

"Bygg mer,
bygg prisvärt"



Gemensam koll
ökar tryggheten

Så slipper du
immiga fönster

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna # 4 • 2017



NÄR PRYLARNÄ TAR ÖVER

SÅ FÅR DU ORDNING I FÖRRÅDET -
EXPERTERNÄS BÄSTA TIPS.

LEDAREN: "Styrelsen har alltid någon att fråga om vad som verkligen gäller?"

VARFÖR INVESTERA I SOLCELLSPANELER?

Beställ dem som tjänst istället

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

Läs mer på vattenfall.se/foretag/inhouse





Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan
 Välkommen till Din Bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna. Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor - frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 290 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 19 mars.

Vi hjälper din styrelse

"Bostadsrätterna? Vad är det för en organisation?" Här har vi en frågeställning som jag får då och då. Det snabbaste svaret är att vi hjälper styrelserna i de bostadsrättsföreningar som är medlemmar hos oss. Ibland frågar jag om de får denna tidning i brevlådan, eftersom den skickas till alla boende i medlemsföreningarna samt våra bosparare.

FAKTUM ÄR ATT vi är Sveriges största bostadsrättsorganisation med drygt 7 800 föreningar som medlemmar, vilket innebär att cirka 290 000 hushåll får Din Bostadsrätt. Under 2017 har vi dessutom fått rekordmånga nya föreningar.

Hos oss arbetar jurister, tekniker, ekonomer och andra bostadsrättsexperter som varje dag svarar på ett stort antal frågor från styrelserna. Vi har även en bostadsrättsskola som utbildar ledamöter i praktiska frågor om den dagliga skötseln av fören-

ingen. Vad som kan vara svårt för andra är oftast enkelt för oss att svara på. Och detta är bara några av alla de förmåner vi erbjuder våra medlemsföreningar.

EN AV BOSTADSRÄTTERNAS styrkor är vårt oberoende. Vi är en ekonomisk förening och kan bedriva verksamheten genom den avgift som medlemsföreningarna betalar. Som boende kan du veta att din styrelse alltid har någon att fråga om vad som verkligen gäller. Som medlem i en bostadsrättsförening väljer du din styrelse. Ledamöterna och suppleanternas arbete innebär sedan att de tar av sin fritid för att se till att föreningens verksamhet fungerar. Tacka gärna dessa grannar som axlar ansvaret efter att medlemmarna valt dem på stämman.

Jag vill nu passa på och önska dig ett gott nytt år!



ULRIKA BLOMQVIST, VD, BOSTADSRÄTTERNA

”
 Vad som kan vara svårt för andra är oftast enkelt för oss att svara på.

ANSVARIG UTGIVARE: Ulrika Blomqvist
 REDAKTIONSRÅD: Kenny Fredman, Eva Blomberg, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén, Tove Lindau och Mats Lindbäck
 REDAKTÖR: Nils Sundsröm
 ART DIRECTOR: Katarina Ehne
 PRODUKTION: OTW Communication
 OMSLAGSBILD: Pia Koskela
 REPRO: Done
 ANNONSFÖRSÄLJNING: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
 TRYCK: Roto Smeets
 ADRESS: Bostadsrätterna Drottninggatan 2 111 51 Stockholm
 KONTAKT: 08-58 00 10 00
 För insänt ej beställt material ansvaras ej. Frågor om innehåll? Vänd er till redaktionen på info@bostadsratte.rna.se.

Grannsamverkan ger ökad trygghet 6



AKTUELLT: ANSVARET FÖR ATT TA BORT IS OCH SNÖ
SIDAN 4

TEMA FÖRRÅD: EXPERTERNA HJÄLPER DIG ATT FÅ ORDNING
SIDAN 8

FRÅGESPORT: VAD KAN DU OM LIVET I BOSTADSRÄTT?
SIDAN 11

DOKUMENT: SÅ SER EKONOMIN UT I FÖRENINGARNA
SIDAN 18

FRÅGOR OCH SVAR OM BOSTADSRÄTT
SIDAN 21

DÄRFÖR BLIR DET IMMIGA FÖNSTER
SIDAN 22

JONAS SPANGENBERG, BOKLOK: "BYGG SMARTARE OCH BILLIGARE" 12



BANKERNAS HÅRDARE KRAV: SMÅ FÖRENINGAR NEKAS LÅNA 16



Varningsskylt räcker inte

Med vintrigt väder kommer en ökad olycksrisk. Ett stort ansvar vilar på bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare.

– Det räcker inte att sätta upp en skylt som varnar för istappar, säger Christer Högbeck, styrelse- rådgivare och jurist på Bostads- rätterna.

OAVSETT VÄDERLEK KAN fastighetsäga- ren inte friskriva sig från ansvar för en olycka genom att sätta upp en varnings- skylt om risk för snö- eller isras.

– En med band avspärrad yta räcker inte heller, fastslår Christer Högbeck.

Underhållet är ett stort ansvar som vilar på bostadsrättsföreningens styrelse. I många frågor har styrelsens medlemmar ett gemensamt ansvar, men föreningens ordförande kan också bli ensam åtalbar om bristfälligt underhåll orsakat kroppsskada eller till och med dödsfall.

Christer Högbeck råder bostadsrättsfö- reningar att se över underhållet och teckna avtal med en entreprenör om snöröjning och att ta bort istappar – helst inklusive bevakning.

– Det finns två varianter; ett avropsav- tal där föreningen själv ringer efter snö- röjning eller ett bevakningsavtal där utfö- raren också tar på sig att kontrollera taken. För att sova gott om natten tänker jag att man som styrelseledamot skulle



FOTO: SHUTTERSTOCK

föredra det senare, säger Christer Högbeck.

Många bostadsrättsföreningar har en utgång direkt mot trottoar. I vissa kommuner ansvarar kommunen för skottning och halkbekämpning på trottoarer, i andra inte.

– Vårt råd är därför att kontrollera med er kommun vad som gäller.

Ansvarsfrågan är tydlig när det kommer till skottning och sandning av gångvägar och trappor på innegårdar. Där är det upp till fastighetsäga- ren.

Är det okej om en förening väljer att

vintertid stänga av gångstråk och trap- por?

– Behövs det för framkomligheten kan man inte gärna göra det. Boende måste kunna ta sig ut på gården till cykeln eller bilen, eller gå ut med sopor.

LARS ÖHMAN

TIPSA OM ISTAPPAR

Bor du i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala eller Visby? Då kan du ringa Istappstelefonen som tar emot tips om farliga istappar och meddelar fastighetsägarna om faran. Tjänsten är kostnadsfri för allmänheten.

Istappstelefonen: 020-478277

HAR DU DRABBATS AV BOSTADSINBROTT?



Axel Eriksson, 20, bilmekaniker, Enköping

– Nej, jag har bara bott själv sedan i höstas. Tidigare har jag inte heller drabbats och jag känner inte heller någon som har haft inbrott.



Ulrika Nilsson, 44, samtalsterapeut, Stockholm

– Ja, nyligen. En granne upptäckte det. Det värsta var inte det materiella utan den obehagliga känslan av att någon främmande varit inne i ens hem.



Marianne Sundström, 83, pensionär, Örnköldsvik

– Nej, men jag har fått min bil stulen och förstörd. Någon tog bilnycklarna ur min jacka som hängde i ett kapprum.

16%

Så många kan tänka sig att gå på digitala bostadvisningar, enligt Svensk Fastighetsförmedlings Trendrapport. Den digitala tekniken gör det möjligt att skapa sig en bild av bostaden, utan att behöva vara på plats.



FOTO: SHUTTERSTOCK

Statliga skatterättsnämnden går emot Skatteverket. Bostadsrättshavare som köper exempelvis garage eller förråd ska inte betala reavinstskatt.

Bakläxa om reavinstskatt

Skatteverket vill reavinstbeskatta bostadsrättshavare, inte bara då en bostadsrätt säljs utan även då bostadsrätten förändras - exempelvis om den utökas med ett rum på vinden eller ett garage. Men Skatterättsnämnden anser att det är fel.

TIDIGARE I ÅR gick Skatteverket ut med ett ställningstagande om när verket anser att reavinstskatt blir aktuellt för bostadsrätter. I dag är det enbart rena försäljningar som beskattas med 22 procent av vinsten vid överlåtelse av bostadsrätter. Men Skatteverket vill att bostadsrättshavare från 1 januari 2018 ska reavinstbeskattas inte enbart när bostadsrätter säljs utan även då bostadsrätter genomgår en "väsentlig förändring".

- Konsekvensen av Skatteverkets ställningstagande skulle vara att många förändringar i bostadsrätt vad gäller ytor

skulle utlösa en reavinstskatt. Detta trots att den gamla bostadsrätten inte säljs, kommenterar Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

Skatterättsnämnden underkände i höstas Skatteverkets regeltolkning i två förhandsbesked, som rör ett vindsutrymme och en garageplats som i bägge fallen ska införlivas i den ursprungliga bostadsrätten genom en så kallad tilläggsupplåtelse.

ENLIGT NÄMNDEN ÄR det närmast fråga om en formförändring och inte, som Skatteverket anser, att likna vid avyttring eller förändrad rätt i förhållande till bostadsrättsföreningen.

- Den tolkning som Skatterättsnämnden gör är naturligtvis ett välkommet besked, säger Ulrika Blomqvist.

Ställningstagandena är överklagade till Högsta förvaltningsdomstolen, som får avgöra saken.

NILS SUNDSTRÖM

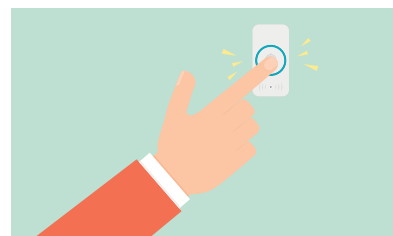
Bostadsmarknaden bromsar in

EFTER FLERA ÅR av kraftiga prisstegringar går nu bostadsmarknaden in i en ny fas med prisnedgångar. Under oktober sjönk bostadsrättspriserna med 1 procent i landet, samtidigt som villapriserna stod stilla. Årstakten för bostadsrätter och villor visar ändå på +4 procent respektive +7 procent, enligt Svensk mäklarstatistik.

Samtidigt visar SEB:s boprisindikator i november att hushållens boprisförväntningar faller rejält sedan förra månaden.

Av de tillfrågade hushållen har andelen som tror på fallande priser under det kommande året ökat från 16 till 32 procent. 43 procent av de svarande tror fortfarande på stigande bopriser.

Så slår du larm om våld i hemmet



VARJE ÅR DÖDAS runt 20 personer av sin nuvarande eller tidigare partner. Samtidigt beräknar Rädda Barnen att 200 000 barn i Sverige, vart tionde barn, lever i hem där våld och hot förekommer.

Som granne går det att agera och visa omsorg vid oro för att någon far illa i sitt hem. Det är tanken bakom det våldspreventiva initiativ som den ideella föreningen Huskurance erbjuder. Målet är att minska våld i allmänhet och våld i nära relation i synnerhet genom att fler bostadshus och småhus runt om i landet antar en policy om Huskurance - det vill säga civilkurage där vi bor.

Den som känner oro för en granne kan till exempel ringa på dörren och gå därifrån, ta hjälp av fler eller ringa polisen.

Läs mer på: huskurance.se

Gör rätt som internrevisor

REVISORN ÄR MEDLEMMARNAS kontrollant i fråga om hur bostadsrättsföreningens styrelse sköter sina åtaganden. Men vad ligger på lekmannarevisorn, som själv är medlem i föreningen? I slutet på januari ordnar Bostadsrätterna en kurs för förtroendevalda revisorer och revisorssuppleanter om hur uppdraget ska utföras för att det på bästa sätt ska gynna föreningens och medlemmarnas intressen. Kursen går vid tre tillfällen:

Stockholm 18 januari, Göteborg 24 januari och Malmö 23 januari.

Som lekmannarevisor anmäler du dig till kursen på: bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan

68 038

Så många medlemmar hade Facebookgruppen *Family living - the true story* i november. Skön diskbänksrealism blandas med hjärtlig humor och kaos i det egna hemmet, som kontrast till alla perfekta bilder i sociala medier.

Grannsamverkan ger

Den mörka årstiden är högsäsong för inbrottstjuvar. Metoden Grannsamverkan har visat sig vara effektiv för att minska bostadsinbrotten.

- Det går att skapa större trygghet i närmiljön genom engagemang och nyfikenhet, säger Bo Altegen, styrelseledamot i Brf Stjärnhusen i Stockholmsförorten Gröndal.

BOSTAD SINBROTTE

OSTAD SINBROTTE ligger på en konstant nivå sedan flera år, men har under första halvåret 2017 ökat något. Då anmälades närmare 10 000 bostadsinbrott i Sverige; en ökning med 3 procent jämfört med 2016. Mest ökar lägenhetsinbrotten. Statistik från tidigare år visar att det är nu under den mörka årstiden som flest inbrott sker.

Men det finns åtgärder som bostadsrättsföreningar kan göra för att minska riskerna. Genom metoden Grannsamverkan kan de boende i ett område samarbeta i nätverk för att minska brottsligheten och öka tryggheten.

I Brf Stjärnhusen i Gröndal har styrelseledamoten Bo Altegen på sin lott att gå dagliga rundvandringar i kvarteret för att bland annat kolla om dörrar är låsta och att ingen överkan skett på portlås.

- Det är ett uppdrag som passar mig bra eftersom jag är hemma på dagtid. Jag möter mycket folk, allt från mäklare till olika entreprenörer som rör sig här.

- Ett bra sätt är att fråga främlingar "kan jag hjälpa till med något?". Det brukar få den med öarliga avsikter att lägga benen på ryggen.

Han sitter inte på någon brottsstatistik, men konstaterar att föreningen inte haft några inbrott i närtid.

- Genom att vi satt in nya lås känner

folk sig säkrare. Tidigare hängde rökande ungdomar i portarna närmast gatan. I dag är våra portar alltid låsta, till skillnad från tidigare.

GRANNSAMVERKAN BYGGER PÅ att de boende hjälps åt att hålla uppsikt över varandras bostäder och närområdet. Arbetet sker i samverkan med polisen som hjälper till med kunskap och information. För detta behöver en bostadsrättsförening utse ett kontaktombud.

Det kräver ingen större insats, konstaterar Bo Altegen.

- Nej, det handlar inte om så mycket tidsåtgång, säger han och dubbelkollar att en port är låst. För mig som pensionär är det här ett lagomjobb, jag kan styra helt själv.

Medlemmen Linda Nordstrand flyttade in i Stjärnhusen för fem år sedan. Hon ser inte bara fördelen med Grannsamverkan som en brottsförebyggande metod, utan också att den skapar samhörighet.

- Alla hälsar på varandra.

Jag känner att jag har bra koll på vilka som bor här och det är trevligt. Så fort något händer brukar det komma upp lappar. En tjej fick sin barnvagn stulen i min port. Ofta vet vi väldigt snabbt om någonting har hänt, och även föreningen är snabb med information till oss. ●

LARS ÖHMAN



Bo Altegen



DET HÄR ÄR GRANNSAMVERKAN

- Metoden utvecklades i USA under 1960- och 70-talen och har blivit en av världens mest använda metoder mot brott i bostadsområden.
- Genom ökad kunskap och engagemang kan grannar tillsammans minska anonymite-

ten och motverka inbrott och skadegörelse som sker i bostadsområden. Det ger också en trygghets- och gemenskapsskapande effekt.

- Bakom konceptet Grannsamverkan i Sverige står Samver-

kan mot brott. Där ingår en rad intressenter som Polisen, försäkringsbolag, SSF Stölskyddsföreningen, Villaägarna, SABO, Hyresgästföreningen och Riksbyggen.

Källa: Brottsförebyggande rådet

trygghet

4 TIPS FÖR ATT MINSKA INBROTT

- Var vaksam på vilka som rör sig i området.
- Meddela grannar när du är bortrest. Hjälpas åt att ta undan post.
- Ha bra lås på alla dörrar och fönster.
- Läs alltid ytterdörren i bostaden.

Källa: Polisen

26%

SÅ MYCKET MINSKAR INBROTTEN

Grannsamverkan kan enligt Brottsförbyggande rådet, Brå, minska brottsligheten i ett område med 16-26 procent beroende på mätmetod. En ny landsomfattande undersökning pågår för att beräkna effekten av grannsamverkan. Den väntas bli klar om ett drygt år.

Metoden har använts sedan 1980-talet i Sverige, främst i villaområden och av kommunala och privata hyresvärdar, men på senare år har metoden också blivit alltmer använd av bostadsrättsföreningar.

– Ofta blir det ringar på vattnet när ett hus går med, det vill säga att huset intill ansluter sig och så vidare, säger Lina Nilsson, projektledare för Grannsamverkan för Stöldskyddsföreningen, SSF.

Linda Nordstrand och Bo Altegen bor på Sjöbjörnsvägen i stadsdelen Gröndal, sydväst om Stockholm. Bostadsrättsföreningen Stjärnhusen med 224 lägenheter har varit med i Grannsamverkan i flera år.

"Var vänligt nyfiken – inte konfrontativ"

Grannsamverkan har inte bara en bevisat brottsdämpande effekt. De boende känner sig också tryggare och kommer varandra närmare.

– Motsatsen är att man knappt hälsar på sina grannar i fastigheten, säger kommunpolisen Mikael Sundberg.

ETT DRÖMSCENARIO för inbrottsstjuvar är anonymiteten i flerboestadshus.

– Vi har noterat att även ganska svårforcerade dörrar brutits upp med buller och bång. Då har andra boende hört att det skramlat i trapphuset men inte brytt sig vidare.

I efterhand har grannen kommit på att "vad dum jag var som inte tittade ut för att ta reda på vad det var som lät", säger Mikael Sundberg.

Han är kommunpolis och ansvarig för Grannsamverkan i stadsdelarna Skärholmen och Hägersten/Liljeholmen i Stockholm. För att metoden ska fungera optimalt menar han att minst 50 procent av de boende i ett område bör vara med.

– Konceptet bygger på att grannar tar hand om sitt område, är alerta om något händer, och ställer frågor till främmande människor i eller kring fastigheten. Man behöver inte vara konfrontativ, bara vänligt nyfiken. Det brukar räcka för att en inbrottsstjuv inte ska vilja stanna kvar.

NÄR FÖRENINGEN UPPFYLLER första kriteriet är det dags att utse ett eller helst två kontaktombud som ska fungera som kontaktyta mellan polisen och föreningen. Polisen ger utbildning och fortlöpande information. Till exempel kan polisen skicka ut varningsmejl om nya tillvägagångssätt vid inbrott.

– Det kan handla om att inbrottsstjuvar fäster en bit tejp över dörrposten och återkommer någon dag senare för att kolla om någon varit i lägenheten, säger Mikael Sundberg.

En bonuseffekt av en aktiv Grannsamverkan är att även andra brottstyper, däribland skadegörelse, brukar minska. Dessutom upplever de boende en ökad trygghet. • LARS ÖHMAN



Mikael Sundberg

Så får du ordning på förrådskaoset

För många prylar och ett överfullt förråd? Ordningskonsulten Brita Hahne ger dig tipsen som får ordning på förrådskaoset.

– Hemligheten är att rensa ut och ge var sak sin plats, säger Brita.

TEXT: SOFIA ZETTERMAN ILLUSTRATION: PIA KOSKELA

D EN ÖKADE MÄNGDEN prylar vi äger, i kombination med bristen på tid, har medfört att röran har eskalerat i de flesta hem. Just förrådet fungerar ofta som hemmets soptipp, där allt skräp hamnar: Sportutrustning vi inte längre använder, barnkläder som blivit för små, möbler vi tröttnat på och skolböcker vi inte har hjärta att göra oss av med.

– Röran dränerar oss på energi, stjälar vår tid och skapar stress och ångest, säger Brita, ordningskonsult och författare till boken "Ordning hemma – smarta tips för en enklare vardag".

– När var sak är på sin plats ser det snyggare ut, vi mår bättre och spar tid. Ordning på utsidan skänker också ordning på insidan, säger Brita.

Första steget är att tänka igenom vad vi vill ha i vårt förråd:

– Ett förråd är till för saker du använder, men använder sällan, som säsongskläder och säsongleksaker. Allt annat ska bort, menar Brita.

BRITAS RÅD ÄR ATT planera in en heldag och göra ett ryck.

– Förbered dig genom att köpa sopsäckar och plastlådor, se till att du har matlådor hemma, drick mycket vatten för att hålla energin uppe. Kanske kan en vän hjälpa dig rensa.

Ofta havererar vårt röjande för att det blir oss övermäktigt. Då kan det vara bättre att ta lite i taget.

– Sätt ett långsiktigt mål. Bär upp en låda ur förrådet varje vecka och sätt dig vid tv:n och sortera. Vad vill du verkligen behålla, vad kan du ge bort eller sälja, och vad måste slängas?

Brita varnar för att fastna i rensandet när du hittar gamla skolböcker och andra minnen.

– Lägg dem i en "läs senhöj" och fortsätt rensa. Spara dina bästa minnessaker i en "nostalgilåda", men håll dig till en enda låda.

ATT KATEGORISERA sakerna i säsong är ett tips. Gruppera saker som ska fram inför jul så att du lätt kan hitta dem. Packa undan sommarkläder du inte längre behöver.

Organisera förrådet med hjälp av stadiga hyllor och uppmärkta plastlådor. Det är lättare att komma åt lådor på hyllplan än om de är staplade på varandra och du får en bättre överblick över var sakerna finns.

Viktigt är att ha en plan för det du ska kasta, så du verkligen blir av med det.

– Ha mobilen redo och lägg ut saker du kan sälja direkt på Blocket. Kanske ska du hyra en bil över dagen och köra direkt till återvinningen? Det kommer att kännas så skönt när du fått ett tomt och välstädat förråd, säger Brita. •



Brita Hahne

FOTO: ANDO G. BOZ/TROOM

2



1



1. FÖRVARA SMART

Förvara allt i genomskinliga lådor så du ser innehållet och märk sedan upp lådorna. Se till att lådorna är täta så att de skyddar mot fukt och skadedjur.

2. RENSA VARJE ÅR

Rensa kontinuerligt i förrådet – varje år. Sälj gamla barnsaker du inte längre behöver, sportutrustning du inte längre nyttjar.

3



4



5



3. HÄNG UPP

Skaffa s-krokar och använd förrådsgallret för att hänga upp saker som hjälmar, väskor, skateboards eller skridskor.

4. BUNTA IHOP

Bunta ihop sånt som hockeyklubbor och gardinstänger. Använder du dem inte kan du bunta ihop prylar med en rem eller så, eller ställa dem i en tung kruka, så att du får lite ordning på dem.

5. PLACERA RÄTT

Tänk på placeringen av dina saker så du har rätt saker lättillgängligt. Adventsljusstakarna behövs före julgranspyntet.

6 tips som förändrar livet hemma

"En gång rent aldrig ostädad". I alla fall om man får tro den senaste städgurun Marie Kondo, författaren bakom den bästsäljande boken "Konsten att städa".

Här är Marie Kondos 6 tips som utlovar att förändra ditt liv.

1. GÅ IGENOM DITT HEM UTFRÅN KATEGORIER

Glöm rum för rum - gå igenom en kategori prylar i taget. Ska du rensa bland dina böcker så ta fram alla böcker i hem och förråd - inte bara de i bokhyllan. Annars får du inget grepp om böckerna.

2. BÖRJA MED KLÄDERNA

Kläder är det i ditt hem som enligt Marie Kondo har minst emotionell laddning. Det är lättare att slänga en gammal tröja än ett gammalt foto och därför är det bra att börja rensningen i garderoben.

3. BEHÅLL BARA DET SOM GÖR DIG GLAD

Lägg ut prylarna framför dig. Titta och känn noga på dem en i taget. Gör saken dig glad? Behåll! Men tänker du snarare att den "nog är bra att ha" framöver? Skänk bort eller släng!

4. NOSTALGI ÄR DIN STÖRSTA FIENDE

Rensa utan nostalgi - ha enbart fokus på vilka saker som gör dig glad. Annars fastnar du med en gammal låda med vykort och fotografier, vilket bara leder till att du förhalar din rensning.

5. RENSA I TYSTNAD

Tvärtemot vad du tror är detta inte tillfället att "lyssna på en podd". Var helt närvarande när du går igenom ditt hem, så att du hinner reflektera över vad du äger för prylar.

6. VIK, HÄNG INTE UPP

Att vika kläder i lådor ger en bättre överblick än att hänga dem i en garderob. Googla KonMaris vikmetod och lär dig "ställa" alla kläder i lådan i stället för att lägga dem i högar. Dela in lådorna med hjälp av avdelare och förvaringsboxar.



Rätt till förråd? Kolla avtalet!

Har alla boende i huset rätt till ett förråd vardera?

Vad gör jag om det inte finns något ledigt utrymme när jag flyttar in?
Bostadsrätternas expert Elisabeth Kalderén svarar.

HUR LÄGENHETSFÖRRÅDEN SKA fördelas i ett hus är upp till styrelsen att besluta. Det finns ingen särskild lag som styr förfarandet. I många nya fastigheter finns det bara förråd inne i lägenheterna.

– Du har rätt till ett eget vind- eller källarförråd om du kan påvisa att det framgår av upplåtelseavtalet, alltså avtalet mellan förste bostadsrättsinnehavaren och föreningen, säger Elisabeth Kalderén.

Vad gör jag som bostadsrättsinnehavare om förråd saknas – men alla andra har?

– Det är orättvist men du måste kunna hävda rätten till förråd enligt ett avtal. Läs

därför det du skriver under i samband med bostadsköpet ordentligt. Ibland finns inte tillräckligt med utrymmen för förråd åt alla. Då upprättas vanligtvis en kölista, på samma sätt som till parkeringsplatser. **Får jag börja använda ett tomt förråd som saknar lås?**

– Nej. Står förråd tomma så måste du vända dig till styrelsen och fråga om det finns en kölista, eller om du kan låna eller hyra ett förråd. Upptäcker en förening att ett förråd olovligt börjat användas kan den som tagit utrymmet uppmanas att tömma det. •

LARS ÖHMAN



VAD FÅR MAN HA I FÖRRÅDET?

- Bostadsrättslagen reglerar inte vad du får eller inte får ha i ditt förråd, det kan däremot varje förening göra. När man är osäker kan man luta sig mot föreningens stadgar.
- Färska matvaror får inte förvaras i förråd på grund av risk för djurangrepp eller mögel. Detsamma gäller fuktiga prylar. Ett tips är att inte förvara kartonger direkt på golvet. Lyft i stället upp saker på hyllor och liknande.
- Motordrivna fordon är förbjudna i förråd liksom brandfarliga vätskor generellt, enligt den kommunala ordningsstadgan. I det senare fallet finns undantag. Läs mer på: msb.se.

DU FÅR INTE...

...installera elutrustning, som exempelvis frys utan tillstånd i ett förråd.

...använda förrådet som hobbyrum eller replokal. Ett förråd är ett utrymme där saker får förvaras, inte där du vistas. När ett förrådsutrymme används på ett felaktigt sätt ska föreningen göra en skriftlig varning.

HAR JAG RÄTT TILL ERSÄTTNING OM MINA SAKER DRABBAS AV MÖGEL I FÖRRÅDET?

Det hänger främst på din hemförsäkring. Men anser du att föreningen ska betala måste du kunna visa att föreningen i juridisk mening orsakat skadan som uppstått.

FÅR JAG HYRA UT MITT FÖRRÅD?

Nej, förrådet är inte privat utan föreningens egendom. Hela fastigheten, inklusive all mark, hus och förråd tillhör bostadsrättsföreningen.

8

FRÅGOR

VAD KAN **DU** OM BOSTADSRÄTT?

- Ungefär hur många aktiva bostadsrättsföreningar som äger sina hus finns i landet?**
 - 1 000
 - 500 000
 - 26 000
- Hur många lägenheter måste det minst finnas i en bostadsrättsförening?**
 - 7
 - 3
 - 11
- Hur många personer måste minst sitta i styrelsen för en bostadsrättsförening?**
 - 8
 - 3
 - 15
- Om man vill veta hur många som ska sitta i styrelsen för en specifik förening, var ska man då leta?**
 - I stadgarna
 - I ordningsreglerna
 - I bokföringslagen
- Vilket är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ?**
 - Stämman
 - Ordföranden
 - Portvakten
- Vad är en bostadsrättsförening?**
 - En enskild firma
 - En ekonomisk förening
 - En syförening
- Vilken åtgärd kräver stämmobeslut?**
 - Reparation av hiss
 - Trapphusmålning
 - Stadgeändring
- En bostadsrätt är en form av...?**
 - Hyresrätt
 - Nyttjanderätt
 - Äganderätt

Svar: 1=2, 2=X, 3=X, 4=1, 5=1, 6=X, 7=2, 8=X

”Bygg mer, smartare

Det behövs fler prisvärda bostäder i olika former för att mota bostadsbristen. Allt för många nyproduktioner ligger i ett för högt prissegment, konstaterar Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna, i ett möte med Jonas Spangenberg, vd för byggbolaget BoKlok som i 20 år satsat på billigare bostäder för alla.

BOSTADSBYGGANDET har ökat kraftigt på senare år – så även under 2017. Men nu märks en tydlig inbromsning på bostadsmarknaden. Priset på bostadsrätter sjunker något samtidigt som Boverket märker att byggbolag har svårigheter att få avsättning för nyproduktion på vissa marknader där det har byggts mycket.



Jonas Spangenberg

Ulrika Blomqvist (U): Vad är din analys av läget för nyproduktion?

– Det har byggts väldigt mycket i ett högre prissegment. Byggindustrin är tyvärr väldigt konservativ där den grundläggande logiken är att ju dyrare vi säljer desto mer pengar tjänar vi. Men jag representerar en annan aktör som tänker annorlunda och vet att det inte behöver vara så. Vi ser trots allt en fortsatt bostadsbrist i Sverige eftersom det byggs fel typ av bostäder, säger Jonas Spangenberg.

U: Hur påverkar marknadsläget er?

– Som tonläget är i media nu, och jag har sett det förr, finns en överhängande risk att vi hamnar i en masspsykos att just nu är det inte rätt att köpa bostad. Då spelar det ingen roll vilken prisskala det handlar om. Men det behöver inte ta särskilt lång tid för att marknaden ska nyktra till och komma ur det.

– Rent egoistiskt är det skönt att vi är lite ensamma i vårt prissegment, men vi skulle inte rädas konkurrensen. Sverige behöver fler



aktörer som är lika tydliga som vi med att bygga bra och billiga bostäder.

U: Finansieringskraven gör att många yngre har svårt att komma in på bostadsmarknaden, men även äldre har svårt att ändra sitt boende. Hur ska rörligheten på marknaden öka?

– Det här är komplext. Det hänger samman med att många tycker att det finns för lite prisvärt att flytta till, dagens ränteläge, att det inte finns någon fastighetsskatt med

JONAS SPANGENBERG

Ålder: 55.

Bor: Med familj i villa i Helsingborg. Uppväxt på landet.

Gör: Vd för BoKlok. Verksam i byggbranschen i 30 år.

mera. Vill man sammanfatta det i en mening så är det för billigt att bo och för dyrt att flytta.

– Alldeles för många äldre sitter kvar för länge i sina stora villor. Ska de flytta därifrån så får de 1,5–2 miljoner för huset och sen får de betala lika mycket för att flytta in i en 60 kvadratmeter stor lägenhet och dessutom får de en månadsavgift på toppen av det.

BoKlok, som ägs av Skanska och Ikea, har sedan starten en tydlig prispolicy för sina projekt. Det får

och billigare”



Bygg för alla, i olika former och olika stilar. Det anser Jonas Spangenberg, vd för BoKlok och Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist i ett möte om hur bostadsmarknaden ska komma i bättre balans.

inte finnas något jämförbart alternativ på den lokala marknaden som är billigare. För 2017 räknar BoKlok med att boendekostnaden i projekten inte får vara högre än 7600 kronor i månaden.

– Det motsvarar vad en ensamstående förskollärare med ett barn har råd att lägga på sitt boende. Vi utgår nämligen just från vad en förskollärare tjänar. Det sätter taket för våra priser.

U: Du har nyligen i Dagens Industri varnat för att höga markpriser

riskerar att göra Stockholm till ett reservat för rika. Hur påverkar markpriserna era projekt?

– De är helt avgörande för om vi ska kunna bygga för alla. Stockholm har markpriser på nära 40 000 kronor per kvadratmeter. Det är långt mycket mer än vad ett BoKlok-hem slutligen kostar för kunderna. Vårt snittpris till kunderna ligger i Stockholms grannkommuner på 25 000 kronor per kvadratmeter. Då förstår man ju att det inte går ihop.

U: Om nu markkostnaden är en

så stor del i byggkostnaden och i slutänden priset för konsumenterna – går det inte att bara kapa markpriserna?

– Det finns uppenbarligen aktörer som är beredda att betala höga markpriser. Men om jag var kommunpolitiker skulle jag ställa mig frågan – vad vill jag långsiktigt med kommunen? Är det bra att många olika sorters människor har råd att efterfråga bostäder här? Om jag tar extremt mycket betalt för marken kommer boendekostnaden för de bostäder som byggs där att vara väldigt hög.

Jonas Spangenberg nämner ett system som finns i Finland, där BoKlok också är verksamt. Där kan kommuner sätta ett fast, lågt pris på marken – sedan får byggbolagen tävla om att bygga hus med den lägsta boendekostnaden.

– Jag tror att den modellen skulle vara attraktiv även i Sverige. Den skulle driva aktörer i en annan riktning.

U: Jag har träffat politiker från mindre orter som säger att de vill ha nya bostadsrätter i kommunen, men att ingen byggare är intresserad. Vad ska de göra?

– Det finns naturligtvis orter där även våra priser är för höga, men vi försöker ständigt hitta former för att nå fler.

– Hela tricket handlar om att omvandla behov till efterfrågan. Det är allas vår uppgift. BoKlok är inte den enda lösningen. Det behöver byggas mer, lite smartare och lite billigare. •

Sverige behöver fler aktörer som är lika tydliga som vi med att bygga bra och billiga bostäder.

JONAS SPANGENBERG

NILS SUNDSTRÖM
FOTO: JENNIFER GLANS

DET HÄR ÄR BOKLOK

- BoKlok är ett boendekoncept som utvecklats av Ikea och Skanska. Bolaget grundades 1996 av Ingvar Kamprad och Melker Schörling och satsar på prisvärda bostäder – både flerbostadshus och enfamiljshus.
- Företaget bygger omkring 1200 bostäder per år och har totalt byggt 10 000 bostäder i Sverige, Finland och Norge.
- 50 procent av kunderna är mellan 25 och 35 år och 70 procent kommer från boende i hyresrätt.

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 **Kontakt:** Niklas Sundin
niklas@humidus.se 0708-232000

Driftia Förvaltning AB MODERN FASTIGHETSSERVICE
www.driftia.se **Kontakt:** Cecilia Stangmo Blomqvist
cecilia.stangmo@driftia.se 0702-447600

GR-Avloppsrensning
www.gr-avloppsrensning.nu **Kontakt:** Gunnar Orbert
gunnar@gr-avloppsrensning.nu 08-7957510

Ekerö Bygg & Entreprenad
www.ekerobygg.se **Kontakt:** Tom Lindqvist
tom.lindqvist@ekerobygg.se 08-56031036

AW Jonæson Bleck & Plåtslageri AB
www.jonaeson.se
info@jonaeson.se 08-6405238

SKFM Ulf Öberg AB
www.uffesotare.se **Kontakt:** Ulf Öberg
uffe@uffesotare.se 0702-127210

AV Anläggning AB ANLÄGGNING OCH UTEMILJÖ
www.avanlaggning.com **Kontakt:** Anders Vagfalv
avtradgard@gmail.com 0708-232000

Carpeting ENTRÉ OCH INTERIÖRMATTOR
www.carpeting.se **Kontakt:** Danne Kalström
danne@carpeting.se 0704-202050

Vi annonserar Vi litar på


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.

rar inte bara ihop. 
varandra.

HUMIDUS

FUKT- & VATTENSKADOR



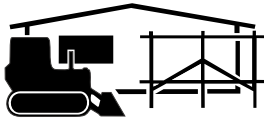
- Skadebesiktningar
- Fuktutredningar
- Avfuktningssupdrag
- Jour

www.humidus.se

Kontakta oss för mer information
info@humidus.se eller jour 0708-23 20 09.



Ventilation El
OVK VVS
Vitvaror
Tvättstugeservice



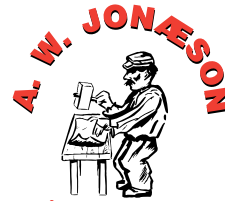
Vi gör det på ROT!

EKERÖ BYGG & ENTREPRENAD

etabl. 1964

08-560 310 35 www.ekerobygg.se

Vi tar hand om hela ditt tak



PLÅTSLAGERI AB

Trygghet, service och
kvalitet ända sedan 1918.

jonaeson.se 08-640 52 38

**ALLT INOM MARK,
ANLÄGGNING OCH TRÄDGÅRD**

Även rådgivning inom utemiljö
och lekplatsbesiktningar.

AAAnläggning

070-160 00 41 avanlaggning.com

Carpeting
ENTRÉMATTOR

VI HAR HJÄLPT BRF:ER SEDAN 1979

Entrémattor • Logomattor
Skrapmattor

info@carpeting.se 08-448 31 80

Små bostadsrättsföreningar särbehandlas när de söker banklån. Efter kritik för ett år sedan ändrade flera banker sina restriktioner kring hur många medlemmar en bostadsrättsförening måste ha för att beviljas banklån. Nu är problemet tillbaka.

SMÅ FÖRENINGAR

Flera banker säger nej till att låna ut pengar till mindre bostadsrättsföreningar och till köp av lägenheter i små föreningar.

- Vi har varit i kontakt med flera banker som sagt nej till att låna ut till oss, trots att vi har en god ekonomi, säger Tommy Esbjörnsson som är ordförande i bostadsrättsföreningen Hammars Backe i Lerum utanför Göteborg.

Hans erfarenhet är långt ifrån unik. Enligt Bostadsrätterna har flera banker dessa restriktioner, vilket gör det svårt för föreningar att bedriva sin verksamhet.

- VI HAR FÅTT många samtal från bostadsrättsföreningar som stött på detta, trots att de har en god ekonomi. Bankerna ger dessutom olika besked från deras presstjänst och det lokala bankkontoret, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

Mäklarsamfundet instämmer i denna bild.

-Det finns nästan ingen storbank som inte har någon form av restriktion när det gäller lån till små föreningar eller köp av bostäder i små föreningar. Någon bank har sju lägenheter som gräns, en annan kan ha fem och en tredje tio lägenheter. Det varierar, säger Joakim Lusensky som är analys- och kommunikationschef på Mäklarsamfundet.

- För ungefär ett år sedan, efter att det larmats om saken, var det flera

banker som tvingades backa från sina stelbenta policies. Men nu är den här typen av riktlinjer på väg tillbaka.

Kan du ge några konkreta exempel?

- Enligt våra senaste uppgifter har till exempel Nordea och Danske Bank sex lägenheter som gräns och SBAB sju lägenheter. Men om man frågar bankerna själva, hävdar de regelmässigt att det inte finns någon tvingande policy, utan att det görs en bedömning från fall till fall. Men de signaler som fastighetsmäklare får från bostadskonsumenter som försöker köpa en bostad i en liten förening visar på motsatsen. Oftast sker det inte ens en kreditprovning, säger Joakim Lusensky.



Joakim Lusensky, analys- och kommunikationschef, Mäklarsamfundet

Av Sveriges cirka 26 000 aktiva bostadsrättsföreningar är det flera tusen som påverkas av bankernas hårdare krav.

Ett exempel är Hammars Backe i Lerum utanför Göteborg med sex lägenheter fördelade på tre fastigheter.

- Husen och föreningen är cirka två år gamla. Ekonomin är stabil och god. Dessutom har vi fulla garantier på fastigheterna. När husen byggdes var det byggmästaren som ordnade lånen, varav ett är aktuellt att förnya, berättar föreningens ordförande Tommy Esbjörnsson.

- Jag har under hösten varit i kontakt med en rad banker för att se vad de kan erbjuda oss. Några svarade direkt nej med motiveringen att vi är för små. Andra sa ja, men erbjöd så dåliga villkor att det i praktiken var ett nej.

Vad ska ni göra nu?

- Jag håller på att diskutera med ett par banker. Om vi inte kommer fram till något bättre, förlänger vi med den bank som vi redan har.

Din Bostadsrätt har frågat några av de större bankerna om deras



NEKAS BANKLÅN

policy när det gäller att låna ut till små bostadsrättsföreningar eller köp av lägenheter i små föreningar.

Swedbank avböjer att medverka i en intervju. Men i ett mejl skriver presskontakten Anette Ringius att banken bedömer alla låneansökningar individuellt, oavsett om det rör privatpersoner, företag eller just bostadsrättsföreningar.

SBAB:s informationschef Karin Hallgren skriver i ett mejl att banken "för närvarande (har) en gräns på sju lägenheter för att vi ska kunna belåna en lägenhet i en mindre förening".

I en telefonintervju ett par dagar senare korrigerar hon uppgiften.

– Vi har ingen nedre gräns. Men är det färre än sju lägenheter gör vi en särskild prövning där vi undersöker både föreningen och kunden. **Har ni haft en gräns på sju lägenheter?**

– Ja, men den ändrades för ett par månader sedan.

– I en liten förening kan den enskilde medlemmen få väldigt stor påverkan på föreningens ekonomi. Det är viktigt att man är medveten om det om man köper en lägenhet i

en liten förening. Men självklart finns massor av välskötta mindre föreningar som inte har några som helst problem.

Om man lånar pengar för att köpa en villa står man själv för hela risken?

– Ja, men då tar man också ansvar för sin egen ekonomi. I en bostadsrättsförening kan du inte påverka vad grannen gör, men kan ändå få stå för konsekvenserna av det. Det behöver du inte göra om du köper en villa, säger Karin Hallgren.

Martin Drotz, privatrådgivare vid Handelsbanken i Linköping, säger att banken inte har några generella regler kring hur liten eller stor en förening får vara som vill låna pengar i banken.

– Vi gör alltid en bedömning i varje enskilt fall. Kreditbeslutet bygger på vår lokalkännedom om marknaden, kundens återbetalningsförmåga och säkerheten.

BOSTADSRÄTTERNAS VD Ulrika Blomqvist säger att bankernas inställning är djupt problematiskt.

– Om en välmående förening behöver renovera taket, men får nej av banken, vad ska de då göra? Föreningen kan inte renovera, den boende får inget lån och då riskerar effekten att bli att värdet på lägenheterna sjunker.

Mäklarsamfundets Joakim Lusensky fortsätter:

– Bankernas hattande fram och tillbaka leder dessutom till en väldigt oro hos många bostadskonsumenter. Ett år är det okej att låna för att köpa en lägenhet i en liten förening, ett annat år är det inte det. Bostadskonsumenterna behöver långsiktiga och tydliga spelregler för att kunna planera sin boendesituation.

Innebär inte små föreningar större risker?

– Mindre föreningar kan innebära en större individuell risk, eftersom det finns färre medlemmar att fördela risken på. Men det går inte att ha generella regler. Bankerna bör göra individuella kreditprövningar, precis som med stora föreningar, säger Joakim Lusensky. •

MIKAEL BERGLING

Bankernas hattande fram och tillbaka leder dessutom till en väldigt oro hos många bostadskonsumenter.

JOAKIM LUSENSKY



Unik kartläggning:

SÅ STABIL ÄR EKONOMIN

Välskötta hus och föreningar med god ekonomi.

Så ser det ut över tid för de flesta bostadsrättsföreningar i Sverige. Det framgår av siffror som Bostadsrätterna fått från SCB.

- Det här visar att föreningarnas avsättningar för underhåll och reparation är tillräckliga, konstaterar Mats Lindbäck, informationschef på Bostadsrätterna.

I MEDIA HAR DET under året bland annat varnats för att många föreningar inte sätter av tillräckligt med pengar för att klara underhåll och reparationer. Därför kommer det att krävas kraftiga avgiftshöjningar.

Men siffror som Bostadsrätterna hämtat från Statistiska Centralbyrån, SCB, visar att bilden inte stämmer.

Under perioden 2003-2015 har skillnaderna mellan intäkter och kostnader, trots att föreningarna blivit både fler och större, varit relativt stabila och gett ett överskott. Enda undantaget var 2015 då det i landet som helhet fattades i snitt två kronor per kvadratmeter.

- Det mest påfallande är hur lika mönstret är över tid. Det är ungefär samma intäkter, kostnader och avsättningar till underhåll år efter år och så har det varit i många år, säger Mats Lindbäck, informationschef på Bostadsrätterna, som tagit fram materialet.

Han får medhåll av Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist:

- De flesta föreningar mår bra. De sköter underhåll och ekonomi. Bilden i media är klart överdriven.

Men det är viktigt att ha koll på vad som behöver göras, när det ska göras och hur det ska finansieras. Med de bitarna på plats handlar det om att vara öppen och transparent mot medlemmar och potentiella medlemmar.

Enligt Mats Lindbäck har den genomsnittliga föreningen inte bara avsatt pengar för reparationer - man har också tagit renoveringsbehoven på allvar.

- Det räcker att gå ut på stan eller gå igenom annonser på Hemnet för att se att underhållet sköts. Man

renoverar till den milda grad att de flesta hus är i bättre skick - och på många områden är standarden mycket högre i dag - än när de byggdes, säger Mats Lindbäck.

Bristerna i underhåll finns i stället bland hyresrätter i många miljonprogramområden.

- Det brukar fungera bättre med underhållet när de boende själva får bestämma, konstaterar Mats Lindbäck.

EN RAD INSPEL har gjorts i media under året, av bland andra Swedbank, med varningar om att för små avsättningar och bristande underhåll på många håll kommer att leda till kraftigt höjda månadsavgifter. Men de kritiska inspelen grundar sig på dåliga kunskaper, anser Mats Lindbäck.

- Ja, man har tittat i kristallkulan för att se hur bostadsrättsföreningarna behöver förbereda sig. Men det har inte funnits någon statistik över vad som faktiskt gjordes för 10, 15 eller 25 år sedan och hur utvecklingen sett ut. Inte förrän nu.



Det är ungefär samma intäkter, kostnader och avsättningar till underhåll år efter år.

MATS LINDBÄCK

Förutom statistiken från SCB har han bland annat läst årsböcker med bostads- och byggnadsstatistik som sträcker sig längre tillbaka i tiden - till 1990-talet:

- Det har alltid funnits dåliga föreningar och mönsterföreningar och under 90-talet var det extremt stora skillnader mellan dessa motpoler. Under 2000-talet har det skett en del skatteförändringar som påverkat. Ändå är mönstret påfallande stabilt och den genomsnittliga föreningen avsätter ungefär samma andel av intäkterna till underhåll.

För den som står i begrepp att köpa bostadsrätt hjälper det förstås inte att de flesta föreningar eller en snittförening har en mycket stabil ekonomi. Här gäller det att läsa de enskilda årsredovisningarna för att få en uppfattning.

ETT UNDERSKOTT BEHÖVER dock inte betyda att föreningen har dålig ekonomi eller inte har råd att underhålla.

- Ett underskott handlar oftare om brister i bokföringsregler än att huset håller på att rasa ihop. Exempelvis är det inte längre tillåtet med progressiva avskrivningar - i stället ska föreningar ha linjära avskrivningar som innebär lika stora avskrivningar varje år. Omläggningen av reglerna kan resultera i att en förening redovisar ett för högt underskott, säger Mats Lindbäck.

Som spekulant är det också värt att notera att föreningens ålder är en viktig faktor som kan påverka ekonomin. En äldre förening har som regel stabilare ekonomi än en nybildad.

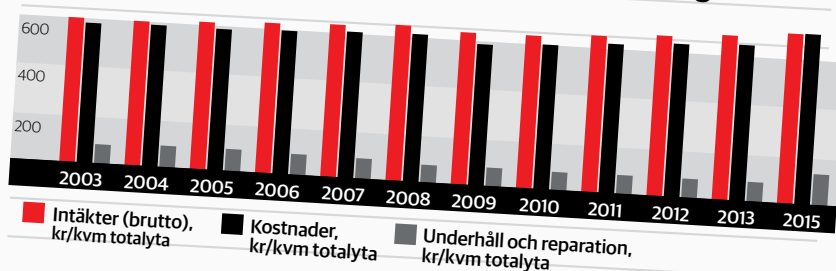
- Det beror på att de hunnit anpassa avgifterna till kostnaderna de har, även långsiktigt, säger Mats Lindbäck. ● THOMAS ÖSTBERG

1/7

Så stor andel av intäkterna avsätter föreningarna i snitt varje år för underhåll och reparation.



Så jämnt har ekonomin utvecklats i bostadsrättsföreningar



De flesta av landets bostadsrättsföreningar har en god ekonomi. Husen är välskötta med tillräckliga avsättningar för underhåll och reparation. Källa, SCB

Fotnot: Siffror för 2014 saknas, då gjordes ingen jämförelse.

FOTO: KRISTOFER SAMUELSSON/JOHNER

FAKTA OM BOSTADSRÄTTER

- I Sverige finns det i dag ungefär 2 miljoner småhus, 1,5 miljoner hyresrätter och 1 miljon bostadsrätter.
- I landets flerbostadshus är 59 procent hyresrätter och 41 procent bostadsrätter.
- Hyresrätten är vanligare i 260 av 290 kommuner, men andelen bostadsrätter varierar rejält mellan olika delar av Sverige. Av de 30

kommuner där bostadsrätt är vanligast ligger hälften i Stockholms län. Allra vanligast är bostadsrätten i Vallentuna (93 procent), Täby (90), Lomma (86) och Danderyd (83).

- I flerbostadshus ägs alltså 41 procent av lägenheterna av bostadsrättsföreningar. Näst vanligaste ägartypen är allmännyttiga bostadsföretag med 28 procent.

- Avgifterna för nybyggda bostadsrätter 2016 var i snitt 638 kronor per kvadratmeter och år, vilket ger en snittavgift på 4 235 för en trea i månaden. Insatserna för nybyggda lägenheter låg 2016 på 2 476 000 kronor i snitt.

Källa: SBC



OVANLIGT MED BRF-KONKURS



I genomsnitt 30 bostadsrättsföreningar per år går i konkurs.

I de flesta fall handlar det om föreningar utan vare sig någon egen fastighet eller verksamhet, visar en granskning som Din Bostadsrätt har gjort.

Men bostadsrättsföreningar kan också på falska grunder försättas i konkurs.

SKULDERNA I DE föreningar som begärts i konkurs gäller ofta skatter och administrationsavgifter som inte betalats på grund av slarv eller att styrelserna trots att föreningarna redan har avvecklats.

Ett typiskt exempel är en bostadsrättsförening i Djursholm norr om Stockholm som bildades häromåret av ett antal hyresgäster som vill ta över fastigheten som de bodde i. Något köp blev aldrig av. Dock avslutades inte föreningen formellt, med resultat att den drog på sig administrations- och straffavgifter på sammanlagt 13 409 kronor till Skatteverket, Bolagsverket och Kronofogdemyndigheten.

Efter ansökan från föreningens styrelse försattes den i våras i konkurs vid Attunda tingsrätt.

DIN BOSTADSRÄTTS genomgång av de senaste årens konkursdomar visar på en rad liknande fall runt om i Sverige.

– Ingen av de bostadsrättsföreningar som jag haft i konkurs har någonsin ägt någon fastighet. Det har i samtliga fall rört sig om fören-

//
Det bästa vore om det ställdes krav på att det ska finnas ett styrelsebeslut eller, vilket är bättre, ett stämmobeslut.

MARIE KARLSSON
TUULA

ingar som bildats i hyresfastigheter i syfte att lämna en intresseanmälan för förvärv av fastigheten, men där något förvärv aldrig blivit av. Föreningen har likviderats, men inte haft några tillgångar till betalning av likvidationskostnaderna, säger advokat Christian Bergqvist. – Konkurserna har alltså varit ett rent administrativt förfarande för nedstängning av föreningar som aldrig kommit igång.

I andra fall kan det handla om föreningar som på grund av mycket stora kostnader för till exempel fastighetsförvärv eller ombyggnationer, inte längre klarar att betala sina skulder. Ofta är månadsavgifterna redan så höga att en höjning inte anses möjlig.

ELLER SÅ KAN det handla om brott, vilket det finns exempel på från senare år. Just nu utreder polisen i Malmö misstänkt ekonomisk brottslighet i anslutning till en av Sveriges största bostadsrättsföreningar.

Marie Karlsson Tuula, professor i civilrätt vid Karlstads universitet och tidigare bland annat åklagare,

hovrättsdomare och polischef, säger att det i dag är alldeles för lätt att på falska grunder få en bostadsförening försatt i konkurs, även om det är mycket ovanligt att så sker.

– För att ansöka om konkurs hos tingsrätten räcker det med att föreningens firmatecknare ansöker om det, säger Marie Karlsson Tuula.

UNDER SENARE TID har det i media uppmärksammats hur styrelseledamöter och firmatecknare i en liten bostadsrättsförening i Arboga begärt föreningen i konkurs trots motstånd från övriga medlemmar.

– Det måste införas tydliga regler i bostadsrättslagen om vem som ska anses behörig att ansöka om att en förening ska försättas i konkurs när det sker av föreningen själv, betonar säger Marie Karlsson Tuula.

– Det bästa vore om det ställdes krav på att det ska finnas ett styrelsebeslut eller, vilket är ännu bättre, ett stämmobeslut.

Denna slutsats har även Bostadsrätterna gjort, och därför föreslagit en ändring i lagen. •

MIKAEL BERGLING

FAKTA: DÅ KAN DET BLI KONKURS

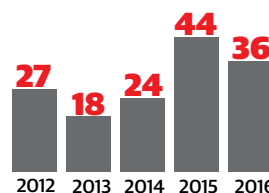
- Det är extremt ovanligt att en bostadsrättsförening går i konkurs. När det sker är det antingen föreningen själv eller den som föreningen är skyldig pengar som lämnar in en ansökan till tingsrätten.
- En bostadsrättsförening kan försättas i konkurs om den inte kan betala sina skulder, betalningsproblemen inte är tillfälliga och

kan lösas genom exempelvis höjda avgifter.

- Tingsrätten fattar beslut om konkurs och utser en konkursförvaltare med uppgift att sköta förvaltningen av de tillgångar och skulder som finns i konkursboet. Det är också konkursförvaltaren som bestämmer om verksamheten ska drivas vidare eller om egendomen ska säljas direkt,

i praktiken betyder det sistnämnda oftast att hitta en köpare av fastigheten och använda pengarna från försäljningen till att betala skulderna. Det som eventuellt blir över tillfaller medlemmarna.

- Medlems privata lån berörs inte av konkursen. Det innebär att hen har kvar sina lån/skulder trots att tillgången i form av en bostadsrätt inte längre finns kvar.



Antal bostadsrättsföreningar i Sverige avslutade genom konkurs, 2012-2016. Nästan samtliga ägde inte sin fastighet.

Kan makar väljas in i styrelsen?

FRÅGA: Vem kan väljas in i styrelsen? Kan ett gift par, där en är revisorssuppleant och en ingår i valberedningen väljas samtidigt? Eller räknas det som jäv?



SVAR: Det finns inget lagligt hinder för makar eller sambor att samtidigt sitta i styrelsen. Valberedning nämns inte i lagen och därmed är ett uppdrag i sådan inte heller ett hinder. En revisor får inte vara gift eller sambo med, syskon eller släkting i rakt upp eller nedstigande led till någon ledamot eller suppleant. Den som har varit revisor kan väljas in i styrelsen därefter. Men den som suttit i styrelsen kan inte direkt bli revisor, för då får denne delvis revidera den egna tiden i styrelsen och det går inte.

Krav på försäkring?

FRÅGA: De flesta av oss inser värdet av att ha en hemförsäkring och att teckna ett bostadsrättstillägg som täcker skador om olyckan skulle vara framme. Men vad gäller för de medlemmar som inte tecknar? Är det lagstadgat med försäkring och kan de bli uppsagda från bostadsrätten?

SVAR: Nej, en förening kan faktiskt inte kräva att medlemmar har försäkring, det är så att säga deras ensak. Men givetvis ska en förening starkt rekommendera medlemmarna att ha försäkring. Bostadsrättsföreningen kan även välja att teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg, som då gäller för samtliga medlemmar.



Kan styrelsen ge avgiftsfri månad?

FRÅGA: Styrelsen har beslutat att medlemmarna ska få en avgiftsfri månad, eftersom ekonomin är bra. Jag menar att detta är något som en stämma måste besluta om. Vem har rätt?

SVAR: Styrelsen har det övergri-

pande ansvaret för att sköta föreningens löpande verksamhet under året. Då har de också ett ansvar för budgeten och att avgifterna ligger på rätt nivå i förhållande till utgifterna. Detta är med andra ord något som styrelsen beslutar.

Vem ska besluta om renovering?

FRÅGA: Bostadsrättsföreningen ska låta renovera balkongerna. Är denna typ av investeringar något som styrelsen ensam kan besluta om, eller måste en stämma få säga sitt?

SVAR: Om balkongerna bara renoveras och alltså i stort behåller nuvarande utseende och befintlig storlek, förutom att det blir finare, är detta att betrakta som vanligt underhåll. Det kan styrelsen besluta om. Men om balkongerna



till exempel får en större yta räknas detta sannolikt som en "väsentlig förändring", och sådana beslutas av stämman. I vilket fall som helst är det bra om styrelsen informerar medlemmarna om arbetet.

 Bostadsrätterna

Vanliga frågor om bostadsrätt

Här kan du läsa om vanliga frågor som ställs till styrelser i bostadsrättsföreningar. Styrelserna i sin tur vänder sig till Bostadsrätterna för rådgivning. Bostadsrätterna har alltså ingen rådgivning direkt till enskilda bostadsrättshavare.

Måste jag betala trasig ruta?



FOTO: SHUTTERSTOCK

FRÅGA: Vad händer om någon kastar sten mot mina fönster? Och då menar jag om ifall det är jag eller föreningen som ska betala för nya fönster?

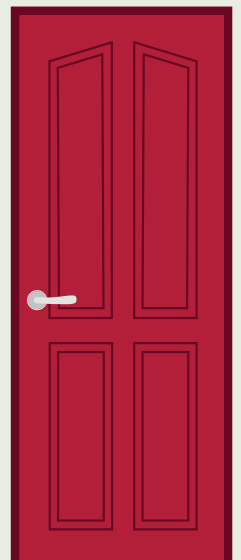
SVAR: Det beror på vad som står i

föreningens stadgar. Det är rätt vanligt att det är medlemmen som har underhållsansvar för fönsterrutorna, vilket betyder att denne får betala för reparation. Har föreningen ansvaret ska den betala.

Vem ansvarar för dörrarna?

FRÅGA: Ytterdörrarna i vår förening är i dåligt skick. Vad jag förstär räckes det inte med att måla dessa utan det måste till nya dörrar. Vem är det som betalar om det ändå blir en målning på yttersidan av dörren? Och vem betalar om dörren måste bytas ut? Enskilde medlemmen eller föreningen?

SVAR: Svaret på denna fråga är beroende på vad som står i föreningens stadgar. Här skiljer det sig mellan landets bostadsrättsföreningar. Föreningen kan ansvara för målningen av yttersidan och medlemmen svarar för dörren i övrigt. I andra fall står föreningen för allt, utom vad gäller lås och beslag.





NÄR FÖNSTRET IMMAR

Immar det på insidan av fönstret eller bildas det kondens?
Det kan vara tecken på dåliga fönster eller otillräcklig
ventilation. Men några saker kan du åtgärda själv.

FOTO: SHUTTERSTOCK

VINTERTID, men även andra årstider, kan problem uppstå med invändig imma och kondens på fönster. Det beror ofta på dålig allmänventilation eller för hög fukthalt, ibland en kombination av båda.

– Som bostadsrättshavare kan jag först se hur jag möblerat rummet. Tjocka gardiner eller annat kanske hindrar värmen från element att ventilera bort fukten från rutan, säger Per Lilliehorn, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Återkommande bekymmer med imma eller kondens mellan fönsterglasen kan i sin tur vara ett tecken på övertryck i rummet beroende på ventilationen. Övertrycket gör att den fuktiga inomhusluften trycks in mellan glasen. I värsta fall kan det leda till att fönstret förstörs.

– Ventilationssystemet är en fråga för styrelsen. Men orsaken kan också vara dåliga tätningslister i fönstret. Här gäller det att titta vad det står i föreningens stadgar om vem som ansvarar för vad, säger Per Lilliehorn.

Ytskiktet inåt är medlemmens ansvar och dit kan även tätningslisterna höra, enligt en del stadgar. Tätningslister i silikon eller det syntetiska EPDM-gummit rekommenderas.

Utvändig kondens på fönstret kalla dagar är däremot tecken på att fönstret är välisolerat; det så kallade U-värdet är lågt. Utvändig kondens är faktiskt en kvalitetsstämpel; värmeläckaget är litet genom fönsterytan, betonar Per Lilliehorn.

– Vänta tills det blir varmare på dagen och ytan värms upp. Då försvinner kondensen. •

NILS SUNDSTRÖM

FLER ORSAKER TILL IMMA

En lägenhet kan ha problem med fukt och imma medan en grannlägenhet inte har det. Det kan delvis bero på hur många som bor i lägenheten, om det finns många växter i lägenheten och levnadsvanor.

Om de boende duschar ofta och lagar mycket mat kan det bidra till att öka luftfuktigheten i lägenheten, vilket kan ge problem med fukt och imma på fönstren.



nystandard.se

Ny standard i tvättstugan



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

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



Vi förvaltar och utvecklar
bostadsrättsföreningar
– för ett hållbart imorgon.

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

En specialist på förvaltning helt enkelt. Välkommen till SBC!

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

 **sbc**
Sveriges
BostadsrättsCentrum

www.sbc.se