

din

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

bostadsrätt

KOSTNADSKROSSEN

Tema När allt blir dyrare

Prisökningarna har gjort att även föreningar med god ekonomi nu måste dra åt svängremmen. Någon mirakelkur finns inte, men flera smarta åtgärder kan spara på utgifterna – särskilt för dem som inte energieffektiviserat än.



Slita eller slänga?

Är det bäst att köpa nya vitvaror eller behålla de gamla? Så gör du ett hållbart val för både miljön och plånboken.



Öde lokal blev plats för drömmar

Ny lag ger k-märkta föreningen starkt skydd

Föreningen sänkte elförbrukningen med hjälp av säkerhetsdörrar.

Säkerhetsdörrar är inte bara bra för ökat brand- och inbrottskydd, de kan även bidra till sänkt uppvärmningskostnad – så blev det för BRF Solhöjden.



Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Skellefteå.

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Skellefteå huserar i en fastighet byggd 1936. När de bytte till säkerhetsdörrar hade de haft originaldörrarna på plats i över 85 år, och dessa var både otäta och osäkra. Orsaken till bytet var att man ville höja brandsäkerheten och slippa buller från trapphuset inne i lägenheterna, men en oväntad följd blev att man även sänkte uppvärmningskostnaden.

– Säkerhetsdörrarna är täta så att när vi satte in dem blev vi tvungna att sänka temperaturen i lägenheterna för det blev plötsligt för varmt. Det var för att det inte längre kom in kallluft från trapphuset. Tidigare har vi behövt ha trapphusen uppvärmda eftersom luften tog sig in i lägenheterna vilket har varit ett kostsamt problem speciellt på vintern, men nu kan vi sänka temperaturen främst i trapphusen och källaren, men också i lägenheterna, säger Emil Edström som är ordförande i bostadsrättsföreningen.

De beräknar att de har sparat drygt 10 procent på uppvärmningskostnaden i och med bytet till säkerhetsdörrar. Efter den injustering de nu även ska göra av värmesystemet - för att jämna ut temperaturen mellan lägenheterna - beräknar man spara ytterligare cirka 10 procent. Det innebär att dörrbytet och injusteringen tillsammans ger en besparing på 20 procent per år. I tider av höga räntor och elpriser är detta något som uppskattas

av hela föreningen för att motverka avgiftshöjningar. Dessutom innebär det att säkerhetsdörrarna betalar av sig själva.

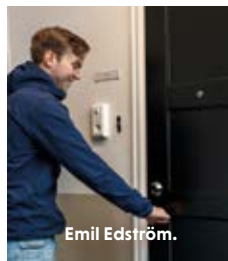
– Dörrarna vi köpte var medvetet dyrare för vi valde med spegelutförande precis som originaldörrarna. Men i och med vi nu kan kallställa både källare och trapphus blir det en oväntat bra återbetalning på dem i form av minskade uppvärmningskostnader i minst 50 år framåt, säger Emil Edström.

Ville ha en specialist

Bostadsrättsföreningen Solhöjden är den äldsta HSB-föreningen i Skellefteå. Fastigheten är ett tvåvåningshus som består av tre trappuppgångar med sex lägenheter i varje trapphus samt en stor källare.

Secor fick uppdraget att installera säkerhetsdörrarna. Arbetet tog cirka två veckor.

– Vi aviserade med fullmakter, sedan tog de en trappuppgång i taget. Alla var väldigt nöjda efteråt, säger Emil.



Emil Edström.

I upphandlingen var inte Secor billigast. En byggfirma var snäppet billigare, men föreningen valde ändå Secor. Anledningarna var främst två: Dels på grund av att det var stora, tunga dörrar på grund av spegelkonstruktionen, då kändes det tryggt att ta in en firma som är specialister på just dörrbyten och slippa risken för skador i trapphusen. Dels ville

man ha speglarna på plats ifrån fabrik. Hade man valt den andra firman så hade inte kvaliteten på dörrarna kunnat garanteras på samma sätt, då de skulle ha hemmasnickrat utseendet och lackerat på egen hand.

– Den lilla prisskillnaden spelade inte så stor roll för det kändes mycket bättre att välja ett företag som jobbar med detta dagligen och slippa eventuella kostsamma åtgärder i framtiden. Det kändes tryggare med Secor och vi sparade tid, säger Emil Edström.

Hitta din dörr och installatör på secor.se, ring oss på 020-440 450 eller boka ett videomöte.

SECOR
Säker dörr. Säker installation.

Kommer hushållen att få hjälp i vinter?

Det är rätt stor omsättning på uppdraget som bostadsminister och kristdemokraten Andreas Carlsson blir den åttonde personen på posten sedan 2014. Bostadsfrågorna hanteras av flera ministrar och därför sitter han inte på all makt, men har såklart ett inflytande över dagordningen.

Med en ny regering på plats kan jag konstatera att de vallöften de gav inte riktigt höll. Visserligen har ett elprisstöd aviserats men det ligger en bra bit från vad som utlovades. Framtiden får utvisa om bostadsrättsföreningar och hushåll får ytterligare hjälp denna dyra vinter. Löftet om, åtminstone tillfälligt, borttagna amorteringskrav har vi så här långt inte hört något om.

Jag hoppas ändå att den nya regeringen tar tag i bostadsfrågorna på allvar. På en ideal bostadsmarknad ska medborgarnas boendepreferenser styra politiken. Inte tvärtom, som det så många gånger varit under efterkrigstiden. Det behöver även finnas bostäder i olika prisklasser och det måste byggas mer. För att nå dit är tillgång till kapital helt avgörande, oavsett om det byggs hyresrätter, villor eller bostadsrätter. Och för att fler ska få möjlighet att äga sin bostad hoppas jag att denna regering arbetar för regellättnader för bostadsbyggandet, ser över amorteringskravet så att det blir mindre fyrkantigt och tar tag i frågan om ett skattegynnade bosparande.

Många oroar sig över sin ekonomi just nu. Hur mycket högre blir räntan? Behöver föreningen höja avgiften? Hur kan vi dra ner på elförbrukningen? I det här numret av Din Bostadsrätt vill vi ge svaren på åtminstone några av dessa frågor. Jag önskar dig därför en god läsning, en god jul och ett gott nytt år!

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

///
Jag hoppas att den nya regeringen tar tag i bostadsfrågorna på allvar.



Innehåll



7



8



18

4 > **Intro: Hänt sen sist**
Utplanat prisfall för bostadsrätter

6 > **Intro: Aktuellt**
Konsumtionen kring vårt boende ett samhällsfenomen

7 > **Intro: Aktuellt**
Nostalgisamlarnas lokal skapar mervärde för grannskapet

8 > **Tema: När allt blir dyrare**
Bistra tider när kostnadstrycket pressar föreningars ekonomi

16 > **Frågor & svar**
Allt om livet i en bostadsrättsförening

17 > **Fixartipset**
Så lagar du din rinnande toalett

18 > **Reportage**
K-märkta föreningen får ytterligare skydd av ny lag

21 > **Juridik**
Lägenhetens dörr och fönster främst föreningens ansvar

22 > **Hemmet's mysterier**
Vad är mest hållbart, köpa nya vitvaror eller slita ut de gamla?

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
Formgivare: Maria Lindén, Elin Johansson
Omslag: Shutterstock
Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
Repro: Jens Jörgensen
Tryck: Aller

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på info@bostadsratterna.se.

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 9400 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

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

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 335 000 exemplar.

intro

Hållbara upplysningar i vintermörkret

Välj led-lampor nästa gång du köper en ljusslinga. Det är inte bara det energisnålaste alternativet, utan är också det brandsäkraste. Gällande levande ljus är det hållbara valet stearin. De görs av animaliskt och vegetabiliskt fett till skillnad mot paraffinljusen som tillverkas av fossil råvara – men se upp så att de inte innehåller palmolja. Och du, glöm inte att kontrollera brandvarnaren innan ljusfesten kan börja.



Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till flera förmåner. Här kommer en kort sammanställning. Besök bostadsratterna.se/medlemsformaner för mer information.

> 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.

> Webbinarium om bostadsrätt

En inspelad utbildning på vår webbplats för dig som bor i en bostadsrättsförening men inte sitter styrelsen. Gå in på bostadsratterna.se och sök på "Att bo i bostadsrätt".

> Tidningen Din Bostadsrätt

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



”Nytt klimat för bopriser”

Priserna på bostadsrätter var oförändrade i oktober, medan bopriserna generellt fortsatte nedåt. Det visar siffror från Svensk mäklarstatistik.

– Det kommer ta ett tag innan vi ser slutet på den här nedgångsperioden, säger analyschef Per-Arne Sandegren.

Text: Frida Henke

Marknaden är alltså avvakande och priset på bostadsrätter fortsatte att plana ut även under oktober, enligt siffror från Svensk mäklarstatistik. Medan riksnittet visar

på oförändrade priser, liksom Stor-Malmö, föll priserna i Stor-Göteborg med 2 procent. Stor-Stockholm gick mot strömmen med en ökning på 2 procent, men i de centrala delarna föll priset med 1 procent.

– Det finns inte många positiva signaler från omvärlden och den generella bilden är att det kommer att ta ett tag innan vi ser slutet på den här nedgångsperioden. Innan boprismarknaden hamnar i ett nytt balansläge kommer det också att komma rekylar, säger Per-Arne Sandegren, analyschef på Svensk mäklarstatistik.

Vanligen går det att se kommande förändringar på marknaden genom att titta på prisutvecklingen i de områden som har dyrast bostäder månaden före. Att priset på bostadsrätter föll med 1 procent i centrala Stockholm indike-

rar därför fortsatt nedgång på riksnivå även framåt.

– Prisnedgången inleddes i Stockholm, det är oftast där det händer först. Sedan följer vanligen priserna i Göteborg, Malmö, Uppsala, Linköping och andra lite större städer med någon månads eftersläpning. Likaså är det snabbare prisreaktioner på bostadsrätter än för villor som inte är en lika snabbriklar marknad, säger han.

SVT:s ekonomikomentator Alexander Norén sa för ett tag sedan att bolånefesten definitivt är slut. Håller du med?

– Jag skulle inte uttrycka mig så, men jag säger inte emot. Under 20 års tid har vi haft långa perioder med kraftiga prisuppgångar, särskilt under pandemin. Så kraftiga ökning- ar har vi tidigare inte mätt så det finns en viss fallhöjd till det som tidigare ansågs vara normalläget. Jag tror också att vi är på väg in i ett annat klimat. Vi kommer att se uppgångar, men samtidigt en högre inflation, så vi kommer behöva se på prisökningen i reala termer, säger Per-Arne Sandegren. ○



Per-Arne Sandegren



Dörren som skyddar det viktiga här i livet.

Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara klåfingriga tjuvar. Den skyddar även mot oväsen och eldsvådor, matos och brandrök. Dörren har en unik design som gör att den håller väldigt länge utan att förlora sina skyddande egenskaper. En investering för livet. Och för grannsämjan.



Läs mer om hur du skyddar ditt hem på daloc.se

Doors with purpose.

DALOC

Höga boendekostnader ett samhällsfenomen

God privatekonomi, sociala medier och expansiv penningpolitik är några anledningar till att svenskarna de senaste tio åren har lagt allt mer pengar på sitt boende. När priserna nu stiger oroas en av fyra bostadsägare över att inte ha råd med kostnaderna.

Text: Frida Henke Foto: Shutterstock

Trots att vår ekonomiska standard enligt Statistiska centralbyrån har ökat med 60 procent sedan millennieskiftet, visar siffror från Nordeas boendebarmeter hösten 2022 att en av fyra bostadsägare är orolig över att inte ha råd med de ökande kostnaderna. En anledning till det är att svenskarna sedan finanskrisen successivt lagt allt mer pengar på sitt boende.

– Vår konsumtion har ökat ända sedan bankkrisen på 1990-talet. Även under den globala finanskrisen 2008 syntes en marginell ökning eftersom Sverige både under och efter den här perioden hade en väldigt expansiv penningpolitik för att få i gång konsumtionen, säger John Magnus Roos, konsumtionsforskare vid Handelshögskolan, Göteborgs universitet, och lektor i socialpsykologi.

Han berättar att det till viss del inneburit att vår köpkraft riktats om till



John Magnus Roos

en annan typ av konsumtion. Låga räntor tillgängliggjorde lån till bra villkor för den stora massan, vilket i sin tur gjort att priserna på bostadsrätter skjutit i höjden. Samtidigt har det också gått att låna till inredning och renoveringar.

– Möbler och heminredning har ökat mycket de senaste tio åren. Det beror till stor del på att vi genom sociala medier kunnat öppna våra hem för de som normalt inte besöker det. Det har i sin tur gjort att hemmet liksom kläder och bilar kunnat bli en statusmarkör, säger han.

Vårt boende har kommit att betyda någonting mer för oss svenskar än vad det tidigare gjort och har möjliggjorts av att vi generellt sett inte har behövt bekymra oss om andra hushållskostnader på väldigt länge.

Men med stigande energi- och matpriser väntar nu en jobbig omställning, enligt John Magnus Roos. Forskningen visar nämligen att vi blir lyckliga av att konsumera och att lyckan uppstår när vi kan öka

vår konsumtion. Att gå nedåt i den pyramiden är däremot svårt.

– Framför allt är det upplevelser som restaurangbesök, kultur och resor konsumenterna först väljer att avstå från, men som också genererar mest välbefinnande. Boende och mat kommer däremot vara en fortsatt viktig konsumtionskategori. Någonstans att sova och mat att äta kommer vara det som prioriteras – hur tung nedgång det än blir, säger John Magnus Roos. ◦



Broms på byggandet

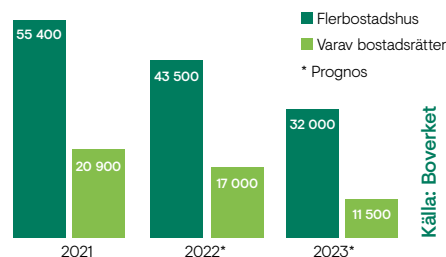
Nybyggnationen bromsar in kraftigt de närmaste åren enligt Boverkets senaste prognos.

– Antalet påbörjade bostadsrätter kan enligt prognosen nästan komma att halveras från 2021 till 2023 och in på 2024, säger Hans-Åke Palmgren, analytiker på Boverket.

Och enligt Konjunkturinstitutet (KI) har hushållens syn på den egna ekonomin fallit

kraftigt efter krigsutbrottet i Ukraina och är nu mycket lägre än under finanskrisen 2008–2009. Men KI:s prognos tyder också på att inbromsningen av BNP följs av tillväxt redan 2024. Arbetsmarknaden är stark i år och förväntas vara stabil nästa år, dock med en viss ökning av arbetslösheten. Hushållens köpkraft förväntas åter stärkas under 2024.

Markant minskning av husbyggen väntas



Från tom lokal till nostalgilya

Vad får du om en övergiven kontorslokal paras med tre samlare av populärkultur? Jo, en trevligare boendemiljö och en nostalgitrip tillbaka till 80-talet.

Text: Frida Henke

Foto: Anders G Warne

Det är lite av ett förvandlingsnummer som har gjorts med kontorslokalen i Brf Sannadalsplatån i Gröndal i södra Stockholm. Tidigare stod den

öde, men efter att tre samlare hyrt in sig är det numera en plats för drömmar. Melker Becker är del av trion och bor i föreningen.

– Jag gick förbi den när jag var nyinflyttad och undrade varför den stod outhyrd med persiennerna neddragna. Det kändes sömntigt och tråkigt så jag började fundera på om det gick att hitta på något roligt därinne för att förbättra boendemiljön i grannskapet, säger Melker Becker.

Tanken som dök upp var att göra något slags folkligt museum som kunde fungera både som ett tittskåp och ett ställe där folk kan gå in och kika. Det landade i att visa upp de tre vännernas populärkultursamlingar.

– Andreas Wennberg har en stor Stars-samling och Anders Carlborg älskar film över allt annat. Han har starka minnen från videobutiker som han vill återskapa. Själv samlar jag lite på mycket, men grundpremissen är att vi samlar på vår barndom och tonår, från ungefär 1985 till 1995.

Och det funkade bra. Media har varit där, trion håller föreläsningar och har startat en populär filmklubb där de visar "dålig" actionfilm på VHS från perioden. Melker Becker upplever också att det blivit ett lyft för föreningen.

– Kvittot på det är att jag ser att grannarna blir glada när det händer något där inne.

Verksamheten är helt ideell och görs främst för att göra Gröndal till en bättre stadsdel – samt att det är "jättejättekul".

– Jag önskar att fler föreningar skulle låta sådant här få finnas i lokaler som denna. Jag tror att det kan ge ett värde som vida överstiger att de byggs om till bostäder eller hyrs ut till kommersiella intressen, säger Melker Becker. ◦

Melker Becker



"Vi samlar på vår barndom, eller anledningen till varför vi blev som vi blev", säger Melker Becker som samlar på allt som väcker nostalgi. Anders Carlborg, i fätöljen, är VHS-entusiast, medan Andreas Wennberg, i dörröppningen, är Stars-samlare.

tema

Föreningar pressas av kostnadstrycket

Många har drabbats av inflationen och de stigande elpriserna. Nu väntar ännu bistrare tider. För att hålla nere bostadsrättsföreningens gemensamma kostnader behöver alla medlemmar hjälpas åt.

Text: Lotta Engelbrektson Foto: Shutterstock, ICA banken

E

lpriserna fortsätter att stiga och ingen vet riktigt hur höga de kan bli. Enligt Magnus Hjelmér, vardagsekonom på Ica-banken, ser prognosen för de närmaste månaderna ganska dystert ut.

- Vi kan nog räkna med minst en fördubbling av elpriset i vinter, jämfört med i dag, säger han.

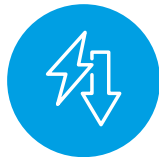
Den som äger en bostadsrätt har inte enbart sin egen elräkning att ta hänsyn till. Som medlem i en förening delar man också ansvaret för fastighetens gemensamma förvaltning och el-

förbrukning. När elpriserna stiger måste kostnaden kompenseras på annat sätt.

- Det är viktigt att alla medlemmar har förståelse för att det kan bli avgiftshöjningar. Styrelsen måste vara transparent och tydlig med hur läget ser ut, säger Gunilla Litzull, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Hon berättar att samtalen från föreningar som snabbt vill få ner sina energikostnader nu är många. Men tyvärr finns det inget sätt att spola tillbaka tiden. De





som har förbisett det förebyggande arbetet med energieffektivisering får nu betala priset, säger Gunilla Litzull.

– Jag pratade med en förening som bara hade direktverkande el. Deras elkostnader är skyhöga i dagsläget, säger hon.

Men de flesta bostadsrättsföreningar har varit förutseende och installerat fjärr- eller bergvärme och står inte på ruinens brant. Ändå behöver de se över sina utgifter och dra åt svängremmen. Den som vill få ett hum om vad som väntar både för egen del och för föreningen kan själv följa elprisets svängningar på den nordiska elbörsen Nordpol. Här går att avläsa spotpriset i de olika elområdena i landet och vad marknaden tror ska hända i framtiden.

– Det är självfallet svårt att veta exakt vad priset ska bli. Men som konsument kan det vara bra att ha lite koll på utvecklingen, säger Magnus Hjelmér.

Den vanligaste frågan han får är om det är rätt tillfälle att byta ett rörligt avtal till ett fast pris just nu. Det fasta avtalet är dyrare, men innebär en trygghet i att veta vad månadskostnaden blir. Samtidigt har elhandlarna blivit snålare med erbjudanden om fast

Så kan din förening sänka el-kostnaderna

> Tänk långsiktigt.

> Avstå inte från planerat underhåll, ingen vet hur länge krisen kommer att pågå. Passa i stället på att energieffektivisera fastigheten under renoveringen, till exempel genom att tilläggsisolera vindstrymmen.

> Fundera på om fastigheten lämpar sig för solpaneler för en högre grad av självförsörjning.

> Finns det gemensamma tvättstugor kan det i vissa fall vara värt att uppgradera vitvarorna till mer energieffektiva alternativ.

> Se över belysningen i gemensamma utrymmen. Investera i närvarostyrd belysning.

pris och det har blivit tuffare att köpslå om priset.

– Under det senaste året har antalet erbjudanden från elbolagen halverats och bindningstiden har kortats. Ofta går det inte att binda sitt avtal längre än ett år, säger Magnus Hjelmér.

Därför finns det heller inget rakt svar på frågan, inte ens för en vardagsekonom. Det är heller ingen lösning att snegla i backspegeln.

– Tittar du historiskt finns det ingen statistik som visar om det finns någon tid då det är bättre eller sämre att binda ett rörligt avtal, säger han.

Men det finns mycket annat som bostadsrättsföreningar kan göra för att förbättra sin situation.

Nicklas Petterson som är teknisk styrelserådgivare på Bostadsrätterna menar att oavsett ålder på föreningens byggnader finns det alltid förbättringspotential även om förutsättningarna skiftar mellan föreningarna. Äldre byggnader har till exempel ofta färre tekniska installationer och enklare ventilationssystem.

– När det gäller nya byggnader handlar det mycket om att se över fastigheten i drift genom intrimning, justering och uppföljning. I äldre hus går det ofta att energieffektivisera i samband med att de olika systemen byts ut eller när det görs andra underhållsåtgärder i byggnaden, säger han.

För att bilda sig en uppfattning om husets energiprestanda går det att titta på föreningens energideklaration. Den visar hur mycket energi huset gör av med och innehåller även tips på förbättrande åtgärder. Men det gäller att komma ihåg att



Nicklas Petterson



Magnus Hjelmér

Tittar du historiskt finns det ingen statistik som visar om det finns någon tid då det är bättre eller sämre att binda ett rörligt avtal.



Få insyn i föreningens planer och ekonomi

- > Läs föreningens årsredovisning.
- > Engagera dig. Gå på stämman och passa på att ställa frågor.
- > Visst är det bra om avgiften är låg. Men ha förståelse för en avgiftshöjning när räntor och elpriser går upp.

Källa:
Gunilla Litzull,
styrelserödgivare på
Bostadsrätterna

energideklarationen bara görs var tionde år och därför kanske inte längre är representativ.

– Med rätt typ av åtgärder går det att sänka energikostnaderna för en bostadsrättsförening rejält, säger Nicklas Pettersson.

För att få en djupare kunskap om hur mycket energi som förbrukas i fastigheten och vad den används till rekommenderar Nicklas Pettersson att föreningen tar hjälp av en energikonsult för en energikartläggning. Om föreningen har hög energiförbrukning kommer kostnaden för en sådan att betala sig själv.

– Bara genom att optimera och justera in värmesystemet, se över inomhustemperaturerna och eventuellt sänka värmen ett par grader i allmänna utrymmen kan många föreningar spara upp emot tio procent av sina uppvärmningskostnader, säger han. ◦

Avgörande att snabbt kompensera elkostnader

55 miljarder kronor kommer att återbetalas till svenska elkonsumenterna. Och den här gången kommer bostadsrättsföreningar att få del av pengarna.

– Vi är nöjda med att alla behandlas lika men det är sannolikt för lite pengar, säger Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

Text: Jon Huss

Svenska kraftnät har tagit fram en modell för att svenska elkonsumenterna ska kompenseras för de skenande elpriserna.

I norra Sverige – i elprisområdena 1 och 2 – kommer inget stöd att utgå eftersom elpriset inte överskridit det satta gränsvärdet på i genomsnitt 75 öre per kilowattimme.

I område 3 och 4 blir kompensationsen 50 respektive 79 öre per förbrukad kilowattimme under perioden 1 oktober 2021 till 30 september 2022. Det innebär att fem miljoner elkunder får dela på 55 miljarder kronor.

Stödet kommer att ges till hushåll, företag, föreningar och organisationer och omfatta alla oberoende av boendeform och oberoende av om avtalet är rörligt eller fast.

– Det här är inte det högkostnads-skydd som utlovades i valrörelsen. Långt ifrån. Men det är bättre än det förra stödet och det är viktigare att elkonsumenterna kompenseras snabbt än att det blir hundra procent rättvist, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

För dem som bor i bostadsrätt och har ett eget avtal och elmätare kommer kompensationen att gå direkt till den som har avtalet. När föreningen har en gemensam elmätare och sedan debiterar medlemmarna för deras elanvändning blir det föreningen som kan betala ut ersättningen till de boende.

– Men kompensationen är sannolikt för låg. Beroende på hur vintern utvecklas finns det risk att många får svårt att betala elräkningarna i alla fall. Jag tror att vi kan förvänta oss mer stöd längre fram, säger Kenny Fredman. ◦



Nöjda boende i Brf Vänerparken som har bundet elpris i två år till. Från vänster Ingvar Hydrén, Nina Bjärnsund, Marianne Erwing, Stefan Bjelkholm, Ulf Olsson, Christer Börjesson, och Johnny Ekström.

Jag tror att de boende kommer att ha all förståelse för att avgiften går upp litegrann.

”Vi har haft tur och agerat i rätt tid”

Bostadsrättsföreningen Vänerparken har gjort alla rätt. Räntor och elpris är bundna och underhållsarbetet går enligt plan. Ändå väntar troligen en avgiftshöjning nästa år, för helt går det inte att undvika kostnadsökningen.

Text: Lotta Engelbrektson
Foto: Sofia Sabel

K

vällssolen kastar sitt guld över husen vid Vänerns strand. I rabatten konkurrerar höstens alla rödgula färger med varandra.

För de boende i Vänerparkens bostadsrättsförening i Vänersborg är utsikten vardagsmat. Alla lägenheter i huset har balkonger mot sjön och den sjunkande solen.

– Det här är en liten förening med 75 lägenheter. Majoriteten som bor här har varit med från starten, berättar Ulf Olsson som är ordförande i föreningen.

Just den här kvällen är det fullt i bostadsrättsföreningens gemensamma lokal. Räddningstjänsten ska komma på besök och prata om förberedelser för eventuella översvämningar. De vita husen från 2003 ligger alldeles vid strandkanten och vid kraftiga skyfall riskerar vattennivån att höjas i Vänern.

– De flesta av medlemmarna är väldigt engagerade i sitt boende. Vi känner varandra och träffas regelbundet under olika aktiviteter, säger Marianne Erwing, tidigare ordförande i föreningen.

Under de senaste månaderna



Ulf
Olsson

Bundet elpris till trots så finns det prissättningar som styrelsen inte kan påverka och utgifterna behöver ändå ses över. Föreningen har därför anlitat en energikonsult för att se om det går att pressa ner den gemensamma elkonsumtionen.



när larmen har ljudit om höga elpriser och stigande räntor, har Vänerparken haft sitt på det torra. En förutseende styrelse har gjort att föreningen landar mjukt.

– Vi har haft rörligt elpris under lång tid, men under förra hösten kände vi oss lite oroliga och valde att binda det på tre år. Det har gjort att vi har sparat över 350 000 kronor under de första elva månaderna, säger Ulf Olsson.

Priset för det gemensamma abonnemanget är 48 öre per kilowattimme och där kommer det att stanna till september 2024. Det spelar ingen roll hur mycket elpriserna skenar på marknaden, siffrorna på Vänerparkens elräkning förblir desamma. Även räntorna på huset är bundna på flera år.

– Vi har inga akuta orosmoment just nu. Men vi är naturligtvis observanta på utvecklingen, säger Ulf Olsson.

Även om Brf Vänerparken har full kontroll på sin ekonomi, finns det prissättningar som styrelsen inte kan påverka. Bland annat har Vattenfall aviserat en prishöjning av fjärrvärmens inför 2023, plus att priset för vatten och avlopp stiger. Därför funderar styrelsen, trots allt, på en avgiftshöjning inför nästa år.

– Priset nu är faktiskt tio procent lägre än när vi flyttade in. Jag tror att de boende kommer att



Vi har haft rörligt elpris under lång tid, men under förra hösten kände vi oss lite oroliga och valde att binda det på tre år.



Marianne Erwing

ha all förståelse för att avgiften går upp litegrann, säger Marianne Erwing.

De allmänna tips som energirådgivarna brukar ge, har föreningen lyssnat på. Rörelsedetektorer i de allmänna utrymmena är redan installerade och alla lampor har bytts ut mot ledbelysning. Dessutom har föreningen anlitat en energikonsult som dyker upp i Vänerparken

under nästa vecka. Förhoppningen är att det ska finnas ännu fler åtgärder som kan pressa ner den gemensamma elkonsumtionen.

– Vi skickar också ut månadsbrev till alla medlemmar där vi uppmanar till varsamhet med energianvändningen. Men jag tror knappast någon har missat informationen om de skenande elpriserna, säger Ulf Olsson.

Eftersom huset är relativt nytt har det hittills inte krävt några större renoveringar. Föreningen har en underhållsplan på 25 år som uppdateras varje år. Det som står näst på tur är att de tjugo år gamla hissarna ska ses över och att fläktstyrningen i huset behöver en översyn.

– Vi har haft tur och agerat i rätt tid. Nu kan vi bara sitta lugnt i båten och se vad som händer under nästa år, säger Ulf Olsson. ◦

Husbyggandet genom (kris)tiderna

När oljeorganisationen Opec spände musklerna några veckor hösten 1973 lärde sig många svenskar snabbt en finsk fras: Ei saa peittää – får ej övertäckas. Direktverkan- de el för uppvärmning hade blivit ett rationellt – om än lite brandfarligt – val.

Text: Jan Huss Foto: Anders Holmberg/Stadsmuseet, Shutterstock

Att värma hus med överdimensionerade brödrostar kan verka främmande i dag men på 70-talet ansågs det alla tiders. Många i miljonprogrammet drömde om ett eget hus men reglerna kring bankernas utlåning gjorde det knepigt att finansiera. Utlåningen tilläts inte öka mer än inflationen, det hade staten bestämt och det hade gått ganska bra – i alla fall

sett till konjunktursvängningarna.

– I flera årtionden efter andra världskriget var svängningarna stillsamma, säger Oskar Broberg, docent och universitetslektor på Handelshögskolan.

Staten kontrollerade det mesta och var, till exempel, Sveriges största restaurangägare. En tredjedel av alla etablissemang styrdes av Sveriges allmänna restaurangaktiebolag i ett försök att kontrollera alkoholkonsum-



Oskar Broberg

tionen. Utöver restauranger drevs även hotell, diskotek, nattklubbar med go-go-dansöser och annat i samma genre om än i plyschigare lokaler. Att värma hus med brödrostar? Fullt rimligt.

1970-talets hus byggdes ändå med en större ekonomisk medvetenhet än tidigare. Fönstren blev mindre. Isoleringen tjockare. Taken spetsigare. Men misstag gjordes. Innertak av uppspänd plast blev populärt. Trenden dog när någon i strid med den finska

instruktionen lade en galonbyxa över elementet och startade en brand. Plasttaken smälte snabbt och föll brinnande ned på allt och alla som inte hunnit ut.

De flesta husen byggdes också på en oisolerad betongplatta på marken som snart drog upp fukt till den fastlimmade plastmattan ovanpå, varpå obehagliga kemiska reaktioner startade. Fast det brydde sig inte så många om. Tvärtom, faktiskt. Användandet av skadliga ämnen eskalerade in i nästa krisperiod: 1980-talet.

Knackig ekonomi med hög inflation i kombination med mandatsvaga regeringar gav svenskarna ett par devalveringar i början av 1980-talet. Det räddade viktiga jobb även





Flerfamiljshus i post-modernistisk stil under byggnation i Södra Stationsområdet i Stockholm 1988. Husen är djupa och fönstren små med stora spröjs i metall.

om många klamrar sig fast vid minnet av dem som försvann i teko- och varvsindustrin. Staten drev fortfarande restauranger och hotell men bygget knakade i fogarna.

På 1980-talet åtgärdade man sådant med flytspackel. En sörja som, om den kom i kontakt med vatten, bildade en giftig kemisk förening. Och det gjorde den förstas.

Perioden inspirerades av dåtidens amerikanska tv-serier. Var du en person att räkna med valde du boende med valvformade dörröppningar, stora fönster och spegelväggar.

Nu kom också FTX, från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning. Men kombinationen med giftiga ångor från byggmaterial och ett värmesystem som återanvände och hettade upp gammal luft visade sig vara olycklig. Systemet förbjöds av Boverket 1994 men återkom senare i en förbättrad version.

Flytspackel och devalveringar till trots så brakade allt samman

när finans- och fastighetsbolaget Nyckeln ställde in betalningarna 1990. Överbelånade bortom sans och vett sedan beslut om att ta bort spärrarna för utlåning fattats några år tidigare skulle de dra med sig banker och fastighetsbolag mot undergången under några turbulenta år.

1991 ansågs svenskarna kunna hantera alkohol i egen regi och staten sålde de sista bitarna av restaurangimperiet – till Volvo – och började i stället lära bankdirektörerna värdet av måttlighet. Bankstödsnämnden, mer känt som bankakuten, inrättades.

– Bankstödsnämnden har ett dåligt rykte i Sverige, men internationellt lyfts insatsen fram som ett föredöme, säger Oskar Broberg.

Fastighetspriserna rasade. I den mån det över huvud taget byggdes något under 90-talet så var värmepumpar och öppen planlösning det enda rätta. Trenden hängde kvar under 00-åren men efter finanskrisen 2008 blev det viktigare med miljöhänsyn.



Christer Harrysson

Och nu då, när tar den här krisen slut?

– Det återstår att se om det faktiskt är en kris. Människor har en förmåga att alltid uppleva att det pågår en kris, men det är först i efterhand man kan göra bedömningen. Sett till sysselsättningen är det ingen kris nu, säger Oskar Broberg.

Men vad kommer att hända med husen?

– Sannolikt tekniskt avancerade lösningar där det tas stor hänsyn till miljön, säger Christer Harrysson, professor i byggt teknik vid Örebro universitet. ◦

///
Människor har en förmåga att alltid uppleva att det pågår en kris, men det är först i efterhand man kan göra bedömningen.



I Norra Djurgårdsstaden finns många utmärkta exempel på arkitektur från denna sida av 2000-talet. Där stora fönster matchas med generösa balkonger inramade av räcken i glas och stål.

Typiska hus från oljekrisen till i dag

I början av 1970-talet värmdes 75 procent av bostäderna med olja. I dag är det bara någon enstaka procent.

Så här har husbyggandet följt kriser och trender genom åren.

1970-talet

Många av miljonprogrammets välplanerade men dåligt isolerade bostäder står färdiga ungefär samtidigt som oljepriset skjuter i höjden. Husen är oftast uppvärmda med oljeeldad fjärrvärme och direktverkande el. Det finns även många uppvärmda trapphus och gemensamma utrymmen som läcker värme. Inte kul men lärorikt.



1980-talet

Spara och slösa-decenniet. Oljekrisen har gjort avtryck i byggandet vilket bland annat leder till byggnader med för små fönster. Samtidigt är det högkonjunktur och lätt att låna pengar så skrytbyggen i Dallasstil efterfrågas. Kärnkraften är fullt utbyggd. Fönstren blir större – men husen tätare. Dyra fläktar ersätter självdrag. Buller, damm och oväntade kemiska reaktioner är vanligt. Värmepumpar av alla slag vinner mark.

1990-talet

Finanskris efter fastighetsbubbla. Bostadspriserna dyker och statliga lån till bostadsbyggen försvinner – liksom lusten att bygga. Det som ändå byggs är excentriskt med en tydlig trend: inglasade balkonger. Stilarna är ett sammelsurium av hela 1900-talet, men de tekniska lösningarna följer den inslagna vägen: värmepumpar. Sverige har tillsammans med Schweiz flest pumpar i världen.

2000-2010-talen

Återvinning, biobränslen, självförsörjning och hållbarhet är några av miljötermerna som präglar vår vardag – och byggandet. Energieffektiva passivhus, noll- och plushus är periodens skrytbyggen. Ja, och vattennära stenstäder i gamla hamnkvarter. Solceller, värmeväxling och duschvattenåtervinning i hus med slätputsade fasader, plana tak och stora glasytor. Stora balkonger och terrasser med räcken av glas och stål. Fönstren sätts lite huller om buller. En lustig möjlighet som funnits sedan 1960-talets betongstommar men tidigare inte utnyttjats.

Källa: Nordr, Fastighetsbyrån, "Så byggdes husen 1880-2020" (bok), Byggnadsvårdsföreningen, Naturskyddsföreningen, Stockholm environment institute.



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.



Vem bestämmer om månadsavgiften ska höjas?

Nu när räntorna går upp, inflationen skenar och allt blir dyrare kan det vara nödvändigt att höja månadsavgiften. Vem kan fatta beslut om detta?

Svar: Det är styrelsen som beslutar om månadsavgiften, ifall det inte står något annat i stadgarna. I styrelsens arbete ingår att göra en budget och därmed se till att det kommer in tillräckligt med pengar.



Behövs stämmobeslut för att glasa in balkong?

Vi ska glasa in balkongerna i vår förening. Behövs stämmobeslut för detta?

Svar: När det gäller inglasning är det en fråga för medlemmarna att avgöra på en stämma eftersom det ses som en större förändring enligt lag. Det krävs



två tredjedelars majoritet av de närvarande på stämman för att få igenom beslutet och att de som anses vara berörda av balkonginglasningen antingen röstat ja på stämman eller ger sitt skriftliga godkännande. Om de inte lämnar godkännande kan hyresnämnden avgöra frågan.



Ska styrelsen eller medlemmarna bestämma om taket?

Vår förening ska lägga om taket och det är kostsamt. Taket blir identiskt med det tidigare och anses därför vara rent underhåll. Är det ett beslut

som styrelsen kan fatta eller ska medlemmarna bestämma detta på en stämma?

Svar: Styrelsen fattar beslut om löpande underhåll och rena förvaltningsfrågor och det är egentligen utan några beloppsbegränsningar. När det gäller beslut om det som i lagen kallas för väsentlig förändring av föreningens hus eller mark krävs dock stämmobeslut. Men här handlar det om att lägga om taket. Styrelsen kan om den är osäker, eller om det gäller stora investeringskostnader, även vid underhåll låta stämman besluta för att på så sätt förankra det bland medlemmarna. Beslut fattas då med enkel majoritet, det vill säga fler än hälften av avgivna röster. Men styrelsen behöver inte göra så.



Får företrädare för dödsbo rösta på stämman?

Jag undrar hur det fungerar med ett dödsbo. Får den som företrädare dödsboet rösta på stämman?

Svar: Ett dödsbo har rätt att nyttja lägenheten, till exempel kan någon av dödsbodelägarna bo i lägenheten eller ansöka om att hyra ut den i andra hand, i upp till tre år. Men dödsboet är inte medlem i föreningen och har därmed ingen rösträtt.



Kan styrelsen själv välja en ny ordförande?

Kan styrelsen själv under året välja en ny ordförande? Säg att ordföranden och kassören byter roller. Är det tillåtet?

Svar: Om styrelsen själv tidigare har beslutat om hur rollerna ska fördelas, kan de fatta ett nytt sådant beslut och exempelvis låta en annan ledamot vara ordförande. Om det däremot är stämman som, i enlighet med stadgarna, har beslutat om vem som ska ha respektive roll är det endast stämman som kan ändra på saken. Detta är dock ovanligt – det vanligaste är att stämman utser ledamöter och suppleanter men låter styrelsen själv besluta om hur rollerna ska fördelas.



Vem anlitar hjälp vid ohyra?

Jag har sett råttor på min altan och undrar vem som har ansvaret för att anlita skadedjurssanerare? Är det jag eller föreningen som ska stå för kostnaden?

Svar: I bostadsrättslagen framgår att det är föreningen som har ansvaret att

sätta in åtgärder för att bli av med ohyra, alltså är det ett fastighetsägaransvar. Råttor anses, märkligt nog, i det här sammanhanget inte vara ohyra. Men råttor är förstas skadedjur som kan sprida sig snabbt, och det rimligaste är att föreningen som fastighetsägare tar till de åtgärder som behövs för att bli av med dem och se till att de inte kommer in i huset.



Råttor och möss är inte ohyra enligt bostadsrättslagen.



Snålspolande toaletter – flipp eller flopp?

Påstående: Snålspolande toaletter spolar för lite så i stället spolar man flera gånger – vilket gör lösningen kontraproduktiv.

Simon: "I snålspolande toaletter spolas det inte lika mycket vatten så det sköljer inte bort lika mycket papper och fekalier. Men hur stor risken för stopp är beror mycket på hur rören ser ut. I ett flerfamiljshus går röret rakt ner och man hjälper varandra att spola rent i stammarna. De korta rör som går från varje enskild lägenhet brukar inte innebära några problem. Men bor du i villa med en ganska plan rördragning som kanske har en tvårböj någonstans, är risken större att få stopp. Generellt är snålspolande toaletter alltså ett bra val."

Så spolar du ditt trubbel med toan

Nu står toaletten och porlar igen – och du spolar en gång till för att få tyst på den. Men skälen till att du ska fixa din rinnande wc-stol är fler än så.

Text: Petra Olander

Det står många toaletter runt om i Sverige och rinner. Det konstaterar Simon Lundberg, projektledare och rörmokare på Bravida i Umeå.

– Det är ett rackarns vattenslöseri. Vi har ju låga grundvattennivåer och får regelbundet bevattningsförbud. Då är det olyckligt att det är läckage i folks toastolar, säger han.

Överst i en toalettcistern sitter en så kallad flottör med en fyllningsventil. När du spolar i toaletten flyter flottören upp och stänger ventilen när cisternen är full.

– Men det räcker att det blir lite skräp på ventilen eller att den blivit sliten. Då sluter den inte tätt och vattnet fortsätter att fyllas på, rinner över i spolningsröret och ner i toaletten, förklarar Simon Lundberg.

Flottören består av ett rör med en ventilboll och en o-ring i botten.

– Du behöver byta alltihop och det finns att köpa som ett kit. Om du är lite händig, så kan du göra det själv. Det finns dock en risk att du inte får ihop det igen och står utan toalettstol tills en rörmokare kan komma.

Jag är händig – hur ska jag göra?

– Du behöver först veta vad reservdelarna har för artikelnummer.

Du bör kunna hitta ett modellnummer i cisternlocket, på en klisterlapp.

Bäst hjälp får du nog därefter av en expert på en VVS-butik, råder

Simon Lundberg.

– Börja sedan med att stänga av vattnet till toan. På höger sida av toaletten sitter en kromad inloppsventil med ratt på, som du stänger av. Spola sedan bort det vatten som är i cisternen och se att det slutar fyllas på. Då är det fritt fram att greja med cisternen. Men läcker det igenom vatten ändå, så sluta genast och ring en rörmokare. ◦



Simon Lundberg



FAKTA/Brf Riksrådsvägen

- > Byggt 1956.
- > 110 radhus.
- > Blev bostadsrätter år 2000. Innan dess var de hyresrätter.
- > Är kulturminnesklassat enligt blå färg, vilket är den högsta klassen och "omfattar bebyggelse som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden".
- > Webbplats: riksradsvagen.se

”Vi vill gärna bevara det här”

Radhusen på Riksrådsvägen är världsberömda för sin arkitektur och har k-märkts.

Med lagändringar vid årsskiftet får de ytterligare skydd. Nu måste renovering av byggnadsdetaljer som har ett kulturhistoriskt värde godkännas av styrelsen.

Text: Kalle Dixelius Foto: Anders G Warne

Vid en första anblick ser de ganska anonyma ut. Radhusen på Riksrådsvägen i Skarpnäck i södra Stockholm är låga och döljs delvis bakom tallar och buskage. Cyklar, trehjulringar, sopkvastar och

någon enstaka kvarglömd pulka står vid ingångarna. Men det här är ett berömt område: byggt 1956, ritat av arkitektparet Leonie och Charles-Edouard Geisendorf. Ett av de främsta exemplen på modernistisk arkitektur i hela Sverige, enligt de som vet. Hela området är kulturminnesmärkt i den högsta, blå, kategorin.

– Tanken var att det skulle kännas som att bo i en villa, samtidigt som den boende hade fördelarna av flerbostadshus. Dessutom skulle det vara nära till tunnelbanan, som drogs ut hit ungefär när husen byggdes. Det var också viktigt att vanliga människor skulle kunna bo här, inte bara rika. Därför var det hyresrätter från början, berättar Charlotte Rydahl, till vardags planarkitekt på Värmdö kommun och boende på Riksrådsvägen sedan 2004.

Områdets historia märks – och påtalas – vart man än går. Det som nu är en föreningslokal med pingisbord var en gång områdets egen mjölkbutik. Den var öppen ända till 1972. Dungen med lekplats, bergknallar och trivsamt utspridda leksaker kallas för ”träsket” eftersom det tydligen var ett träsk när området byggdes. En av längorna kallas för ”Amerikalångan” eftersom de är utrustade med en bardisk i köket – på 1950-talet var det exotiskt så det förslog.

Mycket riktigt finns det gott om arkitekter och arkitekturintresserade bland de boende.

– Långt ifrån alla såklart, men det är ganska många arkitekter som bor i området. Som ordförande får jag kontakt med de som flyttar in, och jag skulle säga att i alla fall hälften av dem är intresserade av arkitektur, pratar om Leonie Geisendorf eller har någon kompis farfar som hjälpte till med bygget eller så, säger Oscar Wendelin Berg, som är ordförande i bostadsrättsföreningen.



Charlotte Rydahl

Den blå kulturminnesmärkning innebär att de boende inte får förändra något alls av radhusen på utsidan. All exteriör är skyddad. Invändigt kan de boende göra rätt

omfattande renoveringar. Allt föreningen kan göra är att hänvisa till de policydokument som upprättats och hoppas att de efterföljs.

– De som ritade de här husen tänkte igenom det så otroligt väl och alla förändringar som görs riskerar att förstöra det. En grundregel är att inte ändra planlösningen. Men sedan finns det detaljer som vi också vill att folk ska behålla.

Glasdörrar, handtag och fönster till exempel, säger Charlotte Rydahl.

Men i och med att ändringarna i bostadsrättslagen träder i kraft vid årsskiftet kommer föreningar att få utökade möjligheter att styra över sådana frågor. Bland annat kommer det bli obligatoriskt att få styrelsens tillstånd för att göra ingrepp i byggnadsdetaljer som har ett kulturhistoriskt värde och att göra förändringar



Oscar Wendelin Berg



Husens fasadmateriäl är flera. Långornas kortsidor är av tegel och betong, medan långornas ytterväggar även har spritputs och eternit.



Vladimir Kollers kök är i stort sett i originalskick. "Det är kul att man lyckades bygga så bra för så länge sedan", säger han.



Lagändringarna som ger ett tryggare boende

Vid årsskiftet träder flera nya lagändringar som ska skydda dig som bostadsrättshavare i kraft. Men vilka är förändringarna och vad innebär det för dig och föreningen?

Text: Frida Henke

Lagändringarna som träder i kraft i bostadsrättslagen vid årsskiftet är till för att stärka det rättsliga skyddet för bostadsrättshavare och innebär flera förändringar. Den viktigaste är att kraven för att renoveringar av lägenheter kommer att skärpas, samtidigt som rätten att få ärendet prövat stärks.

– Problemet med att det görs ogenomtänkta förändringar utan tillstånd är att det kan orsaka bekymmer för andra i föreningen. Det kan bli sättningar i huset, eller påverka värmesystemen och det slutar nästan alltid med att föreningen, och därmed alla medlemmar, får stå för kostnaderna för att åtgärda felen som uppstått, säger Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna.



Ulrika Blomqvist

Hon anser att det nu blir en rimligare balans mellan förening och bostadsrättshavare som kommer skapa en större rättssäkerhet.

En annan viktig förändring gäller rösträttsreglerna som nu blir en röst per medlem.

– Det är något som inte heller ska kunna kringgås i stadgarna som i fallet med "Kinesiska muren", i Malmö, där en medlem hade 76 procent av rösterna och resterande medlemmar i princip blev rättslösa, säger hon.

Nya nyckeltal för förvaltningsberättelsen är ytterligare en nyhet som kommer förenkla för medlemmar och köpare. Exempelvis ska årsavgifterna per kvadratmeter redovisas, liksom de totala skulderna genom föreningens totala yta. Detsamma gäller sparande, räntekänslighet, årets resultat samt eventuella avskrivningar.

– Ändringarna kommer inte att tillämpas förrän 2024, alltså i årsredovisningen för 2023. Det räkningsår som går ut nu påverkas inte av det här, men flera föreningar kommer säkert att börja anpassa sina system så fort det går, säger Ulrika Blomqvist. ○

De som ritade de här husen tänkte igenom det så otroligt väl och alla förändringar som görs riskerar att förstöra det.

i uppvärmning och ventilation. Sådana detaljer vimlar det av i radhusen på Riksrådsvägen.

– Om det finns möjlighet att säga nej som bostadsrättsförening så är det väl jättebra, säger Charlotte Rydahl.

Vi får hälsa på hos en

av de boende, Vladimir Koller, som stolt visar upp köket. Det är i stort sett i originalskick, förutom en del ovanför spisen som är borttagen.

– Vi gillar det här och vill gärna bevara det. Men skulle det vara något som inte fungerar så ändrar vi det. Vi känner oss inte tvingade att ha allting som det alltid varit, säger han.

Vad tillför det livet att bo i så här arkitektoniskt berömda hus?

– I vardagen så är det väl ingen större skillnad. Däremot tycker vi att det är fantastiska lösningar, det är kul att man lyckades bygga så bra för så länge

sedan, säger Vladimir Koller.

Den nya lagen kommer inte att få några omedelbara praktiska konsekvenser, berättar Oscar Wendelin Berg.

– Det vi kan göra är att flytta rekommendationer från policy-

dokument till stadgar. Men det kommer att kräva stämmobeslut, så det är en ganska lång process.

En annan del av den nya lagen handlar om att hyresnämnden får en mer avgörande roll, eftersom en boende kan överklaga ett eventuellt nej från styrelsen och få det prövat. Styrelsen ska också kunna tvinga en boende att flytta om den gjort renoveringar utan lov.

– Där återstår det väl att se hur det blir. Under de tre år jag har suttit i styrelsen har vi inte haft den typen av konflikter i vår förening, säger Oscar Wendelin Berg. ○

Stadgarna rutar in ansvaret för dina fönster och dörrar

Lägenhetens ytterdörr och fönster utgör gränsen utåt, men vem har egentligen ansvaret för dörrar och fönster i en bostadsrättsförening? Det enkla svaret är: Läs stadgarna!

Text: Karin Strand Foto: Shutterstock

En bostadsrättsförenings stadgar reglerar det mesta rörande vad en medlem får göra och inte får göra i bostaden. Med välskrivna stadgar är det tydligt vad som är föreningens ansvar och vad som är medlemmens samt vilka åtgärder som kräver styrelsens medgivande.

– En sak är dock gemensam för alla bostadsrättsföreningar. Allt som kan påverka fastighetens yttre beslutar föreningen om, säger Daniel Näsström, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Som medlem kan du alltså inte måla om vare sig utsidan av din ytterdörr eller de yttre fönsterkarmarna. Du kan inte heller på eget bevåg byta fönster, balkongdörr eller ytterdörr, om det inte står något annat om detta i föreningens stadgar.

– Fönsterbyte är en underhållsfråga som vanligtvis är styrelsens uppgift att besluta om. Men om fastigheten har äldre, dåligt isolerade fönster, kan du som medlem förstas föreslå för styrelsen att fönstren bör renoveras eller bytas ut genom att motionera om frågan, säger Daniel Näsström.

Frågan om isolering är extra aktuell nu när energipriserna stiger. Som medlem i en bostadsrättsförening är det troligen fritt fram att spara energi genom att förse fönster och balkongdörr med tätninglistor och att sätta

in persienner – för om du faller ner persiennerna på natten så stannar värmen inomhus. Att byta fönstrens innerglas mot isolerglas kan däremot kräva tillstånd från styrelsen, liksom att byta till bättre friskluftsventiler.

En annan fönsterfråga som kan dyka upp, och som har mer att göra med estetiken, är ifall jag får sätta in spröjs i mina fönster. Daniel Näsströms råd är att tala med styrelsen först.

– Spröjs är inte alltid en åtgärd som kräver bygglov, men de ändrar utan tvekan fastighetens utseende utåt, så sätt inte in spröjs utan att ha kontrollerat med kommunen och styrelsen om vad som gäller, säger han.

Ibland är olyckan framme och en boll kraschar in genom ett fönster. Eller ännu värre – ett inbrott resulterar i en sönderbruten dörr. Vid skada på fönster eller dörrar är det föreningens stadgar som anger vem som är ansvarig för reparationerna. I vissa föreningar är det medlemmens hemförsäkring som får ta kostnaden, i andra är det föreningen som har ansvaret.

– En tredje variant är att en bostadsrättsförening har underhålls- och reparationsansvar för fönster och dörrar utom när det gäller skada, till exempel vid olycka eller inbrott, säger Daniel Näsström.

För bostadsrättshavare som

vill göra ingrepp i fönster och dörrar är hans övergripande råd att noga läsa föreningens stadgar och att dessutom gärna höra sig för med styrelsen innan man sätter i gång.

– Som medlem ansvarar du för att hålla lägenheten i gott skick. Du har ganska stor frihet när det gäller det invändiga, men eftersom fönster och dörrar utgör lägenhetens gräns utåt kan det finnas begränsningar i vad du får göra, säger Daniel Näsström. ●



Det här får du göra för att spara energi:

- > Förse fönstren och balkongdörren med tätninglistor.
- > Sätta in persienner.

Det här kan kräva tillstånd från styrelsen:

- > Byta fönstrens innerglas mot isolerglas.
- > Byta friskluftsventil vid fönstret.

Hushållsmaskinerna slukar el som törstiga galopphästar. Men är det någon idé att byta ut dem mot nya, energieffektiva? För klimatet? För plånboken? Här är några tumregler att hålla sig till.

Text: Petra Olander

Köpa nya vitvaror eller slita ut de gamla?

Gamla elektronikvaror kan vara hemmets största energitjuvar. En kyl och fryr drar ström dygnet runt och i takt med att kilowattimmarna snurrar, kanske börjar det bli dags att byta ut dem.

– Det finns absolut pengar att spara genom att byta ut äldre skåp. Beroende på ålder kan du nog utan större problem spara 200 kilowattimmar per år vid byte av skåp, säger Oskar Herodes, produktexpert på vitvarutillverkaren Miele, och jämför historiskt:

– Kylskåp drar i dag runt 98 kilowattimmar per år och frysar cirka 250. För tio år sedan drog nog skåpen i alla fall 100 kilowattimmar mer per år.

När är en produkt gammal nog att bytas?

– Det finns ingen allmän rekommendation. Men räknas den totala energiförbrukningen för tillverkning av material, konstruktion av produkt och transport är det alltid mer energisnålt och hållbart för miljön att inte byta bort en fungerande produkt – även om energiförbrukningen kan bli lägre.

Kan jag veta vad mina hushållsmaskiner drar i dag?

– Absolut. Gör en energiförbrukningsmätning över till exem-



Tips!

Flyttbara energimätare som enkelt mäter vad dina hushållsmaskiner drar finns att köpa i elektronikbutiker.



Oskar Herodes

pel ett dygn eller en vecka för att veta hur mycket ström ditt hushåll drar. Du kan också köpa en flyttbar energimätare att sätta mellan produkt och eluttag för att få en exakt mätning. Ser du att det är skillnad mot en ny produkt, men som inte är jättestor, då är mitt råd att titta efter andra energitjuvar först, som uppvärmningen av bostaden.

Hur väljer jag mest klimat-smart?

– Välj en hushållsmaskin som

håller länge. Då får du låg energiförbrukning och låg miljöpåverkan. Gör också efterforskning av materialen som används i produkten – och se till att återvinna dina gamla maskiner.

Hur vet jag om det är en miljövänligt tillverkad produkt?

– Målet är en cirkulär produktion, men det finns ingen gemensam praxis för att redovisa det. Det är bara vad leverantören själv upplyser om. **o**

Två energitjuvar

› Torktumblaren är den stora energitjuven i tvättstugan. Visste du att det går åt tre gånger mer energi att torktumla kläderna än att tvätta dem? Lufttorka din tvätt i stället – eller köp en avfuktare.

› Kyl och fryr drar mycket el eftersom de är i gång så gott som alltid. Se till att hålla dörrarna stängda och täta. Städa och dammsug baksidan av kyl och fryr.

Källa: Eon



Hyr ut din bostad till en filminspelning

Kul, spännande och mycket lönsamt

**Bonusfamiljen
Älska mig
Den osannolika mördaren
Young Royals
Solsidan
The American
Snöänglar
Beck
The postcard killings
Hilma m.fl.**



Läs mer om
LOCA MUNDO



since 1999
LOCA MUNDO

Locamundo har förmedlat 1000 tals privata hem.
Vi är idag världens största förmedlare av filmlocations

Filmbranschen söker ständigt nya platser.
Allt från slott till koja.

www.locamundo.com

Locamundo är ett registrerat varumärke ägt av Fix Molin AB, +46 8 41031080

Anmäl din
bostad



SÄNK DIN ELKOSTNAD!



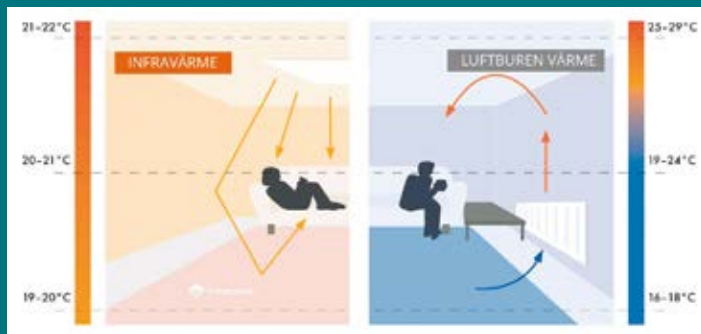
**20%
RABATT**

ANGE RABATTKOD:
VARGAVINTER

www.infracenter.se

INFRAPANELER + PROGRAMMERBAR TERMOSTAT SÄNKER DIN UPPVÄRMNINGSKOSTNAD

- ✓ Sänker din uppvärmningskostnad.
- ✓ Infravärme lagras i alla ytor, ger varma golv.
- ✓ Tål fuktiga miljöer med IP54.
- ✓ Monteras enkelt i undertak eller på vägg.
- ✓ Förebygger fukt och mögelskador.
- ✓ Ger hälsosam värme, avslappnande effekt på muskler.
- ✓ Ger golvärme och förbättrad luftkvalitet.
- ✓ Stilren/tidlös design, tillverkad i Tyskland.



INFRAPANELER GER GOLVVÄRME

