpeavtal hävs.

Text: Cecilia Billgren

**P**rojektet med att bygga skyskrapan Karlatornet, Nordens högsta byggnad, startade 2018. Hittills har ett hundratal privatpersoner tecknat bindande förhandsavtal för bostadsrättslägenheter i den 72 våningar höga byggnaden. Men bygget har försenats och byggföretaget Serneke har flyttat fram inflyttningsdatum till 2022.

Flera av köparna har nu tagit strid mot Serneke och vill häva förhandsavtalet med bakgrund av förseningen. De kräver också att få tillbaka sitt förskott, som för de flesta rör sig om över 100 000 kronor.

Reglerna kring förhandsavtal vid nyproduktion är snåriga, och tidigare fall som har prövats i domstol har dömts antingen till köparens eller till byggarens fördel. Flera bedömare anser att köparna har lagen på sin sida i fallet med Karlatornet.

– Det är mycket möjligt att avtalslagen kan tillämpas eftersom det är en så pass stor förändring jämfört med ursprungsavtalet, säger Ulrika Blomqvist, Bostadsrätternas vd.

Hon menar att byggaren har satt köparna i en ohållbar situation, där det har blivit väldigt svårt för dem att planera sina liv.

– Jag kan förstå att man som byggare behöver lite spelrum i tidsplanen, men

det kan inte vara meningen att förhandstecknaren ska fungera som en buffert. Det blir ju absurd.

**Frågan om stärkt skydd** för konsumenter i frågor som gäller bostadsrätter har varit på tapeten länge. Redan 2017 kom en utredning som bland annat presenterade en rad olika förslag som skulle kunna stärka den enskilda köparens skydd i den här typen av fall. Utredningen föreslog ett krav på att den byggande föreningen ska ha informationsskyddighet vid väsentliga förändringar samt att köpare ska ha rätt att

häva förhandsavtalet vid väsentliga förändringar.

Men än så länge har inga beslut fattats.

– Det är olyckligt att det inte har hänt någonting på politisk nivå. Just i det här fallet hade det kunnat bidra till att förhindra att enskilda köpare hamnar i den här typen av situationer. Visserligen finns ett branschinitiativ, Trygg BRF, där de företag som ansluter sig får en kvalitetsstämpel som innebär att de tagit steg mot en tryggare bostadsmarknad. Men för att alla konsumenter ska få samma skydd krävs det lagändringar, säger Ulrika Blomqvist. ◦

Illustration av Karlatornet.



# Välj en dörr som inte bara skyddar mot tjuvar och störande grannar.

## Utan också när det är 900 grader.

När det brinner är en lägenhetsdörrs viktigaste egenskap att se till att eld och giftiga brandgaser inte sprider sig. En säkerhetsdörr från Daloc skyddar dig mot giftiga brandgaser och motstår en fullt utvecklad brand i minst 30 minuter. Den är också utvecklad för att effektivt hindra både inbrott, störande ljud och lukter från trapphuset.

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



**DALOC**  
Säkra dörrar.

## Ernst i topp

Vilken kändis skulle du vilja se som styrelseordförande i din bostadsrättsförening? Den frågan fick svenskarna svara på i en undersökning gjord av SBC, Sveriges BostadsrättCentrum AB. I topp hittar vi den folkkära hemmafifixaren och tv-profilen Ernst Kirchsteiger.

Här är kändisarna vi helst skulle vilja ha som styrelseordförande:

1

Ernst Kirchsteiger



2

Robert Aschberg



3

Mia Skäringer



4

Johan Glans



5

Stefan Löfven



### Hiss

När du ansöker om lån räknar bankerna på att du ska klara en bolåneränta på 7-8 procent, trots att det går att binda lånen med betydligt lägre ränta. Statliga SBAB sänker nu sin kalkylränta med 0,5 procentenheter, vilket kanske är lite men ändå en bra start.

### Diss

Finansinspektionen menar i en rapport att amorteringskraven påverkar ytterst få unga på bostadsmarknaden. Undrar vad alla de som inte kan köpa en bostad i dag säger om detta?

# Experten: Så kan du hjälpa barnen med första lyan

Unga har svårt att komma in på bostadsmarknaden och i många fall krävs ekonomisk hjälp från föräldrar eller anhöriga. Men långt ifrån alla har ekonomiskt utrymme att köpa en lägenhet åt sina barn.

– Det ska inte vara föräldrarnas ansvar att ungdomar har ett boende utan det krävs politiska åtgärder, säger Sharon Lavie, familjeekonom på Icano bank.

Text: Cecilio Billgren

höstas kom en ny rapport från försäkringsbolaget Skandia, som visar att unga trots långvarigt sparande

inte har råd med kontantinsatsen till en bostadsrätt i 15 av 25 städer i Sverige. Ett 18 år långt sparande av halva barnbidraget räcker inte till för att köpa en enrummare, om kontantinsatsen är 15 procent av köpesumman.

Bostadsrätternas rapport *Ungas bostadsval* visar också på svårigheter för unga att komma in på bostadsmarknaden. Endast en fjärdedel av de tillfrågade angav att de kunde räkna med hjälp av sina föräldrar eller andra anhöriga för att kunna köpa en lägenhet.

Sharon Lavie, familjeekonom på Icano bank, anser att politiska åtgärder som subventionerat sparande, högre belåningsgrad eller mindre strikta amorteringsregler för unga är viktiga för att förbättra läget för unga. Hon tycker inte att föräldrar ska känna krav på sig att hjälpa sina barn.

– Du är inte en dålig förälder om du inte kan spara till dina barn, säger hon.



Sharon Lavie

Men om utrymmet finns, är hennes råd att spara med ett långsiktigt perspektiv. Till exempel ett fondsparande, och då välja fonder med en låg avgift.

– Men det är också viktigt att redan när barnen är små börja prata med dem om pengars värde och vad som krävs för att barnen ska få ta del av de sparade pengarna. Helst ska det vara någon motprestation inblandad, till exempel att barnet själv också sparar en slant, hjälper till hemma eller på annat sätt tar ansvar för sin egen situation.

Andra sätt att hjälpa sina barn kan vara att bli medlåntagare, att både barnet och minst en förälder står på bolånet. Då är det viktigt att komma ihåg att båda också ska bli medägare till lägenheten.

Till föräldrar med fler barn ger Sharon rådet att i god tid fundera över hur hjälpen ska se ut, så att det inte blir konflikter och situationer där något av barnen anser sig orättvist behandlat.

– Ett sätt att lösa det är att ge ett villkorat lån till det äldsta barnet, till exempel att pengarna ska betalas tillbaka inom tre år. När det är gjort går lånet vidare till nästa barn. ○



## Två av tre mäklare vill se bindande bud

63 procent av Mäklarsamfundets medlemmar är positiva till att införa bindande bud. Till skillnad från våra nordiska grannar är budgivningprocessen i Sverige inte reglerad, och innan ett kontrakt är påskrivet av alla parter kan både budgivare och

säljare hoppa av affären. De som är för bindande bud menar att det skulle ge en trygghet för alla parter, medan de som är emot menar att det finns en konsumentrisk då många ofta deltar i flera budgivning samtidigt.



# Bo i bostadsrätt – på semestern

Att hyra en stuga för fjällsemestern kan bli en dyr historia. Men det finns ett lite annorlunda alternativ – att äga en andel i en bostadsrättsförening.

– Jag ser många fördelar, säger Brf Lämmelns ordförande Christer Karlsson.

Text: Lars Öhman

**B**rf Lämmeln i Tandådalen består av 18 lägenheter fördelade på nio fjällstugor i klassisk stil. Husen uppfördes i slutet av 1980-talet och redan från start bildades en bostadsrättsförening. Den fungerar som vilken förening som helst – med några undantag.

– Du får inte bo här permanent. Våra stadgar säger också att vi bara får hyra

ut lägenheterna under kortare perioder. Vanligtvis handlar det om uthyrning veckovis eller torsdag-söndag, säger Christer Karlsson.

Medlemmarna bor på olika platser i landet och därför brukar årsmötena avhandlas på självaste långfredagen, då är alla oftast på plats. Var sjätte vecka är det styrelsemöte på telefon.

Underhållsfrågor sköter medlemmarna själva i den mån de kan, men för snöröjning och större renoveringar anlitar föreningen lokala företag. Föreningen har ingen fastighetsskötare, men de har kontakt med en boende i Sälen som ställer upp om det skulle bli problem med vattnet eller om någon har åkt ifrån sina nycklar.

Fördelarna är många, inte minst ekono-



Christer Karlsson

miskt. Men Christer Karlsson vill också lyfta fram gemenskapen som ett semesterboende av den här typen ger.

– Jag hade själv en massa saker runt mig med en gård och en villa att ta hand om. Vi ville därför ha något som var lättskött.

Den största utmaningen för föreningen är att få kommunikationen att fungera, till exempel när det gäller underhållsfrågor. Samsyn är viktigt för styrelsearbetet.

**Har du några tips till andra som vill dra igång en egen fjäll-brf?**

– Uppsidorna är många när man kan avlasta varandra och ha en gemensam underhållsplan. Men det är bra med en längre dialog, och det är en fördel om det rör sig om en grupp hus eller lägenheter som liknar varandra. ◦



# Så får du en grönare gran

Visst kan årets stora konsumtionshögtid bli mycket klimatsmartare. Här är några enkla tips som gör både dig och granen grönare.

Text: Petra Olander Foto: Naturskyddsföreningen

**G**löm plastgranen. Även om du ställer fram samma plastgran i tio års tid är det bättre med en skogsgran – speciellt om den är Krav-märkt.

– En vanlig svensk gran är ett bra köp. Den arten kräver inte en massa tillsatsmedel vid odlingen, som konstgödsel, säger Jessica Andréasson, projektledare för Miljövänliga veckan på Naturskyddsföreningen i Göteborg. Hon tipsar också om att på Krav:s hemsida finns ekologiska granodlare listade.

– Eller så kan du fråga en skogsägare som bor nära om det finns granar där som ska gallras ut som du kan få ta eller köpa billigt. Då slipper du också de långa transportererna.

Utöver att plastgranen förmodligen transporterats över halva världen för att komma till ditt vardagsrum, går den inte att återvinna. När du tröttnat på att den blivit för tanig i barren, bränns den bland andra sopor.

– Men det är bra att försöka återvinna sin vanliga, biologiska julgran. Många kommuner har en särskild insamling där den går till biobränsle.

Jessica slår också ett slag för en klassiskt pyntad gran.

– Genom att satsa på en traditionell julgran kan du spara ditt julpynt och använda det år efter år.

Då blir granen betydligt mer klimatsmart. Så i stället för att tänka i teman som "silvergran" ena året och "rosa stil" nästa år, återanvänd. Och det bästa för klimatet är inte plast-saker från Kina, varför inte satsa på hemmagjorda saker eller något fint du hittar i naturmaterial?

Förutom julgranen finns det andra sätt att bidra till en klimatsmart jul.

– Försök att inte överkonsumera kött under julhelgen, det har en stor klimatbelastning. Och släng inte maten som blir över. ◦



Jessica Andréasson.

Juliga klappar till klimatet!

Lys upp med led  
Led-lampor håller upp till 15 gånger längre än glödlampor, drar ungefär 80 procent mindre el och innehåller inget kvicksilver. Led-alternativ finns till granar, julstjärnor och slingor.

Tajma rätt  
Genom att sätta tajmers på balkongbelysningen kan den vara tänd precis när du vill och inte brinna hela natten i onödan.

Ät klimatsmart  
Jul innebär traditionellt sett skinka, korv, sylta och grisfötter. Fundera om du kan balansera upp jultbordet med lite mer grönt för att minska påverkan på klimatet.

Sortera mera  
Ta hand om det som blir över – sortera julpappret som pappersförpackning och snörena i brännbart.

Mys miljövänligt  
Välj Svanenmärkta stearinljus och undvik paraffin. Använd värmeljus utan metallkopp, de med en liten glashållare kan användas flera gånger.

Julgranens bästa slut  
Många städer har speciella uppsamlingsställen för gamla julgranar. Titta på din kommuns hemsida för mer information.



# tema



”Det ska vara lite festligt på föreningsdagen”

Brf Brunnsvikens städdagar – som numera kallas föreningsdagar – är alltid välbesökta. Även när regnet öser ner.

Jättetrevligt en vacker brittsommar-söndag, men oftast inte lika välbesökt i snålblåst och regn. Brf Brunnsviken har hittat ett sätt att locka medlemmarna till städdagen oavsett väder – en oktoberfest av tyskt snitt.

Text: Kalle Dixelius Foto: Magnus Glans

**D**

et må vara den regnigaste och kallaste dagen på flera veckor, men stämningen är ändå förväntansfull på innergården i Bergshamra. Bland krattande och fejande bostadsrätts-havare står ett uppvärmt partytält. När sysslorna är slutförda, väntar belöningen.



### Fakta

Brf Brunnsvikens bästa tips för att skapa gemenskap och engagemang i föreningen.

1

Att föreningen är välskött både vad gäller ekonomi och boendemiljö.

2

Klara regler för till exempel andrahandsuthyrning, ombyggnationer och renovering.

3

Regelbundna gemensamma aktiviteter som att måla, städa och plantera ...

4

... kombinerat med trevliga fester för alla åldrar med mat och dryck, gästföreläsare, tävlingar och/eller musik.

5

Att styrelse och arbetsgrupper är kontaktbara och lyhörda för medlemmarnas synpunkter och önskemål.

Med 97 bostadsrätter är föreningen relativt stor. På höstens föreningsdag var det över 100 anmälda deltagare. Såväl stora som små medlemmar går man ur huse för att städa och umgås.

- Vi hade en medlem som var från Österrike och han införde oktoberfesten. Sedan dess har vi sett till att det ska vara lite festligt på föreningsdagen, säger Alf Lindström, evenemangsansvarig i föreningen.

Till och med barnen är med på noterna.

- Mina barn frågar hela tiden när det är föreningsdag. Vi får inte åka bort den dagen, då blir de sura. Och det handlar inte bara om festen, de vill städa också. De gillar att springa runt och hjälpa till, säger Petter Sylvan, som precis har rengjort samtliga återvinningskärl med en högtryckstvätt.

Siffrorna talar sitt tydliga språk: det finns 97 lägenheter i föreningen, och över 100 medlemmar

//  
Mina barn frågar hela tiden när det är föreningsdag. Vi får inte åka bort den dagen, då blir de sura.

har anmält att de ska delta. Det är svårslagna siffror. Men så finns det ju, som sagt, ett lockbete.

- När vi är klara blir det tipsrun- da och sen blir det oktoberfest. Jag skulle komma hit ändå, men för många är det viktigt med festen så klart. Man ser fram emot det

här helt enkelt, vi träffar varandra på ett trevligt sätt, säger Karin Thorneman, som tillsammans med Anna-Carin Wahlberg är i full färd att beskära en rosenspirea.

**Allt eftersom folk** blir klara med sina sysslor förändras stämningen. Lukten av grillkol svävar upp mot tegeltaken, skramlet av burkar blandas med en bas-

## Så tycker föreningarna

Styrelseledamöter från några av Sveriges 27 500 bostadsrättsföreningar svarar:

1

Varför ska jag som boende engagera mig i föreningen?

2

Hur jobbar ni konkret i er förening med att öka engagemanget hos de boende?

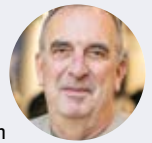


Först städas det – sedan blir det oktoberfest. Hembryggd öl och klassisk brunnsmusik sätter stämningen.

tuba, en kornett, en ventiltbasun och en baryton. För inte nog med att det bjuds på korv, öl, vin och annan dryck efter arbetets slut – det blir levande musik också. Sigtuna Messingssextett underhåller med klassisk brunnsmusik; kanske det närmaste vi i Sverige kommer så kallad "umpa-umpa".

Och naturligtvis har föreningen en egen ölleverantör, Richard Linnander, som lagom till att orkestern stämmer upp monterar sin egen öltapp, där han bjuder på hembryggd öl.

– Det är en tysk oktoberfestöl. Jag brygger hemma i köket så det blir inga jättemängder. Jag har hållit på i tre år ungefär, och de senaste åren har jag bjudit på lite öl på föreningsdagarna. Här, smaka lite! ◦



### ANDERS HVIDFELDT

Ålder: 64

Position i styrelsen: sekreterare

Förening: Brf Kopparbonden, Stockholm

1

Därför att man bor och äger en fastighet tillsammans. Den är vår, det är inte en hyresrätt som någon annan ansvarar för. Man måste ta hand om den tillsammans.

2

Vi försöker hålla liv i hemsidan, vilket är lite trögt eftersom folk är vana att läsa på papper. Men jag är rätt ny i styrelsen, så jag vet inte exakt hur vi jobbar. Men det är en utmaning, det är det.



### SOPHIE BLOMQVIST

Ålder: 26

Position i styrelsen: vice ordförande

Förening: Brf Bildhuggaren, Nyköping

1

Dels för att det är roligt, tycker jag. Dels för att det är väldigt lärorikt. Men det är också viktigt för bostadspriserna att man engagerar sig och gör det bästa man kan.

2

Vi försöker ha roligt, ha många träffar. Det är rent relationsmässigt väldigt bra. Vi är en relativt stor förening med 84 lägenheter och ganska många äldre. De gillar att vi träffas, och det är så vi får den här sammanhållningen.



### FREDRIK PERSSON

Ålder: 40

Position i styrelsen: ledamot

Förening: Brf Becknabergha, Bromma

1

Jag har ju lagt ned mycket pengar på min bostad och det här är min chans att styra det åt ett håll som jag tycker är bra, samtidigt som det blir bra för alla som bor i föreningen. Vi är en liten förening med bara 45 lägenheter.

2

Det är ett jätteproblem. Jag har bara varit med sedan i juni, men jag märker det redan. Rent konkret har vi en valberedning som tar kontakt med nyinflyttade och uppmanar dem att engagera sig. Men det är svårt – det är inte alla som har tid eller ork.

# Ta chansen att påverka – och gör boendet roligare

Hur ska föreningen få fler att engagera sig och sitta i styrelsen? En fråga som många valberedningar runt om i landet brottas med varje år. Här ger två experter råd om hur engagemanget kan öka.

Text: Thomas Östberg

En förening med många engagerade medlemmar är det roligare, trivsammare och billigare att bo.

En välskött förening är också positivt för priset när bostadsrätten ska säljas. De argumenten borde få fart på de flesta bostadsrätts-havare. Men så är det inte.

– Tyvärr är engagemanget ganska lågt. Många missar chansen att påverka och göra boendet både bättre och roligare, säger Anette Krisning Brolin, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

En viktig insikt för medlemmar är att boendet i bostadsrätt skiljer sig från hyresrätt. Föreningen är en demokratisk organisation som kräver aktiva medlemmar.

– Man är en del av en gemensam ekonomi som går att påverka. Allt som föreningen inte gör själv måste köpas in och det påverkar ju avgifterna, säger hon.

**Grunden i en förening** är en fungerande styrelse.

– Att sitta i en styrelse behöver

inte vara så betungande och kräver inte en massa specialkunskaper. De bästa kvalifikationerna är förmåga att samarbeta och social kompetens, säger Anette Krisning Brolin.

Fackkunskaper i till exempel ekonomi eller juridik går alltid att köpa in. I sin rådgivande roll har Anette Krisning Brolin stött på allt från små föreningar som sköter all administration och all förvaltning själva till stora föreningar som lagt ut det mesta på entreprenad. Viktigast är att allt fungerar.

– Styrelsen ska förvalta föreningen, lösa problem och fatta beslut som om det vore ett företag. Att vara ledamot är ett förtroendeuppdrag, säger hon.

**Tidsbrist och ett allt tajtare livspussel** anges ofta som skäl för att inte engagera sig.

– Så är det säkert i många fall, men samtidigt visar undersökningar att de ideella insatserna i Sverige ligger på ungefär samma nivå som på 1990-talet, säger Aron Schou, doktorand i pedagogik vid Stockholms univer-



Anette  
Krisning Brolin



Aron  
Schou

## Experternas tips för ökat engagemang

> Bilda olika arbetsgrupper: trädgård, gårdsstädning, fest med mera – ett sätt att lära känna varandra bättre.

> Kommunicera värdena av att påverka: ekonomiska, trivselmässiga och demokratiska.

> Var transparent och informera medlemmar om vad styrelsen gör.

> Förenkla och skräddarsy uppdrag för att locka fler att i alla fall bidra med något.

> Uppmuntra styrelsen att gå någon av alla de kurser som Bostadsrätterna erbjuder.

> Gör årsstämman till något festligt där det bjuds på mat och dryck.

sitet som fördjupat sig i ideellt ledarskap.

Enligt honom är det en utmaning att få människor att jobba ideellt, men ingen omöjlighet.

– Börja med att fråga människor varför de inte engagerar sig. Ibland kan det bero på konflikter som behöver lösas, hur arbetet är organiserat, hur den demokratiska processen fungerar eller om man känner sig välkommen.

**Ersättningar är ett sätt** att göra uppdrag mer attraktiva, men där gäller det att tänka efter före.

– Det finns psykologiforskning som visar att arvoden kan minska motivationen. Ideellt arbete är för många att bidra till något viktigt, men när en ersättning införs kan hjärnan ställa om sig och fokusera på pengarna. Då kan man plötsligt tycka att det är för lite betalt och att man i stället borde göra något som ger mer pengar, säger Aron Schou.

Han beskriver också ersättningsar som ett sluttande plan – de går att höja men är svåra att ta bort.

Anette Krisning Brolin håller med, men tror samtidigt att mindre arvoden kan göra nytta:

– Många föreningar väljer att betala ett arvode till de grannar som ställer upp och blir invalda i styrelsen. Ersättningen kan variera beroende på arbetsinsats, men utslaget per timme blir det ingen jätteersättning. Varje förening får själv bestämma om detta, men 1 500 kronor per lägenhet och år kan vara en fingervisning för att räkna fram ett arvode. ◦

En bostadsrättsförening med god ekonomi kan kosta på sig att lägga ut mycket av föreningens jobb på entreprenad.

För Brf Vipemöllan 2 i Lund har detta inneburit att arbetsuppgifterna blir mindre betungande – samtidigt som föreningens medlemmar får bättre service.

Text: Petra Olander

Foto: Lars Jansson

Monica Molin, Ann-Christine Österlindh, Allan Petersén och Christina Bauer framför fastigheten i Vipeholm.



## ”Alla ska känna sig delaktiga”

Vipemöllan 2 har alltid haft en fin gemenskap. Det kanske har med det där första höstkalaset att göra, när föreningen var nybildad 2006. Då alla lärde känna varandra och förstod att de satt på olika kunskaper som hela föreningen kunde ha nytta av.

Föreningen har en extern förvaltare, och eftersom medlemmen Hans Josefsson är mest ekonomiskt kunnig ansvarar han för den kontakten. Christina Bauer är föreningens ”ordningsperson” och ser till att soprummet blir avtvättat och håller koll på hur grannarna har det. Allan Petersén är tekniskt intresserad och reder ut projektering av inglasade balkonger och laddstolpar.

Några andra uppgifter ligger på boende som inte är med i styrelsen, som skötseln av hemsidan och uthyrning av övernattningslägenheten.

**Föreningen lägger också ut** mycket av de lite större uppgifterna på entreprenad, de har en vaktmästare och städservice.

– Vi är ju vanliga amatörer på det mesta. Och även om några av oss har mer insikter om vissa saker, kan vi inte utvärdera eller sköta större arbeten. Visst kostar det en slant att lägga ut, men arbetena måste bli rätt utförda, vi förvaltar ju egendomen åt våra grannar, säger Monica Molin, ordförande, som själv har lång erfarenhet av föreningsarbete.

Att lägga ut arbeten har också minskat trycket på styrelsen. De har sinsemellan delat ut de olika ansvarsområdena så att inte för mycket ska falla på några få.

– Alla deltar nästan alltid i mötena, konstaterar Monica, som sköter det mesta av det administrativa.

Till sin hjälp har hon Ann-Christine Österlindh, vice ordförande.

– Det är lättare att engagera

Vi kan inte utvärdera eller sköta större arbeten. Visst kostar det en slant att lägga ut, men arbetena måste bli rätt utförda.

sig när man redan är engagerad, säger Ann-Christine.

**Även om många** i styrelsen gärna fränsäger sig arvode för sitt arbete, är Monica noga med att det delas ut varje år.

– Det sista beslutet vi tar på stämman är att vi tittar på vem som gjort mest och fördelar sedan arvoden.

Mötesstrukturen är ”ledig men planerad”, menar Monica.

– Vi har styrelsemöten efter behov och planerar in dem en termin i taget. Behöver vi prata däremellan kan vi höras via mejl, sedan antecknar jag det i ett protokoll. När vi har möten är det något viktigt som ska avhandlas.

På slutet av dagordningen finns en punkt där alla ledamöter får ta upp vad de vill.

– Det gör att folk inte behöver föranmäla vad de vill ta upp.

Att vara öppen för nya styrelsemedlemmar är viktigt.

– När en ny kommer in i styrelsen berättar vi vad alla gör och gör en rundvandring i alla de ”stängda utrymmena”, som elrummet. Alla ska veta var man gör vad och alla får alla nycklar. Alla ska känna sig delaktiga. ○

Här är styrelsens bästa tips

> Ta reda på vad dina grannar har för specialkunskaper och fördela ansvarsområden.

> Skapa projektgrupper som arbetar tillsammans.

> Planera mötena noga så att alla vet att de blir effektiva.

> Ha möten när det är något angeläget som ska avhandlas, inte på slentrian.

> Låt alla veta allt. Släpp in nya i styrelsen i de ”stängda” utrymmena, visa var pärmar finns.

> Ordna tillställningar där föreningens medlemmar får möjlighet att lära känna varandra.

# Galna grannar – eller föreningens favoriter?

## Styrelsens uppdrag och ansvar

Styrelsen är föreningens verkställande organ och fattar beslut som rör föreningen. Vilka som sitter i styrelsen beslutas av medlemmarna på en föreningsstämma, vanligen årsstämman.

Styrelsen måste bestå av minst tre ledamöter. Antalet ledamöter avgörs av föreningen själv och ska skrivas in i stadgarna.

Styrelsen kan fatta beslut när mer än hälften av ledamöterna är närvarande.

## Ordförande

Har huvudansvaret för styrelsen, följer föreningens verksamhet och ser till att övriga ledamöter kan sköta sina uppdrag. Ordförande ska se till att stadgarna följs och att sammanträden hålls regelbundet.

Ansvarar bland annat för att kalla till styrelsemöten, leda möten och kalla suppleanter om ledamöter har förhinder. Den som ytterst ska se till att alla styrelsebeslut blir verkställda.



## Surtanten

**Kännetecken:** Inte många har sett henne IRL, men alla vet vem hon är. Hon är ständigt närvarande i form av arga lappar i trapphus och tvättstuga. Det är lappar om allt från leriga barnvagnar i trapphuset till ludd i torktumlaren. Möjligheterna att klaga är oändliga och Surtanten försummar inte en enda. Inget i huset undgår hennes hökblick där hon bevakar övriga boende genom nyckelhålet, och trots stigande ålder hör hon genast när spådisen på 2:an piper efter klockan 21:00 – då det ska råda tystnad i huset.

**Viktigaste fråga:** Sköljmedel ska hållas i fack TVÅ. Och endast i fack två. Har lagt in en motion om ersättningsplikt vid brott mot denna till synes enkla regel.



## Patriarken

**Kännetecken:** Själv är bäste dräng. Eller man. För visst blir det bäst när en riktig karl sköter om de viktigaste frågorna i föreningen. Själv kan Patriarken som tur är det mesta, vilket han gärna talar om för andra. Och ska det delegeras, ja då görs det genom att peka med hela handen. Han har dock filat på detta med uppdatering av hemsidan i 18 månader nu. Varje gång frågan kommer upp tystas den snabbt ner medelst mansplaining om brandväggar och virusprogram. För det blir gärna mycket snack och lite verkstad med de uppgifter som Patriarken tar på sig.

**Viktigaste fråga:** Att behålla kompetensen (läs: Patriarken själv) på styrande post.



## Rättshaveristen

**Kännetecken:** Finns i så gott som varje bostadsrättsförening. Hen älskar lagar och paragrafer, har ett osvikligt långtidsminne (särskilt vad gäller oförrätter) och missar inte en möjlighet att driva igenom sin sak.

Livet handlar ju trots allt om att få rätt. Därför räds hen inte att gå ut i strid för minsta petitess. Vid stämman 1987 fattades beslutet att inte bygga balkonger. Att nu grannföreningen, helt osolidariskt, har ansökt om bygglov för balkonger är en ren skandal och måste överklagas per omgående. Mätningar i Rättshaveristens egen lägenhet visar på en minst 2,7-procentig minskning av ljusinsläppet om grannföreningen går vidare med byggplanerna.

**Viktigaste fråga:** Jansson på fjärde våningen missade tre städdagar i rad i mitten av 1990-talet. Han har fortfarande inte ersatt föreningen för detta.

De är kanske inte valberedningens förstahandsval, men trots det dyker de allt som oftast upp i styrelsen. Här är sex vanliga typer du säkerligen stött på om du bott i bostadsrätt länge.

Text: Sofia Zetterman Illustrationer: Rebecka Elfäst



## Miljöaktivisten

**Kännetecken:** Hållbarhet är ständigt på agendan för denna miljökämpe som lätt känns igen på sin klädsel från Myrorna och tendensen att alltid hälsa vid hissen med en stor björnkram. Miljöaktivisten hyser en hemlig dröm om kollektivlivet och driver med stor entusiasm projektet att förvandla den slitna gräsmattan till föreningens gemensamma potatisodling (och lobbar även för andra sköna odlingsalternativ i pannrummet). Återfinns ofta vid återvinningsstationen, där övrigas sopsortering kontrolleras – för det ska sopsorteras och det ska sopsorteras rätt. Inga fuskdiskade mjölkpaket i pappersinsamlingen! Men vi behöver ju inte bråka för den sakens skull. Här, låna gärna mina hemstickade arbetshandskar.

**Viktigaste fråga:** Öppna styrelsemötena med "We shall overcome" för att komma i rätt stämning.

## Stekaren

**Kännetecken:** Som backslick-frisyren antyder har pappa betalat insatsen. Nu är det upp till Stekaren att förvalta investeringen så att nästa lya blir på en mer attraktiv adress. Högsta prio är garageplats med elstolpe till nya hybridbilen och sänkt avgift i föreningen. För vad får man egentligen för avgiften? Nej, bättre att alla bekostar sina egna renoveringar, det är ju inget jäkla experiment detta och han har sannerligen inte för avsikt att sponsra grannarnas slitage. För att bevaka sina intressen har Stekaren motvilligt blivit invald i styrelsen. Dock har han ofta förhinder när det är mötesdags, men syns ofta med sin trådlösa Sonos Move på gården när han hör tisdags-aw med grabbarna.

**Viktigaste fråga:** Öka värdet på lägenheten och sänka avgiften.

## Preppern

**Kännetecken:** Preppern har ett självpåtaget tungt ansvar. För vem skulle annars hålla koll på föreningens beredskap inför framtida katastrofscenarion? Ventilationssystemet vid en kemisk terrorattack? Påfyllnaden av konservförrådet som ska försörja hela bostadsrättsföreningen om kriget kommer? En tung uppgift är att hålla ordning på vems tur det är att byta vatten i vattendunkarna och putsa trangiaköket. Preppern motionerar oftast för implementering av lösningar som gör föreningen mer självförsörjande och är givetvis självutnämnd ansvarig för skyddsrummet. Lobbar löpande för att omvandla föreningens lån till kryptovaluta – för bankkollapsen är nära.

**Viktigaste fråga:** Implementeringen av månatlig workshop i överlevnad vid samhällskollaps. Alla ska veta hur de kokar te på granbarr.

## Sekreterare

För protokoll och förbereder styrelsens möten och årsstämman. Undertecknar officiella skrivelser tillsammans med ordföranden och har ofta även ansvar för att hålla ordning på protokoll, skrivelser och olika handlingar som hör till föreningen.

## Kassör

Har ansvar för styrelsens ekonomi, till exempel utbetalningar, bokföring och skatter. Har ett juridiskt ansvar, precis som ordföranden.

## Ledamot

Röstberättigad medlem av styrelsen som kan ha olika uppgifter beroende på vad som behövs i föreningen, till exempel fastighetsansvarig eller kommunikationsansvarig.

## Suppleant

Reservledamöten som brukar kallas till möten, men som endast har rösträtt om de ersätter en ordinarie ledamot.

# Oklart om uppskovsräntan

Reavinstskatten för försäljning av bostäder – och hur den ska regleras – är frågor som kan ha stor betydelse för dig som planerar att sälja din bostad.

I sommar väntas nya regler, som innebär att taket för uppskov med reavinstskatten vid bostadsförsäljning återinförs. Samtidigt dröjer det utlovade politiska beslutet om att avskaffa räntan på uppskovsbeloppet.

Text: Mikael Bergling

**F**ör många bostadsrätts-havare kan skillnaden mellan vinst och förlust i samband med en försäljning vara avgörande för den personliga ekonomin. Samtidigt ser staten reglering av vinstskatten från försäljning som ett styrmedel för bostadsmarknaden.

År 2016 togs därför det så kallade uppskovstaket i samband med försäljning av privatbostäder bort, i ett försök att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Taket, alltså hur stor del av reavinstbeskattningen som det gick att skjuta upp, låg då på 1 450 000 kronor.

Slopandet av taket var temporärt och gäller fram till sommaren 2020. I budgetpropositionen för 2020 som behandlas av riksdagen under senhösten, föreslår regeringen att taket, när det återinförs, höjs till tre miljoner kronor. I budgeten skriver regeringen att det innebär att cirka 95 procent av de som begär uppskov kommer att kunna få det med hela sin kapitalvinst.

En halv miljon i vinst när vi säljer lägenheten – och sen 22 % skatt på vinsten...

Ja, men vi kan ju skjuta upp reavinstskatten och betala 0,5 % i uppskovsränta varje år. Det blir 2 500 kronor om året...

...men hur blir det med de nya reglerna?



De nya reglerna är tänkta att träda i kraft den 1 juli 2020 och gälla för försäljningar som sker efter den 30 juni samma år.

I punkt 45 i det så kallade januariavtalet mellan regeringspartierna, Liberalerna

och Centern står det att "flyttskatten tas bort genom att räntebeläggnings på uppskovsbeloppet avskaffas".

När detta ska ske är dock oklart. I vint-ras förklarade finansminister Magdalena Andersson (S) att det skulle komma en



departementsskrivelse om detta "inom kort". Så har ännu inte skett.

Hennes pressekreterare Isabel Lundin är i dag mer diffus om tidpunkten:

– Räntebeläggningen ska avskaffas. Vid vilken tidpunkt det blir aktuellt är inte tidsatt i januariavtalet. Regeringen kommer att återkomma i frågan, säger hon till Din bostadsrätt.

Liberalernas ekonomisk-politiska talesperson Mats Persson säger att det kommer att ske 2021 eller 2022.

### Om inte "uppskovsräntan" avskaffas samtidigt som uppskovstaket återinförs – blir det inte en försämring?

– Nej, inte alls. Taket fördubblas. Detta är ett första steg för att sänka flyttskatten, säger Mats Persson.

Frågetecknen kring uppskovsräntan försvårar för den som planerar att sälja sin bostad att ta reda på vilka skattemässiga konsekvenser affären kommer att få.

– En för stel bostadsmarknad riskerar att bli ännu stelare om folk inte vet vad som gäller när de ska sälja, säger Jens Magnusson, privatekonom på SEB.

**Den som har sålt** en permanentbostad med vinst ska betala 22 procent av vinsten i reavinstskatt. Men, om säljaren uppfyller vissa krav kan man få skjuta upp beskattningen. Säljaren får då betala cirka 0,5 procent av vinsten i en årlig skatt så länge man väntar med att betala reavinstskatten. Det är det som kallas uppskovsränta.

För den som gjort en vinst på exempelvis en halv miljon kronor är uppskovsräntan 2 500 kronor per år. Alternativet till uppskov är att betala reavinstskatten.

### Vilket är ekonomiskt bäst?

– Under senare år har det låga ränteläget gjort att det för de allra flesta varit billigare att exempelvis ta ett banklån och betala vinstskatten med lånade pengar om man inte har kontanter. Gränsen har gått vid en bankränta på 3,25 procent. Den som har kunnat låna billigare än så har tjänat på att ta ett banklån och betala skatten, säger Jens Magnusson.

### Vad händer om uppskovsräntan tas bort?

– Då finns det absolut ingen anledning att betala reavinstskatten med lånade pengar. Vi hade hoppats att regeringen skulle förtydliga vad som kommer att gälla och från och med när. ◦

22%



### Så fungerar uppskovsränta

- ◊ Den som sålt en permanentbostad ska betala skatt motsvarande 22 procent av vinsten.
- ◊ Om säljaren uppfyller vissa krav, till exempel har varit skriven på bostaden under minst ett år innan försäljningsdagen och köpt en dyrare bostad, kan vinstbeskattningen skjutas upp. Säljaren får då betala cirka 0,5 procent av vinsten i en årlig skatt (schablonintäkt på 1,67 procent av vinsten x kapitalskatt 30 procent). Det är denna skatt som kallas uppskovsränta.
- ◊ Från sommaren 2020 ska en övre gräns införas, där endast vinst upp till 3 miljoner kronor omfattas av reglerna för uppskov av vinstbeskattningen.
- ◊ Även den som köper en billigare bostad än den som såldes kan få uppskov, men då med ett lägre belopp.
- ◊ Uppskovet kan behållas så länge man äger den nya bostaden.
  - ◊ Det går att fem år tillbaka i tiden begära omprövning av uppskovet och betala reavinstskatten. Går omprövningen igenom får du tillbaka den skatt (uppskovsränta) som du har betalat på uppskovsbeloppet.
  - ◊ Reglerna gäller tills vidare.

Bostadsrätternas Kenny Fredman:

## "Bostadssäljare hamnar i limbo"

Osäkerheten kring vad som ska hända med uppskovsräntan och reavinstskatten är inte bara en politisk soppa, den gör också tillvaron för den som är på väg att sälja en bostadsrätt väldigt osäker. Det menar Kenny Fredman, Bostadsrätternas samhällspolitiska chef.

R

eavinstskatten på bostäder innebär för en del att det blir dyrare att köpa en ny bostad, i synnerhet om de bott länge i den nuvarande. För att öka rörligheten kom regeringen, Centern och Liberalerna

i januariavtalet överens om att uppskovsräntan i samband med bostadsförsäljning skulle tas bort. Kenny Fredman är kritisk till att inget besked har kommit i frågan.

– Bostadsmarknaden har under senare år präglats av allt lägre rörlighet, där hushållen påverkas av kontantinsatskrav, amorteringskrav och hög reavinstbeskattning. Hushåll handlar rationellt utifrån de spelregler som politiken och samhället ger, och oklara besked om uppskovsräntan gör att det blir ytterligare en tröghet på bostadsmarknaden, säger han.

De som blir drabbade, enligt Kenny Fredman, är de som planerar att sälja sin bostad men som inte vet vilka effekter det kan få på deras ekonomi.

– Ingen vet ju heller om detta kommer att gälla tidigare vinster eller bara framtida. Återigen hamnar många bostadssäljare i limbo, menar Kenny Fredman.

Samtidigt kommer besked om att uppskovstaket ska återinföras, något som Kenny Fredman inte alls tror kommer att ha önskad effekt.

– Det blir nästintill tragikomiskt när regeringen och stödpartierna beskriver det återinförda uppskovstaket som en satsning, när det är en försämring på riktigt jämfört med förra året. Sådant kallar jag för en logisk kullerbytta. ◦





# ”Vi har ett museum i källaren”

Åke Johansson är sekreterare i bostadsrättsföreningen Mäster Johan i Malmö.

För många föreningar är källarutrymmen en ständig punkt på dagordningen under årsstämman. Ska det installeras en hydroponisk odling eller ska barnfamiljen på 3:an få det där extra förrådet de motionerat om?

I bostadsrättsföreningen Mäster Johan i Malmö har de boende inga sådana problem.

Text: Cecilia Billgren Foto: Ola Torkelsson

**N**är huset, som ligger i den anrika stadsdelen Gamla Väster i Malmö, byggdes i början av 2000-talet hade byggherren en skyldighet att göra arkeologiska utgrävningar av marken runt kvarteret.

– Det är ju historisk mark som vårt hus står på. I vanliga fall får byggherren betala allt själv, men den här gången gjordes det i samarbete med Malmö museum, säger Åke Johansson, föreningens sekreterare och museiansvarige.

Under utgrävningarna hittades flera intressanta föremål från framför allt 1300-talet fram till 1600-talet, bland annat svärdsknappar, ett knivskaft med

bärnstenar och en hel del holländsk keramik. När huset byggts färdigt fick bostadsrättsföreningen behålla en hel del föremål, och nu finns de flesta samlade i ett litet museum i källaren.

– Det var ju väldigt roligt att vi fick behålla så många saker när de grävde ur. I vårt museum finns några inramade affischer, en glasmonter med fynd och uppmurade tegelstenar, säger Åke.

**Det uppdagades också** en spännande historia under utgrävningen.

– Det visade sig att en änka under 1600-talet hade gömt fint porslin genom att gräva ner

det. Hade man vetat om det så hade det kanske kunnat komma upp helare än vad det gjorde, säger Åke.

Men änkan är inte den enda som grävt ner saker under huset. Bostadsrättsföreningen har själva grävt ner en säck med böcker och dagstidningar från tiden då huset byggdes.

– Vi har skrivit ett brev också. Det blir som en tidskapsel för framtidens arkeologer.

**Tillströmningen till museet** har avtagit något de senaste åren, men varje år under föreningens höstfest öppnas rummet så att nyinflyttade har möjlighet att beskåda fynden. Åke Johansson upplever att de flesta boende ser museet som något som ger positivt värde till föreningen.

– Framför allt i början fanns det en enorm stolthet över att vi hade ett eget museum. Det är ju verkligen en unik möjlighet det här: Jag har aldrig hört talas om att det finns något liknande någon annanstans i Sverige. ◦

///  
**Framförallt i början fanns det en enorm stolthet över att vi hade ett eget museum.**

# Våra installatörer är certifierade att skydda mot både matos och inbrottstjuvar.



Secor ingår i Daloc-koncernen, Sveriges ledande tillverkare av säkra dörrar.

Säkerhetsdörr Daloc S43

Mitt emellan Vänern och Vättern ligger Töreboda. Här tillverkas Daloc Säkerhetsdörr som inte bara skyddar dig mot inbrott, brand och ljud från trapphuset. Den stänger också ute giftiga brandgaser, kallt drag och oönskade dofter som matos. Men var noga med vem som installerar dörren. En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför någon av våra certifierade installatörer. Vi finns nära dig över hela Sverige.

Hitta din dörr och installatör på [secor.se](https://www.secor.se) eller ring oss på 020-440 450.

# SECOR

Säker dörr. Säker installation.

Boris Topic i Linköping sålde en bostadsrättslägenhet. Senare visade det sig att den inte var godkänd som bostad. Nu hotas han med stämning på 1 250 000 kronor.

# Boris krävs på miljonbelopp – bostadsrätten saknade bygglov

När hotellet Du Nord i Linköping omvandlades till bostadsrätter 2013 blev de små lägenheterna snabbt populära. Vad många köpare inte visste var att bostadsrättsföreningen saknade bygglov.

Text: Cecilia Billgren

**N**är Boris Topic flyttade till Linköping 2016 köpte han en lägenhet av en privatperson i det ombyggda hotellet. Allt såg rätt och riktigt ut i bostadsrättsföreningen, så vitt han kunde se. Att lägenheten var liten och i princip bestod av ett av de gamla hotellrummen var inget han fäste någon vikt vid.

– Den låg ju väldigt centralt så det uppvägdde att den var så liten. Sen var det ett bra pris, ungefär vad jag hade råd med eftersom jag precis hade börjat arbeta, säger Boris Topic.

Han bodde i den lilla lyan i ungefär ett år, innan han sålde den vidare med hjälp av en mäklare.

**Vad han då inte visste**, något som har uppdagats senare, är att utbildningen från hotell till bostadshus inte gick rätt till. Bostadsrättsföreningen fick aldrig något bygglov från kommunen, vilket innebär att lägenheterna i det gamla hotellet inte är godkända som permanentbostäder.

När detta uppdagades blev Boris Topic hotad av stämning av den köpare som nu ägde hans gamla lägenhet. De ville reklamera köpet och krävde pengarna tillbaka.

– De har riktat ett krav på 1 250 000 kronor till mig, eftersom de säger att de inte kan bo i den lägenhet som jag har sålt till dem och inte heller får sälja den vidare. Men jag visste ju inte om det, jag har ju ingen skuld i det här alls.

Från början skulle Boris Topic ha betalat in pengarna i augusti i år, men han har bestridit ärendet och nu är läget ovisst. Han tycker att de nuvarande boende i stället borde kräva pengar av den ursprungliga styrelsen, som stod för ombildningen.

– Jag vet inte hur det blev så här, det är så bisarrt. Varför ska jag bära ansvaret?

**Boris Topic har ägnat** oräkneliga timmar åt att försöka förstå hur den här situationen har uppkommit. Så här i efterhand kan han se att den säljare som han själv köpte av antagligen aldrig bodde i lägenheten själv. Han funderar på om detta

borde ha varit en varningssignal, men samtidigt tycker han att en bostadsrättsförening som godkänts av Boverket borde vara tillräcklig garanti för ett tryggt köp.

Han har tagit del av kommunikation mellan kommunen och den ursprungliga styrelsen, där byggnadsnämnden påpekat att detaljplanen inte tillåter permanentbostäder. Trots det har ingenting gjorts. Bygglövsansökan som den ursprungliga styrelsen drog tillbaka har aldrig uppdaterats, och någon ny har inte skickats in.

– Vi har personer som har sprungit ifrån sitt ansvar, och nu står vi här, säger Boris Topic.

**De entreprenörer** som stod bakom ombyggnaden av hotellet har uttalat sig i Östgöta Correspondenten och sagt att de anlidade utbildningskonsulter och litade på expertisen. Även det juridiska ombud som företräder medlemmar ur den första styrelsen har uttalat sig i SVT Öst, och hävdar att de agerat i god tro.

Ärendet är polisanmält och ska nu utredas av Ekobrottsmyndigheten. ○

Bostadsrätternas vd, Ulrika Blomqvist kommenterar:

# När bostadsrätt blir bostadsfel

I de allra flesta fall är bostadsrätten en trygg och problemfri boendeform där du som medlem har en stor möjlighet att engagera dig och påverka föreningens arbete. Men det finns fall där det har gått helt galet.

Text: Cecilia Billgren

I Sverige finns ungefär 27 500 aktiva bostadsrättsföreningar. De allra flesta sköts omsorgsfullt och ambitiöst av styrelsen tillsammans med övriga ledamöter, som gör sitt allra bästa för att förvalta den gemensamma egendomen och se till att alla boende trivs.

Men ibland kan bostadsrätt förvandlas till bostadsfel. Den senaste tiden har det varit flera uppmärksammade fall där bostadsrättsföreningen inte har fungerat som den är tänkt, något som skapat stora problem och i vissa fall stor

ekonomisk skada för medlemmarna.

**I fallet med det** ombyggda hotellet i Linköping (se texten här intill) så har en bostadsrättsförening sålt lägenheter utan att det fanns ett godkänt bygglov. När detta uppdagades gav kommunen först beskedet att de nuvarande ägarna inte fick bo kvar i sina lägenheter, eftersom de inte var godkända för permanent boende. De får inte heller sälja lägenheterna för permanentboende, utan riskerar nu att förlora hela värdet av bostadsrätten om inte situationen kan lösas. Den ursprungliga styrelsen, som alltså

bildade bostadsrättsföreningen, har polisanmälts, men även säljare har stämts på miljonbelopp.

**Hur kan en köpare skydda sig mot den här typen av situation?**



Ulrika Blomqvist

– Jag tycker inte att man kan begära att en privatperson ska vända sig till kommunen för att kontrollera att det finns bygglov för en befintlig bostadsrättsförening, det

är något du bör kunna förutsätta, säger Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna.

Hon betonar att det som hänt i Linköping är väldigt ovanligt, men tror att det finns en risk att den här typen av fall kan bli vanligare.

– I bostadsbristens spår ser vi fler ombildningar där en fastighet som tidigare använts för ett annat ändamål görs om till bostadsrätter. Så det belyser ändå vikten av att som köpare noga undersöka föreningen. o

Foto:  
Ebba Örn/  
Östmedia

## Styrelser kapad av företag

I Malmö har två bostadsrättsföreningar blivit i det närmaste kapade av det företag som bildade föreningarna, något som Sydsvenskan granskat i flera artiklar. På grund av en skrivelse i föreningarnas stadgar innehåller 76 procent av rösterna av företaget. De blockerar alla beslut, däribland ett försök att byta ut den förvaltare som under flera år misskött föreningarnas ekonomi och fastigheter. Trots larm om eftersatt underhåll, obetalda fakturor och avstängd värme kan medlemmarna inte göra någonting.

– Det här är en oerhört svår situation. De boende är helt låsta, eftersom de som ombildat alltid har majoritet. Medlemmarna kan inte ändra stadgarna och inte heller byta styrelse, eftersom alla sådana beslut kräver majoritet, säger Ulrika Blomqvist.

Det förekommer att byggherren sitter kvar i den nybildade föreningens styrelsen och har en majoritet av rösterna under en övergångsperiod. Ofta finns då en skrivelse i stadgarna om att det rör sig om en tidsbegränsad period.

– Det är upp till köparen att kontrollera stadgarna. Men med tanke på detta tycker jag att det bör göras en översyn av lagstiftningen för hur majoritetsregler får formuleras i stadgar, säger Ulrika Blomqvist.

## Två andra uppmärksammade fall

### Plundrades på miljoner

I en stor bostadsrättsförening i Malmö har en tidigare styrelse under en treårsperiod godkänt betalningar på 200 miljoner kronor för olika bygg- och renoveringsprojekt, något som helt utarmat föreningens ekonomi. Projekten har i vissa fall aldrig genomförts och i andra fall har kostnaderna varit orimligt höga. En byggföretagare har dömts för grovt skattebrott efter att ha skickat falska fakturor till föreningen och flera ledamöter i den tidigare styrelsen har dömts för mutbrott.

– Det är ytterst ovanligt att en styrelse missköter föreningens ekonomi på det här sättet, säger Ulrika Blomqvist.

Som boende ska du kunna ha tilltro till att styrelsen sköter sitt uppdrag, men Ulrika Blomqvist poängterar ändå vikten av att engagera sig.

– Läs igenom årsredovisningen, var med på årsstämman och ställ frågor om något verkar konstigt. Det är också oerhört viktigt att föreningen har en extern revisor, någon som kan titta objektivt på ekonomin och larma om någonting inte ser rätt ut.

# 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: Peter Almroth  
[peter.almroth@driftia.se](mailto:peter.almroth@driftia.se) 070-412 19 41

**GR-Avloppsrensning**  
[www.gr-avloppsrensning.nu](http://www.gr-avloppsrensning.nu) Kontakt: Rolf Petterson  
[rolf.petterson@gr-avloppsrensning.nu](mailto:rolf.petterson@gr-avloppsrensning.nu) 08-795 75 10

**PO Erikssons Rör**  
[www.poeror.se](http://www.poeror.se) Kontakt: Stefan Fröling  
[stefan@poeror.se](mailto:stefan@poeror.se) 08-510 120 10

**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

**Städpoolen Scandinavia** TRAPPSTÄD FÖR BRF  
[www.stadpoolen.se](http://www.stadpoolen.se) Kontakt: Lovisa Lindén  
[lovisa@stadpoolen.se](mailto:lovisa@stadpoolen.se) 0708-88 49 99

**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**  
**Epost: uffe@uffesotare.se**

Uppslaget är en annons.

... inte bara ihop.  
... arandra.

# 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.



- modern fastighetsservice

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

## Trappstädning i bostadshus sedan 1989

Vi erbjuder kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag.



[info@stadpoolen.se](mailto:info@stadpoolen.se) 08-556 701 50  
[www.stadpoolen.se](http://www.stadpoolen.se)

## Vi tar hand om hela ditt tak



**PLÅTSLAGERI AB**

Trygghet, service och kvalitet sedan 1918.

[jonaeson.se](http://jonaeson.se) 08-640 52 38

# P.O. Erikssons Rör AB

SEDAN 1981

Vi hjälper er med allt inom VVS

[info@poeror.se](mailto:info@poeror.se) | 08-510 120 10 | [www.poeror.se](http://www.poeror.se)

# Carpeting

ENTRÉMATTOR

VI HAR HJÄLPT BRF:ER SEDAN 1979

- Entrémattor • Logomattor**
- Skrapmattor**

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

# frågor/svar

Här kan du läsa om vanliga frågor från boende i bostadsrättsföreningar. Styrelserna i sin tur vänder sig till Bostadsrätterna för rådgivning. Bostadsrätterna har alltså ingen rådgivning direkt till enskilda bostadsrätthavare.



## Kan styrelsen strunta i underhållsplanen?

I min förening finns en underhållsplan som styrelsen tog fram för några år sedan och som nu ligger på vår webbplats. Enligt den ska fönstren renoveras om fyra år men nu säger styrelsen att det ska ske inom den närmsta tiden. Svaret för målning av fönstren ligger på föreningen enligt våra stadgar. Kan styrelsen strunta i vad underhållsplanen säger och besluta om att tidigare eller senarelägga åtgärder?

Svar: Ja, har styrelsen beslutat om underhållsplanen från första början kan den också ändra den. En underhållsplan är ett levande dokument och ett sätt att ha koll på föreningens kommande kostnader, i synnerhet de stora. Den är en prognos, men saker och ting kan hända efter hand. Några exempel på detta är att fönstren behöver målas tidigare än vad styrelsen först trodde och att en åtgärd tidigare läggs i samband med andra åtgärder.



## Kan jag vara delägare utan att bo i lägenheten?

Dottern ska flytta hemifrån till en bostadsrätt. Köpet förutsätter att jag som förälder hjälper till med kontantinsatsen och jag får helt enkelt ta och belåna min bostadsrätt. Men jag kommer också att stå som medlåntagare hos banken och är därmed delägare i bostadsrätten. Hur fungerar det sedan när vi köper bostadsrätten och ansöker om medlemskap i föreningen? Kommer föreningen att godta detta upplägg, trots att jag inte kommer att bo i lägenheten?

Svar: Här kan det finnas en skillnad i vad som står i lagen och vad föreningen tillämpar i praktiken. Enligt bostadsrättslagen behöver föreningen bara acceptera delat ägande om det handlar om makar, sambo eller registrerad partner. Föreningen skulle potentiellt sett kunna neka dig att bli medlem. Men under senare år har det blivit allt vanligare att föräldrar hjälper sina barn med lägenhetsköpet, helt enkelt för att det är den enda möjligheten. Det har också blivit betydligt vanligare att föreningar också godkänner dessa medlemmar, även om en av dem inte bor i lägenheten. Gentemot föreningen gäller fortfarande att ni är gemensamt ansvariga för att betala månadsavgiften, oavsett om du använder lägenheten eller inte. Då spelar det heller ingen roll om du äger 10 eller 50 procent av bostadsrätten.



## Ska stämman eller styrelsen välja ordförande?

Min fråga handlar om hur en ordförande i föreningen väljs. Jag har sett exempel på bostadsrättsföreningar där årsmötet utser ordförande, medan andra låter styrelsen själva välja sin ordförande. Vilket är vanligast och vad är bäst?

Svar: Här ser det olika ut från förening till förening och hur detta sker är inte reglerat i lag. Oftast beror det på vad som står i stadgarna men hur valet sker kan också vara beroende av vilken tradition föreningen har. Att styrelsen själv utser sin ordförande är ändå det absolut vanligaste. Fördelen är att om en ordförande avgår kan styrelsen välja en ny bland befintliga ledamöter. Om stämman gjort valet måste en ny stämma sammankallas för att välja ordförande.



## Får styrelsen lägga sig i vad jag gör med min balkong?

Jag har en inglasad balkong. För att få ännu mer nytta av den under en större del av året har jag satt upp en infravärmare. Styrelsen har därefter hört av sig och säger att jag måste ta ner den och återställa eftersom jag borrat hål i fasaden. Varför ska de lägga sig i vad jag gör på min balkong?

Svar: Fasaden ligger utanför din lägenhet och tillhör föreningen. Som medlem får du inte utan styrelsens tillstånd montera något på fasaden och då spelar det ingen roll att det är vid din inglasade balkong. Styrelsen kan därmed kräva att du tar bort infravärmen och återställer fasaden.





# RoyalBath



SWEDEN

royalbath.cabinex.se

5  
ÅR  
GARANTI



R1501 - Nu från **4895.-** (ord pr. 8 990 kr)



R1002 - Nu från **7 495.-** (ord pr. 12 995 kr)



R1401 - Nu från **5 595.-** (ord pr. 11.200kr)



Nya lyxiga  
**Innovativa**  
duschväggar  
utan ram till  
**kampanjpriser!**

besök oss

**CABINEX™**

www.cabinex.se

## Vem gör hål i tröjan?

Våra förfäder hade dem och vi har dem. Pälsängrar är ett av våra äldsta och vanligaste skadedjur. Men i takt med att vi ändrat beteende har de små krypen lämnat garderoberna för nya jaktmarker i våra hem.

Text: Petra Olander



**P**älsängrar är viktiga städare i naturen och ser till att döda djur bryts ner. Men städandet fortsätter gärna in i våra hem där päls, skinn och ylle är finfin föda. Så när våra naturmaterial får mystiska hål eller vi hittar skal efter små larver, har vi förmodligen fått pälsängrar.

– Man tror att man har massor av pälsängrar när man hittar många skal, men alla kan komma

från en enda larv. De ömsar skinn många gånger under sin livscykel, säger Kenneth Nordström, skadedjursbekämpare på Anticimex i Piteå.

Och i takt med att vi bytt ut naturmaterialen i våra kläder till syntet, hittas de heller inte lika ofta i garderober och byråer. I stället är favoritplatsen köket. Bakom spis och diskbänk kalasas de på fett och matrester och de bosätter sig gärna i fläktskyddet ovanför spisen.

Men det finns många sätt att bli

av med dem. Ofta hjälper det att städa ordentligt.

– Men bor du i bostadsrätt och har frekvent återkommande ängrar så ska du prata med styrelsen. Kanske borde de kolla ventilationen, eller ta en titt på vinden om det till exempel finns getingbon, fågelbon eller mycket dödaflugor där. Det drar till sig ängarna. Men känn ingen hysteri över pälsängarna. De små krypen är ett tecken på att vi har en levande miljö omkring oss och det är ju fantastiskt. ◦

> Pälsängrar är ovala skalbaggar, 3–6 mm långa, vars larver lever av produkter med animaliskt ursprung.

> De finns överallt i naturen och flyger lätt in genom ett öppet fönster, varför insektsnät kan förebygga.

> Getingar, fågelbon och gnagare drar till sig pälsängrar, så att inte ha dem nära huset är ett annat sätt att förebygga.

> Du kan städa bort dem. Gör rent runt spisen, diskbänken och i flätkåpan. Om du har husdjur så torka rent bakom lister och socklar. Där lagras husdjurens hår och blir utmärkt föda för pälsängrar.

> Har du angripna kläder eller uppstoppade djur, lägg dem i frysen i en vecka så är de definitivt ängerfria. Textilier kan också värmebehandlas vid 60°C genom tvätt, strykning eller torktumling.



Foto: Shutterstock.com

### Hjälp av föreningen

Om du har problem med pälsängrar kan du kontakta styrelsen. Via föreningens försäkring finns förmodligen ett avtal med ett skadedjursbekämpningsföretag, dit du kan ringa för att få råd och hjälp.

### Pälsänger eller mal?

Har du fått hål i en tröja kan du se på skadan vilket skadedjur som är orsaken. Är det en tydlig kant på hålet så är det en pälsängrelarv, men om det är ludd runt kanten så är det en klädesmalvarv.



## Hur funkar det med balkongbygge? Vem ansvarar för ventilationen? Får jag bygga om i lägenheten?

På Bostadsrätternas webbplats finns svaren på de flesta frågor om livet i en bostadsrättsförening. Läs artiklar från tidigare nummer av Din bostadsrätt, ladda ner faktablad och se vilka medlemsförmåner som Bostadsrätternas erbjuder.

För ledamöter i styrelsen arrangerar Bostadsrätternas flera olika utbildningar och seminarier, all info om detta hittar du på

[bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan](http://bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan)

Alla medlemmar i Bostadsrätternas kan också ladda ner en rad praktiska blanketter och formulär som gör livet som bostadsrättshavare betydligt enklare.

Vi ses på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se)!



Törs jag handla begagnat på nätet?

Ja! Gör ett elektroniskt avtal.

Båda skriver på med BankID.

BankID berättar vem du handlar med.

**Läs mer på [elektronisksignering.se](http://elektronisksignering.se)!**

## Störs du av trafikbuller?

Du är i så fall i gott sällskap av 2 miljoner andra svenskar. I takt med ökad urbanisering är buller ett växande problem. Därför har HIAK utvecklat NonSonus FLV-65.

NonSonus FLV-65 är en högteknologisk väggmonterad friskluftventil med unikt bra ljuddämpning. Avancerade akustiska lösningar har paketerats till en produkt som i extremt bullrig miljö ger en bibehållen god boendemiljö.

För mer information, [www.hiak.se](http://www.hiak.se)



HIAK har mer än 60 års samlad kompetens, erfarenhet och kunskap som gör att vi idag är experter på ljuddämpning. Det gör oss till er självklara partner gällande akustiska utmaningar och innovationer. Våra ingenjörer består av Sveriges främsta experter inom ljuddämpande lösningar och konstruktioner.



**HIAK**  
CUSTOMIZED NOISE REDUCTION

# Relax.

## Allt är under kontroll.

Din bostadsrättsförening är i trygga händer hos SBC. Med nästan 100 års erfarenhet har vi stenkoll på allt som har med bostadsrätter att göra.

#SBC #Fastighetsförvaltning  
#AlltÄrUnderKontroll

## Med SBC som förvaltare kan ni i styrelsen slappna av

Många som sitter i styrelsen i sin bostadsrättsförening gör det på sin fritid – utöver jobb, familj och aktiviteter. Många är inte utbildade i det som de många gånger ska fatta beslut om. Det innebär att budgetar, reparationer och inte minst tvister kan bli både omständliga och kostsamma processer i längden.

Vår filosofi är att det löpande styrelsearbetet ska vara enkelt och roligt. Vi hjälper er med sådant som budget, fakturor, rondering, underhållsplan och stambyte för att höja värdet på bostadsrätterna, så kan ni fokusera på det som bidrar till social samvaro och skapar trivsel i föreningen.

Därför rekommenderar vi er att anlita oss på SBC. Vi är specialister på ekonomisk och teknisk förvaltning men även juridik, projektledning och mycket annat. Låt oss göra jobbet – och fortsätta med det vi gjort i snart 100 år – så kan ni i styrelsen slappna av och fokusera på annat.

**Välkommen till oss på SBC – en fastighetsförvaltare som kan och vill lite mer!**

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

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum 0771-722 722

