

din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 



Städa giftfritt

Gör rent hus med
skafferiets egna
mirakelmedel



Tema **Stämma**

För en bostadsrättsförening är årsstämman årets viktigaste händelse. Genom en inkluderande kultur kan ni tillsammans skapa större delaktighet – och få bättre demokrati.

MEDBESTÄMMANDE



Så förhandlar du om bolåneräntan

De byggde en bostadsrättsförening i villaidyllen



Tänk vilken betydelse en dörr kan ha.

Kanske brinner du för att laga mat. Kanske är du en tålmodig granne. Ni kommer båda att gilla våra dörrar.

Vi tillverkade vår allra första dörr för att stå emot brand. Det var 1942. Sen dess har varje dörr vi tillverkat haft ett viktigt syfte. Att stoppa tjuvar och oväsen, eldsvådor och giftig rök, kalldrag och matos. Att göra så att du kan bo tryggt, säkert och trivsamt.

Vårt företag har också ett tydligt syfte. Att hjälpa dig med det du behöver för att få rätt dörr till din lägenhet. Och att göra det så enkelt som möjligt för dig att byta till den.

Läs mer på daloc.se/tryggthem

Doors with purpose.

DALOC

Bostadsfrågorna måste prioriteras högre

A

r 2014 hette vår bostadsminister Stefan Attefall och därefter har vi hunnit se Mehmet Kaplan, Peter Eriksson, Per Bolund (två gånger) och Märta Stenevi på posten. För ett år sedan hälsade jag henne

välkommen här i min ledartext, men nu får jag göra det med Johan Danielsson, som är ny på posten sedan i slutet av november, i stället!

Det är inte min avsikt att ironisera över antalet bostadsministrar. Ruljangsen kan förklaras med att det varit regeringsombildningar och stökiga mandatperioder, samtidigt som det är uppenbart att bostadsfrågorna inte är tillräckligt angelägna. Det finns alltid andra reformer

som prioriteras högre.

Och det är synd eftersom en bostad är mer än enbart tak över huvudet, den är ett hem. Dagens bostadsmarknad är dysfunktionell vilket bland

annat visar sig genom att den som står utanför har svårt att komma in. Under mandatperioden har regeringen lagt förslag om några bostadspolitiska reformer, till exempel om att upp till ett visst belopp ta bort uppskovsräntan. Och snart kommer ett utredningsförslag om startlån för unga, vilket är bra. Men det är inte i närheten av vad som behövs i form av ett helhetsgrepp.

Hur ser då partierna på bostadspolitiken? Det kommer vi att kartlägga i kommande nummer av Din bostadsrätt. Men redan nu hittar du en kort intervju med Johan Danielsson på sidan fem.

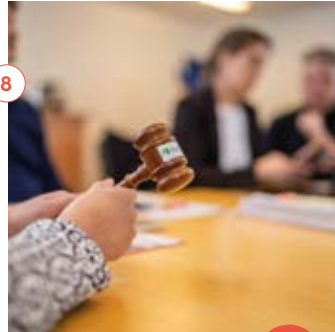
Snart är det dags för många föreningar att hålla sin årliga stämma. Du vet väl att det är ett utmärkt tillfälle att sätta sig in i föreningens verksamhet? Längre fram i tidningen kan du läsa om vad du vinner på att engagera dig i föreningen.

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

Det är inte min avsikt att ironisera över antalet bostadsministrar.



Innehåll



8

4 > Intro

Avgiftshöjning kan vänta i elprisökningarnas spår

6 > Intro: Aktuellt

Förslag om fastighetsnära återvinning väcker farhågor

7 > Intro: Aktuellt

Praktiskt liv med nyckelfri förening

8 > Tema: Stämma

Så skapar ni en god stämma genom god stämning

16 > Fixartipset

Städa giftfritt med skafferiets mirakelmedel

17 > Frågor & svar

Allt om livet i en bostadsrättsförening

18 > Reportage

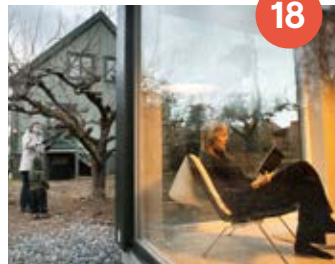
De förverkligade drömmen om bostadsrätter i villaområdet

22 > Ekonomi: Bolåneränta

Förhandla som proffsen och sänk din ränta

26 > Hemmets mysterier

Varför knarrar parketten?



18



26

din bostadsrätt

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

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist

Chefredaktör: Kenny Fredman

Produktion: OTW

Redaktör: Frida Henke

Art director: Sanna Norlin

Omslag: Magnus Glans

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.

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet

Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har över 9000 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 330 000 exemplar.

Adress: Bostadsrätterna
Drottninggatan 25
111 51 Stockholm
Kontakt: 08-58 00 10 00

intro

15 %

ökade bostadsbyggandet med under 2021 visar en bedömning av Boverket. Byggandet av 66 000 nya bostäder påbörjades förra året och byggtakten ser ut att öka även i år – men endast marginellt, då 66 500 bostäder förväntas påbörjas.

Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till en rad förmåner. Här kommer en kortfattad sammanställning. Besök bostadsraterna.se/medlemsformaner för mer information. Styrelsen kan hjälpa dig med inloggningsuppgifter.

> Datorer och skrivare från HP

Genom ett samarbetsavtal med HP kan vi erbjuda de boende i våra medlemsföreningar förmånliga rabattvillkor på upp till 30 procent på it-produkter.

> Säkerhetsdörrar

Genom avtal mellan Bostadsrätterna och Secor, erbjuds ni som medlemsförening, eller du som boende i en medlemsförening hela 15 procents rabatt på din beställning av Daloc säkerhetsdörrar inklusive installation av dörren.

> Familjejuridisk hjälp

Fenix Juridik erbjuder dig som boende 20 minuters kostnadsfri familjejuridisk rådgivning och en förmånlig rabatt på samtliga juridiska tjänster därefter.

> Tidningen

Din Bostadsrätt

Tidning som distribueras fyra gånger per år till samtliga hushåll i våra medlemsföreningar.



Foto: Shutterstock



Vid väldigt höga elkostnader, skulle jag råda föreningar att överväga bundet elpris.

Skenande elpriser kan orsaka höjda avgifter

Omikron, krig i Ukraina – och elpriser från helvetet. Vintern 2021–2022 kommer vi kanske inte att minnas med någon större värme. För nej, de skyhöga elpriserna drabbar inte bara villaägare. Även bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningar har fått titta djupt i plånboken.

Text: Kalle Dixelius

Framför allt är det bostadsrättshavare som själva betalar för sin uppvärmning, boende i bostadsrättsradhus med värmepump och med direktverkande el, som är drabbade av de skenande elpriserna. Men även vanliga bostadsrättsföreningar har fått ökade elkostnader.

– Vi har fått samtal från bostadsrättsföreningar som berättar att de fått avsevärt höjda kostnader. Detta inkluderar föreningar som har installerat bergvärme. Konsekvensen kan bli att antingen avstå från budgeterade renoveringar eller att höja

avgifterna, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

Redan innan elpriset sköt i höjden, konstaterade den så kallade Nils Holgerssonrapporten att kostnaderna för el, avfall, vatten och avlopp har ökat de senaste åren. Vinterns elpris lägger med andra ord sten på redan tung börda.

– Om man har väldigt höga elkostnader skulle jag råda föreningarna att titta på om det går att binda till ett bättre pris. Det brukar kunna göras på våren eller sommaren. Då blir det åtminstone ett jämnt pris över året, säger Kenny Fredman. ◦



Hallå där ...

... bostadsminister Johan Danielsson, du har öppnat för lättnader för unga under de första åren på bostadsmarknaden. Varför är den här frågan viktig för dig?

– Att unga ska kunna flytta hemifrån och ha någonstans att bo är helt centralt för att kunna börja plugga eller ta ett jobb på en annan ort. Men det handlar förstås också om frihet. Unga ska inte behöva bo kvar hemma hos sina föräldrar om de inte vill det. Vi har därför gett en särskild utredare i uppdrag att bland annat titta på och ge förslag på hur statliga startlån för förstagångsköpare skulle kunna utformas. Syftet med utredningen är att skapa bättre möjligheter för att fler ska kunna köpa sin första bostad. Förslagen från utredningen ska lämnas till mig senast 31 mars i år, och jag ser verkligen fram emot att ta del av dem!

Vilka andra frågor kommer du att fokusera på under tiden fram till valet?

– Statsminister Magdalena Andersson har varit tydlig i sina prioriteringar: Vi ska vända på varenda sten för att minska segregationen och bekämpa brottsligheten. Och vi ska skapa förutsättningar för den gröna jobbtillväxten. För att klara av det krävs en bostadspolitik för fler bostäder över hela landet som vanligt folk har råd att bo i – oavsett om det är hyresrätter, bostadsrätter eller villor.

Vilka större reformer skulle du vilja se på bostadsmarknaden?

– Det går i dagsläget inte att peka ut en enskild reform som löser alla problem, men något som är tydligt är att vi måste fortsätta bygga bort bostadsbristen och göra bostadsmarknaden prismässigt tillgänglig. Därför är det särskilt intressant att se vilka förslag utredningen om en socialt hållbar bostadspolitik samt utredningen för att underlätta för förstagångsköpare presenterar.

Pandemieeffekten: Störst prisökning på stora lyor

Priserna på större bostadsrätter ökar kraftigt. Anledningen är allt hemma-jobbade under pandemin.

– Ju fler man är i hushållet som arbetar eller studerar hemifrån, desto större är efterfrågan på större boyta, säger Hans Flink på Svensk mäklarstatistik.

Text: Kolle Dixelius

Trenden ser i stort sett likadan ut överallt. Prisökningarna är något större i storstadsområdena, men skillnaden är inte speciellt stor jämfört med resten av landet.

– I stort sett är det en generell trend. På riksnivå ökade ettorn med nio procent medan fyror ökade med hela 20 procent. Men det finns ännu större skillnader lokalt. I Nacka ökade ettorn med sexton procent, men fyror och större ökade med 41 procent under de 18 månader vi mätte. Under samma period minskade ettorna

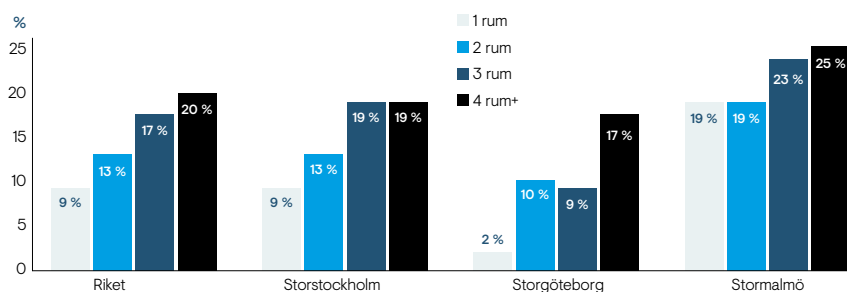


Hans Flink

i Södertälje med fem procent medan fyror ökade med 34 procent, säger Hans Flink, försäljnings- och affärsutvecklingschef på Svensk mäklarstatistik.

Vad ser du för effekter på bostadsmarknaden i stort av detta?

– Konsumenternas referensramar påverkas. Det man tyckte var dyrt 2019 anser man nu vara rimligt. Tyvärr hänger inte löneutvecklingen med, vilket gör det svårare att komma in på marknaden. Bostadsbyggarna skruvar nog om sina kommande projekt så att det byggs fler stora lägenheter och fler rad- och parhus. ○



Prisökning bostadsrätter de senaste 18 månaderna



Beslut om fastighetsnära insamling i år

Alla fastighetsägare av flerbostadshus, alltså bland annat alla bostadsrättsföreningar, måste enligt förslaget se till att insamlingsplatser för återvinning av

förpackningar finns "fastighetsnära".

Det gäller insamling av de vanligaste förpackningarna: glas, papper, plast och metall.

Kostnaden för insamlingen ska

producenter och kommunen stå för.

Promemorian skickades på remiss i november 2021. Efter att remissinstanserna sagt sitt, kommer ett beslut att fattas under 2022.



Lagförslag om återvinning kan sätta föreningar i knipa

Enligt ett nytt förslag från miljödepartementet ska alla bostadsrättsföreningar se till att återvinningsstationen är "fastighetsnära". Inget mer kånkande på tunga pappkassar till närmaste glasigloo med andra ord. Men förslaget väcker även farhågor.

– Jag är orolig för att föreningar och medlemmar i vissa fall kan komma i kläm, säger Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

Text: Kalle Dixelius



Kenny Fredman

höstas skickades en promemoria med det klatschiga namnet "En förbättrad förpackningsinsamling – nya roller

för kommuner och producenter" ut på remiss från miljödepartementet. Promemorian rör en lång rad aspekter kring återvinning av förpackningar, men en sak berör bostadsrättsföreningar lite extra mycket: avsnittet om "fastighetsnära insamling". I korthet innebär det att bostadsrättsföreningar måste se till att det finns insamlingsplatser för förpackningar i eller strax intill fastigheten.

– Det är positivt att fastighetsnära insamlingsplatser av förpackningar blir av. Men vissa delar av detta är tvingande och därmed lite besvärligt för bostadsrättsföreningarna.

Till exempel måste en förening tillhandahålla plats för de här kärlen, och det är inte alla föreningar som har de möjligheterna, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

Bostadsrättsföreningar som inte har plats i huset eller på innergården, skulle bli tvungna att placera kärlen utanför huset.

– Då kanske de måste stå utanför någons fönster. Detta behöver klargöras. Som vi tolkar det föreslagna regelverket just nu kan det krocka med hur en bostadsrättsförening funkar i praktiken. Vi tror inte att man tänkt på det, säger Kenny Fredman.

Från miljödepartementets håll syns nästan bara positiva aspekter av förslaget. Enligt Jerker Forssell, ämnesråd vid kemikalieenheten på miljödepartementet, kommer "fastighetsägare av flerbostadshus" – kanslisvenska för bostadsrättsföreningar och hyresvärdar – att påverkas positivt.

– De fastighetsägare som redan i dag har fastighetsnära insamling på frivillig basis, cirka 55 procent, kommer att slippa betala för hämtningen av avfallet. De fastighetsägare som i dag inte har någon hushållsnära insamling, cirka

45 procent, får en bättre service utan extra kostnad, skriver han i ett mejl till Din Bostadsrätt.

Vidare menar Jerker Forssell att den enskilda bostadsrättshavaren kommer att få en enklare vardag, eftersom återvinningsstationerna kommer att ligga närmare.

– Och de hushåll som i dag har fastighetsnära insamling bör få sin avgift till föreningen sänkt i och med att insamlingskostnaden försvinner, tillägger han.

Men Kenny Fredman är tveksam till om detta förslag bara är till fördel för bostadsrättsföreningar och de boende.

Hur skulle Bostadsrätterna vilja att det såg ut? Behövs det någon form av ekonomiskt stöd till föreningarna eller bör regelverket vara mindre tvingande?

– Någon sorts kombination av de två alternativen, kanske. Det kan ju vara så att föreningen tvingas bygga om utrymmen i huset, vilket kan medföra kostnader. Det bör tittas på, tycker vi. Men också att det ska finnas utrymme för undantag. Det finns situationer när det här inte kommer att fungera som det är tänkt. Föreningar och medlemmar kan hamna i kläm. Det måste lagstiftarna ta hänsyn till. ◦

”Min enda nyckel går till postfacket”

När det gäller nyckelfritt boende är framtiden redan här, och för medlemmarna i Brf Tuvebo smedja är det moderna passersystemet både bekvämt, praktiskt och säkert.

Men även modern teknik kan ibland låsa sig.

Text: Frida Henke
Foto: Julia Sjöberg

Brf Tuvebo smedja är en nybyggd förening på Hisingen i Göteborg. De första bostadsrättshavarna flyttade in för strax över ett år sedan och då till en helt nyckelfri fastighet.

– Utvecklingen går framåt och jag måste säga att det är väldigt bra att kunna komma in överallt med bara en bricka och slippa ha olika nycklar för varje utrymme. Den enda nyckeln jag har går till vårt postfack, säger Fredrik Pedersen som är fastighetsansvarig i föreningens styrelse.


Med brickans hjälp kan han också enkelt boka tid i tvättstugan, gästlägenheten eller till föreningens gemensamma festlokal. Fredrik Pedersen gör det i entrén på en tavla, men det finns också en bokningsapp för de som vill stanna i soffan. För att släppa in hantverkare och bud är proceduren lika lätt.

– Samtliga boendes namn och telefonnummer är inmatade i portsystemet. Det är bara att leta upp den du ska besöka och ringa upp. För att öppna är det sedan bara att trycka fyrkant på telefonen, förklarar han.

Fredrik Pedersen tycker att systemet känns väldigt säkert. Det är enkelt att ha koll på vem som kommer och går i fastigheten. Skulle du tappa nyckeltagen kodos den om så att den inte längre kan användas och om strömmen går finns det ett backupbatteri som håller systemet fungerande.

Men även modern teknik kan ha sina baksidor och när en av de enheter som kommunicerar med alla läsen i systemet i höstas hakade upp sig kom de boende plötsligt inte in genom entréerna.

– Vi fick gå genom garaget tills det löste sig, så det gäller att även ha en annan möjlighet att komma in, säger han. ◦



///
Det är väldigt bra att kunna komma in överallt med bara en bricka.

tema

God stämning ger bättre stämman - OCH DEMOKRATI



Organisations- konsulternas bästa tips

- > Ha en gemenskapsansvarig i styrelsen.
- > En väldefinierad introduktionsprocess för nyinflyttade skapar inkludering.
- > Autonoma arbetsgrupper skapar engagemang.
- > En organisationskultur där man frågar om råd skapar engagemang och ger bättre beslut.
- > Transparent kommunikation som kan förstås av alla skapar engagemang.
- > Årsstämmor med fokus på nuet och framtiden, inte bara på det som varit.

Stämman är årets viktigaste händelse för en bostadsrättsförening och ju delaktigare medlemmar, desto bättre demokrati. Fler röster kan bli hörda och insynen i styrelsens arbete blir större. Ett sätt att nå dit är att skapa en inkluderande föreningskultur och det ansvaret ligger på samtliga boende.

Text: Karin Strand Foto: Magnus Glans

Engagemang är en förutsättning för demokrati. Det gäller samhället i stort och det gäller även bostadsrättsföreningar. En förutsättning för engagemang är att alla känner sig inkluderade och trivs.

– Alla bostadsrättsföreningar har ett ekonomiskt syfte, att förvalta den gemensamma fastigheten. Men det får inte vara det enda syftet, det måste finnas ytterligare ett, nämligen att involvera och engagera medlemmarna, säger Alicia och Rolf Medina, organisationskonsulter och forskare samt grundare av företaget Future of organizing.

Ansvaret för detta ligger inte bara på styrelsen utan även på medlemmarna själva. Genom att bidra med förslag om hur



Lyckas ni skapa en organisationskultur av involvering och engagemang bidrar det till demokratiseringen av samhället.

en förening kan organiseras för att öka engagemanget kan gemenskapen stärkas och organisationen bli mer demokratisk.

– Att bli medlem i en bostadsrättsförening innebär världens möjlighet att arbeta för föreningens bästa, säger Kerstin Frykberg Andersson, utbildningschef och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Hon betonar att det inte nödvändigtvis måste innebära att en medlem engagerar sig i styrelsearbetet, du kan hjälpa till på många olika sätt och på så vis bidra till gemenskapen och stämningen. Alicia Medina har liknande tankar.

– Inrättande av autonoma arbetsgrupper är exempel på en metod att involvera medlemmarna. Det kan till exempel

Alicia och Rolf Medina är organisationskonsulter och forskare samt grundare av företaget Future of organizing.

Foto: Jens C Hilner/
Photomedia

finnas en arbetsgrupp för skötsel av utemiljön, säger hon.

Arbetsgrupperna bör ha definierade ansvarsområden och ramar, exempelvis för budget, men i övrigt få arbeta fritt för att på bästa vis ta vara på de enskilda medlemmarnas kunskaper och talanger.

– Däremot bör en kultur där man frågar om råd uppmuntras. Att fråga om råd betyder inte att man fattar ett beslut som är identiskt med råden, men de tas med i beslutsprocessen vilket oftast leder till bättre och mer kompletta beslut, säger Rolf Medina.

– Sedan är det viktigt att komma ihåg att alla inte måste göra lika mycket i en förening. Folk befinner sig i olika skeden



//

Att bli medlem i en bostadsrättsförening innebär världens möjlighet att arbeta för föreningens bästa.

i livet och har olika förutsättningar, och det är helt okej, tillägger han.

Ett annat konkret sätt att skapa engagemang och trivsel är att inrätta en gemenskapsansvarig post i styrelsen. Personen i fråga kan exempelvis ansvara för att ta hand om nyinflyttade och ge dem introduktion och samtidigt inventera talanger för att ta reda på hur var och en kan bidra.

– En introduktionsprocess är oerhört viktig vid nyinflyttning. I föreningar där många har bott länge kan det lätt uppstå en kultur av "vi och dom" när det flyttar in nya. Det motverkar såväl gemenskapskänslan som demokratin, för i en demokrati har alla lika värde, betonar Alicia Medina.

En förutsättning för att förändra en organisation i mer demokratisk och inkluderande riktning är att själv delta genom att gå på årsstämmor och genom att komma med förslag. Ingen förändring sker automatiskt, man måste arbeta för den.

– Men lyckas ni skapa en organisationskultur av involvering och engagemang bidrar det till demokratiseringen av samhället. I en sådan kultur blir "den starke mannen" som bestämmer allt överflödigt, säger Alicia Medina.

Vad bör du då som medlem undvika att göra? Kerstin Frykberg Andersson har två konkreta råd.

– Tro inte på rykten! Om det dyker upp ett rykte som rör föreningens styrning, sprid det inte, utan kolla sanningshalten, säger hon.

– Tänk även på att de som sitter i styrelsen är helt vanliga medlemmar och bör behandlas som sådana. Ansätt inte styrelseledamöterna med en massa frågor och synpunkter när ni ses i trappan, det är bättre att kommunicera sådant skriftligt eller genom styrelsens vanliga kommunikationskanaler. ◦

Stämningen är god i Brf Margretero. En av anledningarna tror Jenna Xiu, som är styrelseordförande, är att styrelsen försöker höras och synas så mycket som möjligt. "Det är ett sätt att sprida entusiasm till de boende", säger hon.



Brf Margretero

- > Föreningen består av 134 lägenheter av vilka tolv är stadsradhus.
- > Lägenheterna omfattar allt från ettor till femrummare.
- > Föreningen har tre hyresgäster, bland andra en förskola.
- > Fastigheterna stod färdigbyggda 2013.

På senare år har vi fått utrymme, både ekonomiskt och tidsmässigt, att göra mer roliga saker för medlemmarna. Det känns som att andan i föreningen har satt sig.

”Alla arbetar verkligen för föreningens bästa”

En aktiv valberedning, en synlig styrelse och trevliga gemensamma aktiviteter har skapat en anda av gemenskap i bostadsrättsföreningen Margretero. Att medlemmarna är engagerade märks bland annat på det relativt höga antalet motioner till årsstämmorna.

Text: Karin Strand

nvid Bällstaån på gränsen mellan Bromma i Stockholm och Sundbyberg ligger bostadsrättsföreningen Margretero.

De ljusa huskropparna i lägenhetshusen varierar i höjd mellan fyra och åtta våningar och mot ån ligger tolv stadsradhus i tre plan. Trätrappor leder ner till vattnet och till Bällstavikens motorbåtsklubb. Sundbybergs centrum ligger bara ett stenkast bort, men här vid ån råder lugn.

Föreningen är ung, bara åtta år, men har lyckats skapa en anda av gemenskap och engagemang. Det har under åren exempelvis inte varit svårt att rekrytera ledamöter till styrelsen.

– Vissa år har det varit många som har anmält intresse. Vi har arbetat fram en urvalsprocess där vi intervjuar kandidaterna, berättar Kerstin Ahlbom, som tillsammans med Bo Larenius utgör valberedning.

– Fokus för oss är att hitta personer som kan bidra till föreningens bästa och vi försöker få till en bra blandning mellan äldre och yngre och personer med skiftande arbeten och erfarenheter, säger Bo Larenius.

Kerstin Ahlbom och Bo Larenius utgör även föreningens trädgårdsgrupp, vilket innebär att de ansvarar för föreningens städ dag samt för inköp av blommor, trädolja till trapporna och liknande.

– Städdagar är ett bra tillfälle att vara delaktig i föreningens skötsel och att träffa grannar. När vi visar att vi tillsammans ställer upp smittar det av sig på de nyinflyttade, säger Bo Larenius.

Föreningens ordförande heter Jenna Xiu. Hon är tacksam för det arbete valberedningen gör.

– Tack vare Kerstins och Bosses arbete har vi väldigt god stämning i styrelsen. Alla arbetar verkligen för föreningens bästa och vi har roligt. Dessutom försöker



Det är enligt styrelsens medlemmar förvånansvärt många av föreningens medlemmar som har deltagit i den digitala årsstämman under de två år som Brf Margretero hållit den.

vi synas och höras så mycket som möjligt – det är ett sätt att sprida entusiasm till de boende, säger hon.

– I början hade styrelsen mycket fokus på entreprenadfrågor och diskussioner med byggherren, men på senare år har vi fått utrymme, både ekonomiskt och tidsmässigt, att göra mer roliga saker för medlemmarna. Det känns som att andan i föreningen har satt sig, säger Björn Björklund, som är en av åtta i styrelsen.

Att många är engagerade i föreningen märker styrelsen på det relativt höga antalet motioner som kommer in till stämorna. För att göra årsmötet till en trevlig aktivitet där medlemmarna kan ses och påverka har föreningen haft som tradition att bjuda på mat i samband med mötet. Det har de av naturliga skäl avstått från under coronapandemin, då medlemmar i stället deltagit i stämman digitalt.

– Förvånansvärt många har deltagit i den digitala årsstämman under de två år vi har hållit den, berättar Jenna Xiu.



Vid stämman presenteras föreningen och styrelsen för de nyinflyttade, vilket brukar vara uppskattat. Många har då redan fångats upp och hälsats välkomna av Bo Larenius.

– Jag bor i markplan och när jag ser nyinflyttade gå förbi brukar jag passa på att presentera mig och säga att de gärna får komma till mig med frågor, säger Bo Larenius, som förutom valberedningsuppdraget och arbetet med trädgårdsgruppen även håller i verktygspoolen.

Som i alla föreningar uppstår det ibland gnissel även i Margretero. Hög musik, fimpar på marken och felparkerade barnvagnar kan ge upphov till klagomål.

– Vi uppmuntrar alltid de boende att prata med varandra om det uppstår problem och det löser sig nästan alltid. Det är väldigt sällan som styrelsen behöver gå in. Jag tycker att det allra mesta här kännetecknas av respekt och ömsesidig förståelse, säger Jenna Xiu. ◦

Distansstämma eller en hybrid?

– här är bästa sättet för din förening

Den tillfälliga lagen som ska underlätta vid stämmor under pandemin har förlängts. Vi reder ut vilka alternativ som finns till hands och kikar lite extra på den som är här för att stanna – hybridstämman. Hur funkar det egentligen att delta i en årsstämma som både hålls på plats och på distans?

Text: Karin Strand

Det såg länge ut som att den tillfälliga lag som trädde i kraft i april 2020 och vars syfte var att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor under coronapandemin inte skulle förlängas under 2022. Vid årets stämma skulle det därmed inte finnas möjlighet att poströsta och mötet behövde åter hållas på en fysisk plats. Smittoläget i början av året fick dock regeringen på andra tankar och den 1 mars trädde åter den tillfälliga lagen i kraft.

– Vi ser positivt på att regeringen har lyssnat på vår önskan om att förlänga den tillfälliga lagen. Däremot hade vi gärna sett att den trätt i kraft redan under februari så att även de föreningar som har räkenskapsår som slutar sista augusti hade haft möjlighet att hålla stämma på ett

smittsäkert sätt, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

Ett sätt som nu återigen blir möjligt med den tillfälliga lagen är poströstning. Något Ulrika Blomqvist gärna förordar under rådande omständigheter eftersom den fungerar bra och är demokratisk så till vida att alla har samma förutsättningar.

Det finns flera olika alternativ för att genomföra stämman på distans (se nästa sida). Ett sätt är också en så kallad hybridstämma och den går att arrangera med befintlig lagstiftning – det vill säga oavsett den tillfälliga lagen eller inte. Den innebär att stämman hålls på en fysisk plats, men att föreningen ändå erbjuder medlemmar, som

inte kan eller vill komma till platsen för stämman, att delta digitalt.

Tidigare har hybridstämmor varit ovanliga, men pandemin har gjort att



Ulrika Blomqvist

///

Det är troligt att hybridstämmorna blir fler i takt med att generationer med högre digital mognad tar över – något som faktiskt gynnar demokratin eftersom fler kan delta.



många blivit vana vid digitala möten och därför kanske även för detta sätt att hålla stämman. Men eftersom medlemmarna kan delta antingen på plats i lokalen eller digitalt ställer metoden också högre krav på tekniken och genomförandet – för såväl styrelsen som de enskilda medlemmar som deltar via länk.

Styrelsen ska ha meddelat vilken typ av mötesprogram som ska användas och hur det laddas ner. Som medlem är det bra att installera det aktuella programmet på sin dator eller mobil i god tid så att det finns tid att göra sig bekant med exempelvis chattfunktionen, kameran och ljudet. För den som är ovan vid digitala möten är ett tips att träna på att umgås digitalt med några grannar innan stämman.

– Precis som vid alla digitala möten gäller det att se till att ha en bra uppkoppling och att logga in till mötet i god tid, säger Ulrika Blomqvist.

När en enskild medlem vill begära ordet under ett digitalt möte brukar det fungera bra att, precis som vid fysiska möten, räkna upp handen. Alternativt kan man skriva in i chatten att man önskar få ordet.

– Vi rekommenderar föreningar att avdela en person som har koll på det tekniska och en annan som ansvarar för handuppräknning och chatt och som kan upprätta en talarlista. Det blir annars för mycket för en mötesordförande att hålla reda på samtidigt, säger Ulrika Blomqvist.

Vid omröstningar finns det olika vägar att gå. Enklast är att beslut fattas med acklamation – något som brukar fungera bra vid formaliabeslut. Ett annat sätt är



Vi rekommenderar föreningar att avdela en person som ansvarar för det tekniska.

handuppräknning och ett tredje är ett röstningsverktyg i form av en app där medlemmarna loggar in med bank-id.

– De flesta föreningar gör allt för att det här ska fungera så bra som möjligt och det är troligt att hybridstämorna blir fler i takt med att generationer med högre digital mognad tar över – något som faktiskt gynnar demokratin eftersom fler kan delta, betonar Ulrika Blomqvist.

Samtidigt ska inte det fysiska mötet underskattas; att träffas och umgås i samband med stämman är viktigt liksom att den avslutande frågestunden får ta sin tid.

– För formaliabeslut fungerar det digitala mötet utmärkt, men för frågor som kräver diskussion är det fysiska mötet överlägset, inte minst i större föreningar, säger Ulrika Blomqvist. ◦



olika sätt att hålla stämman

1

Digital stämman

Om föreningen har ett bra sätt att hantera omröstningar skapar det bra möjligheter att delta oavsett var medlemmarna befinner sig. Det kan dock bli problem med tekniken eller med att alla medlemmar inte behärskar den. Generellt lämpar sig digitala stämmor bättre för mindre föreningar. Om inte alla i föreningen är överens om en enbart digital stämman måste den kombineras med poströstning.

2

Stämman hålls med ombud

En medlem kan låta ett ombud företräda denne vid stämman. Ombudet ska kunna visa skriftlig, daterad och undertecknad originalfullmakt som är högst ett år gammal. Ordföranden på stämman behöver också säkerställa att ombudet är den som anges i fullmakten. Den tillfälliga lagstiftningen medger att styrelsen kan besluta att fler kan vara ombud än de som är angivna i stadgarna och att ombudet kan företräda flera medlemmar.

3

Skrivbordsstämma eller per capsulom

Ett alternativ för mindre föreningar. Den innebär att ett protokoll upprättas som cirkulerar runt och skrivs under av alla medlemmar. Deltagarna träffas inte fysiskt. Metoden rekommenderas inte i större föreningar eftersom det måste bli hanterbart administrativt. Alternativet förutsätter också att samtliga röstberättigade medlemmar är ense om det.

Så funkar stämman

– ord för ord

Vilka siffror är viktiga i en balansräkning? Hur skriver jag en motion? Vem har rösträtt på stämman?

Inför en årsstämma kan frågorna vara många. Här följer ett litet stämno-ABC så att det blir enklare och roligare att hänga med.

Balansräkning

Balansräkningen ger en bra bild av hur föreningen mår ekonomiskt. Titta särskilt på hur stor belåningen är samt på hur stora intäkterna är. Genom att dividera skulderna med intäkterna får du fram skuldkvoten för föreningen. Ett värde under 5 är bra och över 10 är inte bra.

Beslut

Ett beslut som fattas på årsstämman är bindande och måste följas av styrelsen – såvida det inte strider mot föreningens stadgar eller mot lagar. Om stämman fattar ett regelvidrigt beslut bör styrelsen säga ifrån att det inte kommer att följas.

Fullmakt

Med en fullmakt kan en annan person än du själv rösta på stämman för din räkning. I föreningens stadgar står vem som kan få fullmakt, oftast en annan medlem eller make/maka. Fullmakten ska omfatta namn på den som gett fullmakten, datum, ort samt underskrift. I regel är en fullmakt giltig i ett år.

Kallelse

Enligt lag ska kallelse till årsstämma skickas ut minst två och max sex veckor före stämman. En utförlig dagordning ska skickas ut tillsammans med kallelsen.

Motion

Om du som medlem önskar ändra något i föreningen kan du skriva en motion. Det är viktigt att vara tydlig med rubrik, en text som beskriver ändringen och varför, en tydlig slutsats om vad du vill ska ske samt en underskrift. Många motioner faller på att de är luddigt formulerade och svåra att förstå, så försök vara tydlig och pedagogisk. Endast medlemmar i föreningen får skriva motioner. Styrelsen kan lämna ett utlåtande och förorda att motionen antas eller avslås, men det är årsstämman som fattar beslut i frågan.

Revisor

Föreningens stadgar anger ifall det krävs en auktoriserad revisor eller inte. Bostadsrätterna rekommenderar föreningarna att alltid välja en auktoriserad revisor, även i de fall inget sådant krav finns.

Rösträtt

Endast medlemmar har rösträtt på stämman och i de flesta föreningar anger stadgarna att principen en lägenhet – en röst gäller. I föreningar där en person äger flera lägenheter avgör stadgarna ifall medlemmen endast har en röst eller en röst per lägenhet.

Styrelse

Enligt lag måste det finnas en ordförande i en förening.

Utöver det kan en styrelse bestå av det antal ledamöter som anges i föreningens stadgar. Styrelsens sammansättning måste snabbt anmälas till Bolagsverket, varför styrelsen brukar ha ett så kallat konstituerande sammanträde omedelbart efter årsstämman.

Valberedning

Valberedningen gör det förberedande arbetet med att ta fram kandidater till styrelsen. Genom att kandidaterna är tillfrågade och införstådda på förhand går stämmoarbetet smidigt. Men det står stämmodeltagarna fritt att rösta på en annan styrelsesammansättning än den som föreslagits.

Votering

De flesta frågor på en årsstämma avgörs med enkel omröstning där medlemmarna svarar "ja" på stämmoderförandens fråga. Om ingen är emot klubbas beslutet direkt. Omröstning kan också ske med handuppräckning eller, i mer känsliga fall då till exempel två namn står mot varandra, med sluten votering då medlemmarna anonymt skriver sitt val på en röstsedel.

Yttranderätt

Alla medlemmar har rätt att yttra sig på årsstämman, däremot inte till exempel sambor som inte är medlemmar. I princip är stämman bara öppen för medlemmar och inga andra.



Foto: Shutterstock

Undvik strul och missar genom att avlasta mötesordföranden från de tekniska aspekterna av det digitala mötet. Låt exempelvis någon hålla koll på tekniken, medan en annan tar hand om chatt och talarlista.

4

Poströstning

Alla kan delta och du behöver inte ens en dator. Men det kan vara svårt att ställa frågor och ha en dialog med styrelsen. Medlemmarna får i så fall skicka in sina frågor i förväg. Lämpar sig bäst när föreningen bara har standardpunkter att gå igenom. Finns det däremot frågor som behöver diskuteras är poströstning inget bra alternativ.

Rena mirakelmedel finns i skafferiet

Du kan enkelt städa både giftfritt och miljövänligt genom att blanda dina egna rengöringsmedel. Superingredienserna har du redan hemma.

Text: Petra Olander

I stället för att köpa rengörande kemikalier i affären kan du blanda rena mirakelmedlen själv – av det du redan har i skafferiet.

Det är bättre för plånboken, miljön och förmodligen din hälsa. Det menar Marlène Eriksson, grundare av Fejax, städbooksförfattare och känd från bland annat TV4 som "Städ-Marléne":

– Du vet inte vad de starka medel du köper i affären innehåller och det är riskabelt. Använder du för starka medel kan du förstöra ytor, som höggglansiga köksluckor. En annan effekt av de starka medlen är att du inte vet vad du andas in när du använder dem. Och när vi håller det i avloppet kommer det ut i våra vattendrag. Medan till exempel en enkel bland-



Marléne Eriksson

ning av bikarbonat och ättika bildar ett naturligt tvätteskum som effektivt tar bort smuts, fett och fläckar.

Marléne Eriksson själv använder såpa och diskmedel som enda kemikalier.

– Och du kommer långt med bikarbonat, citron och ättika. Mer behöver du inte. Satsa i stället pengarna på bra kvalitetsredskap som håller. Det är också bra för miljön. Jag vill tipsa om en skrubbhandske för att göra rent handfatet. Då kommer du åt ordentligt överallt. Använd bara vatten och torka sedan torrt – det blir superfint.

Men går det verkligen att göra badkaret riktigt rent med citron och salt?

– Det är så bra så det finns inte! Och du skadar varken dig själv eller miljön på minsta vis. o

Tips! Så städar du hållbart

> **Badkaret:** Dela en grapefrukt eller citron, doppa i salt och gnid runt hela badkaret. Skölj med vatten. Torka torrt så håller det sig fint längre.

> **Spisen:** Fukta en trasa med varmt vatten och bikarbonat och torka av.

> **Kaffekokaren:** Kör kaffekokaren med 1 dl vinäger och resten vatten. Håll lite i diskmaskinen också. Även tvättmaskinen och avloppsrören mär bra av lite ättika då och då.

> **Klet på parketten:** Om du fått kåda efter julgranen eller tuggummi på golvet så lägg på en isbit (i en plastpåse), låt kletet stelna och peta enkelt bort med smörkniv eller isskrapa.

Foto: Ulrika Ekblom, Shutterstock



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.



Måste jag ha en ventil i köket?

För en tid sedan flyttade jag mitt kök till ett tidigare sovrum och inför detta fick jag godkännande från styrelsen att göra ändringen. Ritningarna som styrelsen tog del av visade att ventilation skulle ske via den kanal som finns i väggen, men min byggare genomförde aldrig det. Det finns en kolfilterfläkt och ifall det blir alltför osigt så öppnar jag fönstret för att vädra. Bostadsrättsföreningen har nyligen genomfört en kontroll av ventilationen i allmänna utrymmen och har anmärkt på att det saknas en ventil. Måste jag åtgärda detta?

Svar: Ja, du måste ha en frånluftsentil i ditt kök. Om det står i avtalet med entreprenören att ventilen skulle installeras kan du försöka ta det den vägen.



Varför har jag inte sett till någon underhållsplan?

Styrelsen berättade vid förra årsmötet att de skulle ta fram en underhållsplan. Det är bra att veta när och till vilket pris fastighetens olika delar ska renoveras. Jag antar att det nu finns en sådan men undrar varför styrelsen inte delat ut underhållsplanen till alla?

Svar: En styrelse arbetar med en rad handlingar och dokument vilka ses som arbetsmaterial

och därmed inte är offentliga för medlemmarna. Dit räknas en underhållsplan och en del styrelser väljer att låta medlemmarna ta del av den, andra inte. Du bör dock kunna ställa frågor på årsstämman vilka kommande stora arbeten styrelsen planerar framöver. Större underhållsåtgärder framgår ofta av förvaltningsberättelsen i årsredovisningen.



Får min inneboende bo själv hos mig?

Jag bor i en bostadsrätt och har en inneboende. Under hösten planerar jag att studera på en annan ort i Sverige i fyra månader. Jag kommer därför inte att bo i min lägenhet men tanken är att min inneboende ska bo kvar. Är det okej?

Svar: Då du själv inte bor i lägenheten under hösten räknas det som en andrahandsuthyrning och du behöver då söka tillstånd

hos styrelsen. Men studier på annan ort är ett giltigt skäl att få hyra ut i andra hand och kommer troligen att godkännas.



Kan vi sälja två lägenheter som en?

Vi har bott i föreningen i 20 år och ägde från början en trea. När sedan ettan bredvid vår var till salu passade vi på att köpa den. Vi kunde sedan, med tillstånd från styrelsen, ta upp en dörr mellan lägenheterna så att de numera fungerar som en. När vi nu ska sälja och flytta skulle det vara praktiskt att sälja dessa båda lägenheter som en enda. Kan vi kräva att föreningen slår ihop dessa i sitt register, så att en sådan försäljning blir möjlig?

Svar: Rent formellt har styrelsen ingen skyldighet att medverka till detta. Att slå samman lägenheter är ganska komplicerat då det till exempel behövs stämmobeslut för att göra detta.



Får jag hyra ut hemmet till turister?

Jag bor bara i min lägenhet varannan vecka, den andra veckan bor jag hos min deltidssambo. Är det möjligt att få hyra ut min lägenhet den vecka jag inte bor där? Typ korttidsuthyrning till turister?

Svar: För att få hyra ut din lägenhet i andra hand behöver du ange ett skäl i din ansökan till styrelsen. Att vilja hyra ut den varannan vecka för att du inte bor där är inte ett skäl som finns beskrivet i lagen. En styrelse kan visserligen vara mer generös än lagen, men då ska det vara lika för alla.



En generös styrelse kan tillåta korttidsuthyrning till turister, men det finns inget stöd för det i lagen.

”Livet här är bättre än jag föreställde mig”

Systrarna Karin och Emelie Kjellson bor nu 12 meter från varandra. I bostadsrättsföreningen bor även Mark Robinson och 3-åriga Bo som syns på bilden nedan.

Att bo med egen trädgård, nära stan, fast utan villaägandets alla nackdelar. Går det?

Japp, det är bara att göra som Karin Kjellson – köpa en villa, bilda bostadsrättsförening och låta bygga till två flerfamiljshus.

– Det här var ett sätt att förverkliga våra trädgårdsdrömmar, säger hon.

Text: Kalle Dixelius

Foto: Anders G Warne

stadsrättsföreningar var tänkta att fungera: ett sätt att ge vanliga människor chansen att äga sitt boende trots begränsade ekonomiska tillgångar. Tanken var att grannar, vänner eller kollegor kunde gå ihop och söka lån för att bygga bostäder. Men i praktiken har det varit väldigt sällsynt med liknande projekt.

– Idén var att omvandla en villa till en bostadsrättsförening. Fördelen är att man delar på markkostnaden och minskar sina boendekostnader. För oss var det ett sätt att förverkliga våra trädgårdsdrömmar och samtidigt bo nära tunnelbanan. Bara för att man vill bo med trädgård kanske man inte vill bo på 200 kvadratmeter.



Karin Kjellson

F

ör fem år sedan publicerade Din Bostadsrätt en artikel med rubriken ”De bygger sina egna bostadsrätter”. Bilden visade en leende Karin Kjellson med sin man, en vän, vännens två barn och en hund. Då, 2016, hade de precis tagit beslutet att bilda en bostadsrättsförening för att bygga bostäder på villatomten i Mälarhöjden, i södra Stockholm. Tanken var att behålla den ursprungliga villan och bygga två nya hus, med sammanlagt fyra bostadsrätter i. Ambitionen var att bli klara under 2017.

Riktigt så blev det inte. Husen blev inflyttningsklara först på hösten 2021. Vännens familj, som från början var med i projektet, kunde inte vänta när finansieringen drog ut på tiden och köpte ett eget hus i närheten. De fyra lägenheterna blev sex. Men nu är det klart.

– När vi väl fattade beslutet att genomföra projektet flöt själva bygget på väldigt bra. Det höll sig inom ramen både när det gällde tiden och pengarna. Så nu är vi tio vuxna, två barn och två hundar i föreningen, säger Karin Kjellson.

Från första början var det så här bo-

Blev det som du hade tänkt dig?

– Jag skulle nog säga att det är bättre än jag föreställde mig. I och med att jag själv är arkitekt hade jag nog mest tänkt på byggnaderna. Men nu när allt är klart tänker jag mer på hur livet är här. Det är väldigt trevligt.

På vilket sätt då?

– Till exempel bor jag nu tolv meter från min syster, som är en av dem som har flyttat in. Man umgås oftare och på ett



Ritningar från planeringen av bygget 2016.

Foto: Magnus Glans





Brf Villa Mälarhöjden

Bostadsrättsföreningen består av tre hus, varav två är nybyggda. Sammanlagt finns det sex lägenheter, mellan 36 och 120 kvadratmeter.

Alla lägenheter har egen trädgård. När de såldes under hösten 2021, landade insatserna på 2 800 000–8 100 000 miljoner kronor. Det motsvarar cirka 60 000–70 000 kronor per kvadratmeter, vilket är strax under de genomsnittliga kvadratmeterpriserna för traditionella bostadsrätter i området. Villor i området kan säljas för 100 000 kronor per kvadratmeter.

annat sätt när man bor så pass nära. Vi hjälper varandra med allt möjligt och det är mycket lättare att bara komma över på middag.

Att bygga hus mitt i ett välmående villaoområde kan väcka känslor. Men relationerna med grannarna är väldigt bra, berättar Karin Kjellson.

– Det är ganska vanligt att företaget köper en villa, river den och bygger ett flerfamiljshus med många små lägenheter. Det är inte så populärt alltid. Därför är det många som tycker att vi är det goda exemplet, eftersom vi valt att behålla huset från 1920-talet på tomten. Det var någon som sa att "ska man bygga ska man göra det som ni har gjort".

Hon drar efter andan och fortsätter:

– Jag tror mycket handlar om en omsorg om platsen. Vi har behållit alla fruktträd och trädgården är viktig för oss. Det blir lite annorlunda än annars, när allt bara försvinner.

En av dem som valt att köpa en lägenhet i Brf Villa Mälarhöjden är Carl Muszynski, 31. Sedan i höstas bor han här med sin sambo på 51 kvadratmeter.

– Det var en ren slump egentligen, det såg grönt och lummigt ut på någon bild. Så vi åkte dit, tittade på tomten och fick en ritning på lägenheten. Där och då kändes det solklart att vi skulle köra på. Framför allt känslan av att vara i en trädgård, det var buskar och gräs. Det blir nästan som ett pyttelit radhus, fast mycket billigare. Mysigt, helt enkelt.

Finns det inga nackdelar?

– I och med att det är ett nytt hus har det varit en del småskavanker som behövt åtgärdas, och allt är inte klart än. Exempelvis är trädgården fortfarande ofärdig, men å andra sidan är det så i de flesta nybyggen. Förutom det ... nä. ◦



Karin Kjellsons bästa tips för att bygga egna bostadsrättshus

- > "Kolla vad man får lov att bygga. Undersök kommunens detaljplaner noga. Det är inte en slump att vi hamnade här. Vi letade specifikt efter områden där det var möjligt att bygga."
- > "Undersök finansieringsmöjligheterna. Det kan vara svårt för en ny förening att låna 20–30 miljoner. Det hamnar utanför mallarna. Ett tips är att kontakta de mindre medlemsbankerna som kan detta, till exempel Ekobanken."



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
www.humidus.se
info@humidus.se 08-730 50 30

Driftia Förvaltning AB MODERN FASTIGHETSSERVICE
www.driftia.se **Kontakt:** Nestor Vargas
nestor.vargas@driftia.se 072-010 25 59

GR-Avloppsrensning
www.gr-avloppsrensning.nu **Kontakt:** Rolf Pettersson
rolf.pettersson@gr-avloppsrensning.nu 08-795 75 10

PO Erikssons Rör
www.poeror.se **Kontakt:** Stefan Fröling
stefan@poeror.se 08-510 120 10

AW Jonæson Bleck & Plåtslageri AB
www.jonaeson.se
info@jonaeson.se 08-640 52 38

SKFM Ulf Öberg AB
www.uffesotare.se **Kontakt:** Ulf Öberg
uffe@uffesotare.se 070-212 72 10

Städpoolen Scandinavia TRAPPSTÄD FÖR BRF
www.stadpoolen.se **Kontakt:** Lovisa Lindén
lovisa@stadpoolen.se 0708-88 49 99

Ovento AB
www.ovento.se
info@ovento.se 08-754 00 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.

Var inte bara ihop. Varandra.

HUMIDUS
 FUKT- & VATTENSKADOR
 STOCKHOLM - SÖDERTÄLJE - UPPSALA

VARJE FUKTSKADA ÄR UNIK, MEN LUOVN VI HJÄLPER DIG!
 ETT SAMTAL – SEDAN HAR DU DITT PÅ DET TORRA

AVFUKTNING SKÅDEBESIKTNING
 FUKTUTREDNING KONDITIONSBESIKTNING

ISO 9001 ISO 14001

KONTAKTA OSS FÖR MER INFORMATION
 WWW.HUMIDUS.SE
 INFO@HUMIDUS.SE 08-730 50 30



driftia.se
 - modern fastighetsservice

Ventilation El
OVK VVS
Vitvaror
Tvättstugeservice

Trappstädning i bostadshus sedan 1989

Vi erbjuder kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag.



STÄDPOOLEN
 SCANDINAVIA

info@stadpoolen.se 08-556 701 50
 www.stadpoolen.se



Vi tar hand om hela ditt tak



PLÅTSLAGERI AB

Trygghet, service och kvalitet sedan 1918.

jonaeson.se 08-640 52 38

P.O. Erikssons
Rör AB

SEDAN 1981

Vi hjälper er med allt inom VVS

info@poeror.se | 08-510 120 10 | www.poeror.se



ovento
 VATTENSKADESERVICE

Vi hjälper dig att bli av med fukt – snabbt, effektivt & miljövänligt.

- vattenskador
- fuktmätningar
- avfuktning
- kryppgrunder
- vindar



www.ovento.se
 info@ovento.se / 08-754 00 50

Stor marginal för att sänka boräntan

Trots att det finns tusenlappar att spara är det många som inte förhandlar om räntan på sina bostadslån.

– Vill man ha lägre ränta måste man själv ta initiativet. Banken kommer inte att göra det, säger Eva Lindström på Konsumenternas bank- och finansbyrå.

Text: Mikael Bergling

Bara ungefär var tredje svensk förhandlar om sin bolåneränta vartannat eller vart tredje år, enligt en undersökning som Kantar Sifo genomförde

i höstas på uppdrag av Ica-banken.

14 procent gör det varje år.

– Att det inte är fler tror jag beror på att många tycker att det känns lite obekvämt att kräva sin rätt som konsument. Att vi under lång tid har haft förhållandevis låga räntor har säkert också bidragit, säger Emma Persson som är privatekonom på Länsförsäkringar.

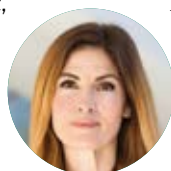
– Men jag tycker att det är feltänkt. Inte minst om man har stora lån kan även några tiondels procents lägre ränta ha betydelse. För den som har ett bostadslån på två miljoner kronor innebär till exempel 0,2 procents lägre ränta en besparing på nästan 3 000 kronor per år efter ränteadrag.

Grafiken på nästa uppslag indikerar dessutom att många bör ha ganska goda möjligheter att påverka den ränta som de betalar på sina bostadslån.

I höstas var den så kallade bruttomarginalen, skillnaden mellan vad det kostar banken att finansiera sina bolån och den utlåningsränta de tar av kunderna,

i genomsnitt 1,40 procent. 2008 var den 0,23 procent.

En orsak till den kraftiga ökningen beror på att finansieringskostnaden har sjunkit mer än vad utlåningsräntan har gjort. Samtidigt anser bankerna att de behöver en större marginal för att kunna möta de ökade kostnaderna som följt på de senaste årens skärpta statliga krav. En annan viktig förklaring är just de många låntagarnas motvilja till att försöka förhandla om räntan, något som har bidragit till bankernas stora överskott.



Emma Persson

Finansinspektionen konstaterar i sin senaste analys av bostadsräntorna att om "konsumenter i högre utsträckning var beredda att byta bank skulle det sannolikt bidra till att de genomsnittliga bolåneräntorna sjönk".

– Får du inte ett tillräckligt bra räntererbjudande från din nuvarande bank, är det bara att ta kontakt med konkurrenterna och fråga vad de kan erbjuda. Som konsument bör du stå på dig, ställa bankerna mot varandra och välja den som ger det bästa erbjudandet. Det är sällan som det lönar sig att vara en lång och

trogen kund, säger Emma Persson.

Allt fler nischaktörer har dessutom ökat möjligheterna för bolånekunder för att förbättra sina

Som konsument bör du stå på dig och ställa bankerna mot varandra. Det är sällan som det lönar sig att vara en lång och trogen kund.



villkor, vilket inte minst Konsumenternas bank- och finansbyrås och andra aktörers återkommande sammanställning av de genomsnittliga bolåneräntorna visar. Ofta kräver exempelvis storbankerna flera tiondels procent högre ränta på sina bostadslån än vad nischbankerna gör.

En del människor upplever det som

Får du inte ett tillräckligt bra ränteerbjudande från din nuvarande bank, är det bara att ta kontakt med konkurrenterna.



Så förhandlar du som proffsen

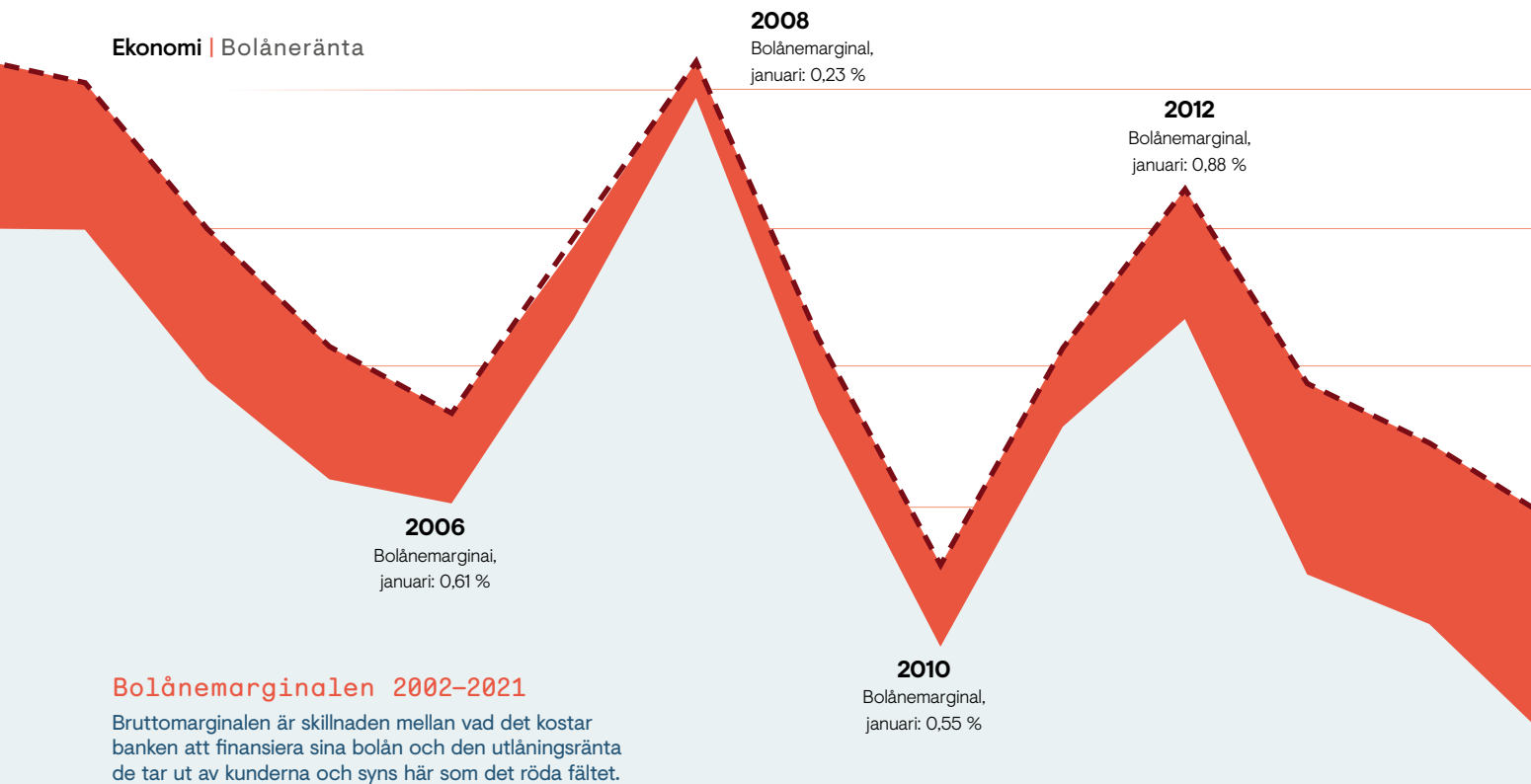
Det finns ingen anledning att du ska behöva betala högre ränta än nödvändigt.

Se därför till att återkommande förhandla med din bank om räntan på bostadslån.

Här är 15 tips att tänka på inför förhandlingen.

Text: Mikael Bergling

- 1 Var påläst om din egen ekonomi, bostadens värde och ränteläget.
- 2 Tänk på att bankens så kallade listränta är ett prisförslag som du inte behöver ta så stor hänsyn till.
- 3 Se bankens så kallade genomsnittsräntor som en startpunkt på förhandlingen. Dessa är betydligt lägre än listräntan och visar bankens faktiska genomsnittliga utlåningsränta. Återkommande publicerar bland andra Konsumenternas bank- och finansbyrå bankernas genomsnittsräntor på sin hemsida.
- 4 Ta in prisförslag/offertor från flera olika banker och låneinstitut och ta med dig dessa in i förhandlingen. Glöm inte nischbankerna.
- 5 Nischbankerna ger ofta en fast låg ränta som du sedan slipper förhandla. Har du dessutom en låg belåningsgrad finns det de som erbjuder ännu bättre ränta.
- 6 Se till att du har tid på dig. Acceptera inte ett erbjudande direkt. Gå hem och tänk över förslaget.
- 7 Var öppen med att du funderar på att byta bank och att du diskuterar med olika långivare.
- 8 Berätta att du är beredd att flytta över exempelvis ditt lönekonto om villkoren är de rätta.
- 9 Har du en stabil och god privatekonomi – betona det.
- 10 Tycker du att det är jobbigt eller att det tar för mycket tid att förhandla med banken om dina bolåneräntor kan du ta hjälp av olika digitala tjänster på nätet som gör det åt dig.
- 11 Vill banken att du ska använda fler av deras tjänster, se till att den får betala för det i form av lägre ränta på ditt bostadslån. Teckna dig inte för fler tjänster än vad du verkligen behöver.
- 12 Att samla alla sina "affärer" hos en och samma bank kan ge lägre ränta på bostadslånen, men innebär också risker. Begär att banken visar vad du sparar – och eventuellt förlorar – på att flytta respektive del. Var extra uppmärksam när det gäller avgifter och andra villkor kring försäkringar och långsiktigt sparande.
- 13 Undersök om du kan få ett så kallat Grönt bolån som innebär en något lägre ränta. Kravet är att bostaden är energi-effektiv.
- 14 Förhandla återkommande. Även om varje enskild förhandling kanske bara leder till små förändringar kan de över tid ge stora besparingar.
- 15 Se till att du får skriftligt besked om din ränterabatt och hur länge den gäller.



Bolånemarginalen 2002–2021

Bruttomarginalen är skillnaden mellan vad det kostar banken att finansiera sina bolån och den utlåningsränta de tar ut av kunderna och syns här som det röda fältet. Siffrorna publiceras löpande av Finansinspektionen i syfte att synliggöra för konsumenter att det finns utrymme att pruta på bolåneräntan och därmed stärka deras ställning på bolånemarknaden.

Under delar av 2017 och 2018 samt i januari 2021 låg bankernas finansieringskostnad på minus, vilket i praktiken innebär att den är mycket låg.

Källa: Finansinspektionen

krångligt, svårt och jobbigt att förhandla om räntan, speciellt om det innebär att de även måste byta bank.

– Men det är det sällan i dag, även om det finns de som tjänar på föreställningen att det är svårt att byta bank. Har du inte tid eller tycker att det är jobbigt att kontakta flera olika banker för att ta reda på vad de kan erbjuda för räntevillkor, finns flera olika digitala tjänster som enkelt löser det åt dig, säger Emma Persson.

Många banker erbjuder ränterabatter åt "helkunder", det vill säga de som förutom bolån även har bland annat lönekonto, betalkort, sparande och kanske en del försäkringar i samma bank. Men innan du samlar alla dina "affärer" på ett ställe gäller det att räkna ordentligt.

– Du behöver vara uppmärksam på att

det verkligen blir en bra affär för dig. Det kan vara så att du visserligen får en lägre ränta på bostadslånen, men att du i övrigt får sämre villkor, säger Eva Lindström på Konsumenternas bank- och finansbyrå.

Samtidigt som du bör försöka minska dina räntekostnader är det viktigt att

komma ihåg att det finns en massa saker kring räntans storlek som du själv inte kan påverka, till exempel den allmänna räntenivån, bostadens värde och var i Sverige den ligger.

Även om effekten av de kraftigt höjda energipriserna räknas bort är det dessutom enligt många bedömare mycket som talar för att

inflationen, och därmed även bostadsräntorna, är på väg uppåt. Historiskt har rörlig ränta – egentligen tremånadsränta – i allmänhet varit lägre än den bundna

räntan. Dessutom måste den som binder räntan också betala en ränteskillnadsersättning om den vill byta bank eller bryta lånet i förtid.

Att den är högre beror framför allt på att det vid bunden ränta är banken som står för den ekonomiska risken vid eventuellt stigande räntor.

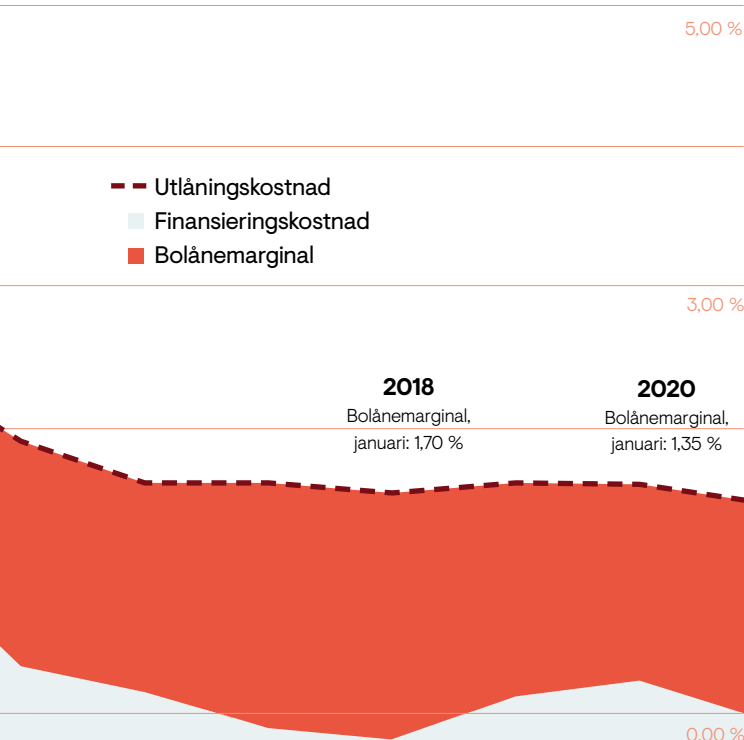
– Vid bunden ränta får man som konsument betala ett slags premie för tryggheten att räntan inte kommer att stiga under den tid som lånet löper, säger Emma Persson.

Börjar det blir dags att binda räntan för den som i dag har rörlig?

– Det beror bland annat på hur länge man räknar med att bo kvar och vilka ekonomiska marginaler man har. Funderar du på att binda räntan kan det vara klokt att passa på nu. Det är i vart fall inte mycket som talar för att räntorna kommer att sjunka. ○



Eva Lindström



Så mycket kan du spara genom att förhandla om räntan

Bostadslån på 3 000 000 kronor.

Ränta på 2 procent = kostnad -5 000 kronor/månaden.

Ränta på 1,7 procent = kostnad -760 kronor/månaden*.

Ränta på 1,5 procent = kostnad -1 250 kronor/månaden*.

Ränta på 1,3 procent = kostnad -1 750 kronor/månaden*.

* Gäller före ränteavdrag



Bostadslån och ränta efter pension

För många som närmar sig eller är pensionärer kan det vara svårt att få nya bostadslån även om bostaden är lågt belånad i förhållande till sitt värde.

- Det beror egentligen inte på personens ålder, utan på att inkomsterna brukar bli lägre i samband med pensionen. När bankerna beviljar lån utgår de ifrån personens inkomst, säger Eva Lindström vid Konsumenternas Bank- och finansbyrå.

- Detta är något som jag tycker att man bör tänka på och förbereda sig för i god tid innan pensionen, till exempel att man funderar på att öka belåningen.

Är det även svårare för äldre att förhandla om räntan?

- Har man väl fått okej på låneansökan har inte åldern, vad jag vet, någon betydelse för möjligheten att få rabatt på räntan.

Förmånligare lån vid låg belåningsgrad

Flera nischbanker erbjuder bättre ränta till den som har låg belåningsgrad. Flera av dessa specialiserar sig också på att bara låna ut till de som har låg belåningsgrad, exempelvis 60 procent och lägre.

Ett sätt att få ner belåningsgraden snabbare för den som köpt sin bostad för minst fem år sedan är att låta en mäklare göra en omvärdering av den, som sedan ligger till grund för belåningsgraden. Säg att du exempelvis köpte din bostad för en miljon för fem år sedan och har 750 000 kronor i lån, det vill säga 75 procent belåningsgrad. Om bostaden värderas till 1,5 miljon blir belåningsgraden lägre, vilket innebär en öppning till att få lägre ränta hos vissa aktörer. Visar sig dessutom belåningsgraden vara under 50 procent kan du också välja att sluta amortera.

Bunden eller obunden ränta?

Historiskt har den rörliga räntan för det mesta varit lägre än den bundna. Men vad som är bäst för just dig beror bland annat på din ekonomi, livssituation och hur du är som person.

Du bör dock inte binda din ränta längre tid än vad du har för avsikt att behålla din bostad. Det går visserligen att lösa ett lån i förtid genom att betala så kallad ränteskillnadsersättning. Hur mycket du får betala beror bland annat på lånets storlek och hur lång tid i förväg du löser in det.

På konsumenterna.se kan du se hur stor ränteskillnadsersättningen blir för olika lån.

Rörlig ränta är trots namnet i allmänhet bunden i tre månader åt gången medan bunden ränta är låst en längre tid, exempelvis ett, två eller fem år. Det går också att dela upp sitt bolån i flera olika delar med olika bindningstider.

- Det kan vara ett sätt att sprida riskerna, säger Eva Lindström.

- ↑ **Fördelar med rörlig ränta:**
 - > Nästan alltid billigare än bunden.
 - > Du kan när som helst göra en större amortering eller byta långgivare.
 - > Du kan binda den när som helst.
- ↓ **Nackdel med rörlig ränta:**
 - > Kan gå upp, till exempel om inflationen stiger.
- ↑ **Fördel med bunden ränta:**
 - > Du vet i förväg precis hur stor räntekostnaden blir. Den förändras inte under lånets villkorsperiod oavsett om räntorna i övrigt går upp eller ned under den tiden.
- ↓ **Nackdel med bunden ränta:**
 - > Nästan alltid dyrare än rörlig.

Källa: Finansinspektionen, Konsumenternas bank- och finansbyrå, Ica bank mfl.

Knarrandet kan bero på mycket, till exempel säsongen. Hög luftfuktighet som är vanligt i augusti-september påverkar golvet. "När det expanderar kan det knarra mot en vägg. En liten fläkt som får gå nattetid kan lösa det", säger Fredrik Nord.

Foto: Shutterstock

Varför knarrar parketten?

Det knarrar i parkettgolven. I vissa alltid på samma ställe, i andra bara på hösten. Ljuden har många orsaker men går ofta att fixa.

Text: Petra Olander



Det knirras och knarras i parkettgolven i vårt avlånga land. Det konstaterar Tomas och Fredrik Nord, tredje och fjärde generationens parkettläggare på Golvtjänst Nord & söner AB i Degeberga.

– Knarrar det alltid på samma ställe är det oftast spik som ligger och rider, säger Fredrik Nord och förklarar att äldre trägolv är monterade med spik. När vi belastar en yta så sviktar golvet mot spiken och då uppstår ljudet. På 1980-talet kom de flytande trägolven som inte är fästa i underlaget och mer sällan knarrar.

– Men, påpekar Tomas Nord, om det är betongbjälklag och limfogen har släppt, kan det vara så att svikten gör att träet gnider mot varandra på en liten yta – och knarrar.

Ett golv som ligger på en underkonstruktion av spikade brädor kan också ge ett knarr.

– Trægolv knarrar oftast någonstans. Men är det på många ställen är det något fel.



Fredrik Nord (till vänster) driver tillsammans med Tomas Nord (till höger) Golvtjänst Nord & söner AB i Degeberga

Vad kan jag göra åt knarrandet?

– Kan du lokalisera ljudet till undergolvet kanske det räcker med en skruv genom parkettgolvet och sedan spacklar du igen hålet. Du kan också riva upp golvet och lägga ett nytt. Men det är ju vansinnigt att slänga ut ett fint hantverk bara för ett charmigt knarrande, säger Tomas Nord. ◦

Tre tips för tystare golv

> Inomhustemperaturen ska vara så konstant som möjligt, helst runt 20 grader. Snabba temperaturväxlingar kan göra att golv knarrar.

> Luftfuktigheten ska helst vara 30–60 procent relativ luftfuktighet. Är det torrare, som det kan bli vintertid, krymper trägolven och lamellskikt kan släppa. Du kollar enkelt med en hygrometer och löser problemet med en luftfuktare.

> Städa trägolvet rätt med torra städmetoder som dammsugare. Vid våttorkning använd så lite vatten att det avdunstar inom två minuter.

Säkraste vägen till ny dörr, boka ett videomöte.



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

Säkerhetsdörr Daloc S43



Funderar din förening på att byta dörrar?

Bostadsrätternas avtal med Secor erbjuder er som är medlemmar, både som förening och enskild boende, hela 15 procents rabatt vid köp av Daloc säkerhetsdörrar, inklusive installation av dörren. Secor är Daloc-koncernens rikstäckande sälj- och installationskedja för dörrar i flerbostadshus. Vi har funnits i över 35 år och har installerat hundratusentals dörrar från Daloc, vilket är en trygghet för er som kund. En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför någon av våra certifierade installatörer.

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

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

BARNEN I UKRAINA
BEHÖVER DIN HJÄLP NU!
SWISHA TILL 902 00 33



Rädda Barnen



Din gåva gör skillnad för barn
som har det svårt – i Ukraina och
runt om i världen.

Foto: Simon Edmunds, Rädda Barnen