

din

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

bostadsrätt



Ny kran?

Så väljer du
rätt blandare

Tema **Årsstämma**

- > Därför ska du gå på årsstämman
- > Årsredovisningen rad för rad
- > Förvaltningsberättelsen
- föreningens ansikte utåt

**GÖR DIN
RÖST
HÖRD!**

Varför
har grannen
så mycket
bättre
täckning?

Dags för ny lekplats?

Bostadsrättslagen fyller 90 år

I Sverige sker över
3300 lägenhetsbränder
varje år.*



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

DALOC
Säkra dörrar.

Ett eget hem är ingen självklarhet

Den som har möjlighet att köpa sin bostad har också i de allra flesta fall valt den utifrån vad som passar bäst. Min inställning är att alla ska kunna äga sin bostad men tyvärr har denna möjlighet naggats i kanten under senare år. Vi är en bostadsrättsorganisation och i denna tidning fokuserar vi självklart på bostadsrätten. Detta nummer handlar om vad du som medlem i en bostadsrättsförening bör tänka på när du läser årsredovisningen. Men det finns också andra mjuka värden vad gäller bostäder, bortom att äga eller förstå föreningens ekonomi. Nämligen vad som utmärker en bra bostad. En bostad är ett hem, en plats där du kan känna dig trygg och din tillvaro utgår ofta från hemmet. Det är mer än något som bara erbjuder skydd från väder och vind. Enligt en FN-konvention är bostaden en mänsklig rättighet. Jag kan konstatera att det fortfarande inte ser ut så i världen, även om det i stort trots allt går åt rätt håll när fattigdomen minskar. Vi som ändå har en bostad att komma hem till kan känna tacksamhet över att ha det privilegiet.

Som jag nämnde handlar detta nummer om årsstämman och årsredovisningen. Grunden för en bostadsrättsförening är att skapa ett gott boende för sina medlemmar. Det är ni som gemensamt skapar detta och att gå på årsstämman är att vara delaktig. Ta den chansen och tänk på all den tid som styrelsen lagt ner under året för att vårda er gemensamma tillgång.

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna



///
Hemmet är mer än något som bara erbjuder skydd från väder och vind.

Innehåll



9

4 > **Intro: Framtidens boende** – trendspaning för 2020-talet.

7 > **Intro: Aktuellt**
Löparbana på föreningens innergård.

8 > **Fixartipset: Hitta rätt** i blandardjungeln.

9 > **Tema: Årsstämma**
Det här behöver du ha koll på inför föreningens årliga stämma.

16 > **Ny lekplats:** Brf Nordostpassagen tog hjälp av barnen inför bygget.

18 > **Grattis bostadsrätten!**
Bostadsrättslagen fyller 90 år.

22 > **Politik: Konsumentskydd**
Lagförslag för att öka skyddet för bostadsrättshavare dröjer.

23 > **Frågor & svar**
Allt om livet i en bostadsrättsförening.

26 > **Hemmets mysterier:**
Varför har jag så dålig täckning?



16



18

din bostadsrätt

Välkommen till Din bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna.

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist
Chefredaktör: Kenny Fredman
Produktion: OTW
Redaktör: Cecilia Billgren
Art director: Tor-Arne Moe
Omslagsfoto: Ola Torkelsson
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 8 500 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

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

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 310 000 exemplar.

intro

Bostadspriserna uppåt under 2019

I storstadsområdena ökade priserna på bostadsrätter mellan tre och sju procent förra året, visar en sammanställning från Svensk Mäklarstatistik. 19 av 21 län noterade en prisökning på årsbasis, och två en minskning. Sett till storstäderna ökade priserna mest i Stor-Malmö och minst i centrala Göteborg. Totalt såldes 110 000 bostadsrätter, drygt 5 000 fler jämfört med 2018.



Tweets

Bostadsmarknaden på twitter



@tanjarasmusson

Och översyn av amorteringskravet. Och analys av hur förändringar av ränteavdraget skulle påverka efterfrågan. Bara ett par tips i all ödmjukhet.

Tanja Rasmusson, näringspolitisk chef på Byggföretagen, om finansministerns uttalande att förändringar i bolånetaket är den lågt hängande frukten för att hjälpa unga som ska köpa sin första bostad.



@lennartweiss

Sänkta ränteavdrag skulle per omgående höja trösklarna till bostadsmarknaden för unga och kapitalsvaga. Om en sån åtgärd kombineras med sänkta kapitalskatter blir de fördelningpolitiska effekterna än mer negativa.

Lennart Weiss, kommersiell direktör på Veidekke och socialdemokrat, om konsekvenserna av att höja hushållens kostnader.

Fortsatt oklart om uppskovsräntan

Din bostadsrätt har tidigare rapporterat om osäkerheten kring framtiden för uppskovsräntan. Den som i dag säljer sin bostad och inte betalar vinstskatten direkt måste då betala en årlig ränta till staten. Enligt januariavtalet ska räntan på uppskovsbeloppet helt slopas, men regeringen har ännu inte meddelat när detta ska ske. På en skriftlig fråga från Carl-Oskar Bohlin (M) om när reglerna träder i kraft svarade finansminister Magdalena Andersson (S) i december 2018 att "det är en fråga som får bestämmas i budgetförhandlingarna".

Trenderna som knackar på dörren

Självförvaltande hus, flexibla lägenheter och paketleveranser i entrén. Här är en rad trender som kan påverka boendet under 2020-talet.

Text: Lars Öhman

D

et är SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum, som listat några av de trender som kan påverka vårt boende under kommande tio år.

I takt med att 5G-nätet byggs ut kan vi få se allt fler **uppkopplade bostäder**. I kontorsfastigheter tillämpas det redan, där luft och värme styrs via sensorer och data. I förlängningen kan detta också leda till att så kallat **självförvaltande hus** blir vanligare. Tanken är att husen har inbyggda sensorer som reagerar automatiskt om något är fel och själva beställer service och underhåll.

Vi kan också få se **flexibla boenden** där ytan/rumsindelningen kan justeras. I dag lever allt fler i familjekonstellationer där antalet personer i lägenheten varierar från vecka till vecka.

- I London byggs små kök med tanken att den moderna människan inte har så stort behov av att laga mat.

Men samtidigt finns det större utrymmen i huset att boka, säger Helena Klåvus, IT- och utvecklingschef på SBC.

Säkerhetsfrågor blir allt viktigare för föreningarna. I takt med den växande e-handeln väntas därför portkodsystemen bytas ut mot en säkrare lösning där den som ringer på endast kommer in i huset om mottagaren öppnar porten via sin mobiltelefon. Ett annat alternativ som trendspanare flaggar för är paketleveranser på taket eller innergården med hjälp av drönare.

Delningsekonomi fortsätter att vinna mark.

- Bostadsrättsföreningar kan till exempel köpa in en uppsättning verktyg som alla medlemmar kan låna. Det är bra ur ett hållbarhetsperspektiv, säger Helena Klåvus. ◦



Foto: Shutterstock



Hiss

Hela 8 617 bostadsrättsföreningar var medlemmar i Bostadsrätterna vid årsskiftet. Det är fler än någonsin och tillsammans är vi starka. Styrelserna i dessa föreningar kan be Bostadsrätternas jurister, tekniker, ekonomer och andra bostadsrättsexperten om råd.



Diss

Under 2019 skedde totalt sett den största prisökningen på 10 år för el, värme, avfall och vatten. Kostnaderna ökade med 4,8 procent, vilket kan jämföras med den allmänna kostnadsutvecklingen på 1,9 procent. Detta visar en rapport från Nils Holgerssongruppen, där bland annat Bostadsrätterna ingår.

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

Utan också när det är 900 grader.

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

Läs mer på daloc.se/tryggthem



DALOC
Säkra dörrar.

Ny typ av bolån för förstagångsköpare

Danske Bank lanserar ett 30-årigt bolån med en fast ränta på 2,89 procent, som också ligger till grund för bankens kreditbedömning. Det innebär en kraftig sänkning av "klar att leva på"-kalkylen, som vanligen räknar med en ränta på cirka sju procent.

– Det här tror vi kommer att underlätta för bland annat förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden, något som uppenbarligen har varit svårt för just den här målgruppen de senaste åren, säger Danske Banks vd Johanna Norberg i ett pressmeddelande.

Inledningsvis riktas erbjudandet till bankens befintliga kunder, men under året siktar banken på att gå ut bredare.

– Med det här bolånet hoppas vi kunna utmana den struktur som finns på den svenska bolåne-marknaden i dag. Bolånet har sedan länge funnits i Danmark och vi ser att det finns stor potential även på den svenska marknaden, säger Johanna Norberg. ◦



Johanna Norberg

Foto: Shutterstock



"Fler unga utestängs om ränteavdraget slopas"

Många unga kommer inte att ha råd att bo kvar om ränteavdraget avskaffas. Det framkommer av en ny rapport från Bostadsrätterna.

Text: Lars Öhman

Bostadsrätterna har undersökt hur ett förändrat ränteavdrag skulle påverka unga. Rapporten "Ränteavdragets betydelse för unga hushåll" visar att en av tio inte kommer att ha råd att bo kvar vid ett förändrat ränteläge i kombination med avskaffat ränteavdrag. Många skulle även tvingas skära ned på vardagskonsumtion och sparande.

– Det pratas ofta om ränteavdraget som att bara de rika drar nytta av avdraget. Men vi pekar på att det är något som skulle påverka hushållen och innebära ytterligare hinder för att komma in på bostadsmarknaden, säger Bostadsrätternas samhällspolitiska chef Kenny Fredman.

Han menar att de

yngre hushållen är beroende av ränteavdraget och konstaterar att det räknas in i bankernas "klar att leva på"-kalkyl.

– Slopas ränteavdraget kommer den kalkylen också ändras och fler bli utestängda från bolåne-



Kenny Fredman

marknaden. Med ränteavdraget kan låntagare göra skatteavdrag på 30 procent av räntekostnader upp till 100 000 kronor/år. För en person som motsvarar typexemplet i undersökningen betyder det cirka 7 500 kronor per år. Men skulle räntan stiga till fem procent handlar det om närmare 19 000 kronor.

– Det finns starka och tunga röster för att förändra ränteavdraget. Men görs det förändras samhällsekonomi radikalt genom minskad konsumtion och minskat sparande.

Känner unga till hur ränteavdraget fungerar?

– Sex av tio tillfrågade visste det inte. Generellt är kunskapen ganska låg. Alla skulle tjäna på att sätta sig in i sin egen privatekonomi, vad de olika bostadsformerna innebär och vad det är du köper dig in i, säger Kenny Fredman.

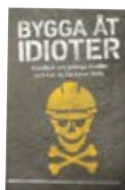
Rapporten gjordes i samarbete med United Minds och omfattar 2 010 svar från personer i åldern 18-35 år som fått uppge inkomst, sysselsättning och boendekostnad. ◦



Läs mer och ladda ner rapporten på bostadsratterna.se

Bli inte den jobbiga kunden

Visste du att hantverkare har identifierat 13 jobbiga kundtyper? I den nya boken *Bygga åt idioter* får du dels en rad historier hämtade ur verkligheten, dels ödmjuka förslag på förhållningssätt till dina hantverkare när renoveringen drar i gång. Och du, glöm inte att informera din styrelse innan du sätter byggplanerna i verket!



Rekordår för rot och rut

Med över en miljon beställningar av hushållsnära tjänster 2019 är rut-avdraget populärare än någonsin. Förra året ökade det med tre procent, plus 626 miljoner kronor, jämfört med året innan. Även rot-avdraget ökade, med tre procent. Summa summarum begärde svenskarna rut-avdrag för närmare 5,7 miljarder och rot-avdrag för 9,9 miljarder kronor förra året.



Pär Dahlerus, som bor i den nybildade bostadsrättsföreningen Höjdhopparen, testar löparspåret på innergården.

Träning på hemmaplan

En attraktiv utemiljö blir allt viktigare för bostadsrättsföreningar. I nybildade Brf Höjdhopparen i Uppsala finns en generös innergård med utegym och pingisbord, och runt hela gården slingrar sig en nyanlagd löparbana.

Text: Lars Öhman
Foto: Magnus Glans

När allt står klart och linjerna dragits kommer löparbanan, vars underlag består av en något mjukare röd asfalt, att länkasamman gården med grannföreningen.

Brf Höjdhopparen, som består av 91 lägenheter, ligger i ett nybyggt område i Uppsala där trenden med ett aktivt boende tydligt märks av. Förutom innergårdens aktivitetsutbud finns också en stor takterrass, en lådcykelpool och ett cykelreparationsrum.

– Jag vet inte hur lång vår löparbana blir, den är kanske mer en kul grej för att ge området karaktär. Men jag har sett folk träna i utegymmet och andra som spelat pingis, säger Pär Dahlerus, styrelseledamot i nybildade Brf Höjdhopparen.

Tror du att motionstänket kan bidra till att fler väljer att bo i er förening?

– Jag gjorde inte det. Men helt klart gör byggbolagen mer i dag för att sticka ut i mängden, vi har en ganska stor andel

nyproduktion i Uppsala. För mig personligen var den stora takterrassen mer intressant.

Tror du att upplägget kommer att bidra till ett större engagemang och mer gemenskap i föreningen?

– Än så länge har det inte varit säsong men jag hoppas på det!

En trevlig boendemiljö och aktiviteter till trots ser Pär Dahlerus en möjlig bakside av myntet. Han konstaterar att det kan innebära extraarbete för styrelsen.

– Det kan bli mer att administrera. Någon måste sköta driften, något jag inledningsvis inte reflekterade över. Om ingen i styrelsen vill ta sig an det måste arbetet lejas ut. Det skulle kunna bli en kostnad som går ut över månadsavgifterna. ◦

Välj rätt blandare

Många hemmfixare förtjus av vackra blandare – men se upp. Riskerna är stora om du väljer fel. Här är några enkla knep som tryggar både grannen under dig och din egen hälsa.

Text: Petra Olander

T

ill och med farsan kunde byta blandare, så hur svårt kan det vara?

Och det kunde han säkert. Men sedan 1980-talet har förutsättningarna förändrats kraftigt. Det finns i dag en uppsjö av rör, rördimensioner och kranar som kan skapa problem.

– Många kranar är tillättna att sälja men inte att installera, konstaterar Fredrik Runius, som arbetar med teknikfrågor och utveckling av branschregler för vatteninstallation på Säker Vatten.

– Det finns jättesnygga designkranar från bland annat södra Europa. Men de är inte typgodkända för att användas i Sverige.

Typgodkända blandare i Sverige ska klara ett vattentryck på 10 bar. Installerar du en importerad blandare som klarar 5 bar, kommer den så småningom börja läcka. Läckande vatten kan orsaka stora problem i en fastighet och är det du som gjort fel täcker inte försäkringen skadorna.

Det andra problemet med icke typgodkända kranar är att de kan innehålla giftigt bly.



Foto: Shutterstock

– I många andra länder är kranvatten inget livsmedel, och då är det inget problem.

Men här dricker vi vatten ur kranen och blyet följer med vattnet. Därför är det viktigt att välja rätt kran.



Fredrik Runius

Att som privatperson montera sin blandare själv varnar han för.

– Gör det inte, det är oerhört komplext. Rör och kopplingar ska anslutas i samma system och olika tillverkare passar inte ihop. Hur ska man som privatperson veta vilken tillverkare röret som sticker ut från väggen har? Och montera allt rätt? Fel montering och dåliga produkter skapar både vattenskador och gör oss sjuka. ◦

Visste du att?

Varm- och kallvattenrören som kommer ut från väggen kan ha ett annat avstånd mellan sig än vad det är på blandarbrickan och duschblandaren. Detta eftersom det finns svensk standard (cc 160) och en äldre standard som fortfarande används utomlands (cc 150).

Se upp med!

Hetvattenkranar får handlarna sälja men du får inte sätta in dem i bostaden, eftersom maxtemperaturen i en tappkran är 60 grader på grund av skällningsrisken.

Tips

Om din blandare går att snurra runt så att pipen hamnar utanför diskhon, finns stora risker för vattenskador. Köp en kran med spärrfunktion.



Så hittar du rätt blandare

> Titta efter symbolen "gaffeln", som finns på alla typgodkända, certifierade kranar.



> Om du ändå vill ha en blandare som inte är typgodkänd, be säljaren ta reda på vilket tryck blandaren klarar (ska vara 10 bar) och att den är blyfri.

> Rör, blandarbricka, kopplingar och själva blandaren måste ha samma dimensioner. Antingen 150 cc eller 160 cc, där 160 cc är svensk standard.

> Blandaren måste monteras enligt anvisning. Om du gör fel, tar tillverkaren inget ansvar och det finns en stor risk att försäkringen inte gäller.

> Kopplingar och rör ska vara av samma fabrikat. Om du har satt ihop rördelar från olika tillverkare, kommer det börja läcka så småningom. Tillverkarna tar då inget ansvar för följderna.

> Anlita ett auktoriserat VVS-företag. En rörmokare ska veta om blandaren är typgodkänd, vilka dimensioner och fabrikat rören ska ha.

tema



Foto: Shutterstock

Dags för stämma!

Det närmar sig årsstämma i många bostadsrättsföreningar. Som medlem innebär det en chans att påverka. Stämman är ett bra tillfälle att tycka till om hur fastigheten och föreningen sköts.



Text: Charlie Olofsson



Bostadsrätternas Gunilla Litzull:

Därför ska du gå på

Många bostadsrättsföreningar har svårt att få medlemmar att komma till stämman men det finns starka skäl att gå, menar Gunilla Litzull, styrelserådgivare och ekonom på Bostadsrätterna.

– Bostaden är en stor investering så det ligger i ditt intresse att se till att allt sköts. Hur fastigheten och föreningen tas om hand påverkar både din vardag i boendet och värdet på din lägenhet, säger hon.

Under årsstämman ges viktig information om vad som har gjorts det senaste året och vad som planeras framöver: Ska det genomföras några större renoveringar? Kommer månadsavgiften att höjas?

– Just avgiften brukar vara en fråga som engagerar. Medlemmar tycker ofta att en bra styrelse håller ner avgiften för sina medlemmar, men det är inte så enkelt. Om föreningen har en låg avgift kan det hänga ihop med att underhållet är eftersatt, säger Gunilla Litzull.

För att kunna bedöma om

avgiften är rimlig måste du som medlem ha information om till exempel föreningens utgifter och fastighetens renoveringsbehov.

Stämman är ett utmärkt tillfälle att skaffa mer kunskap om läget i föreningen, men redan inför mötet är det vissa saker du behöver sätta dig in i. Styrelsen skickar ut möteshandlingar i god tid före stämman och även om du inte behöver lusläsa allt är det vissa saker som är bra att titta på.

– Börja med att läsa förvaltningsberättelsen. Den berättar det viktigaste om föreningen på ett sätt som de flesta förstår, säger Gunilla Litzull.

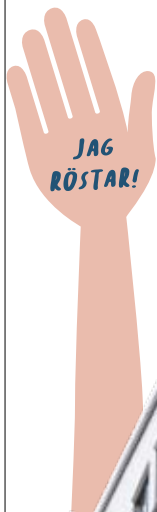
Hur heltäckande förvaltningsberättelsen är skiljer sig mellan olika föreningar. Vissa satsar mycket på att göra dokumentet begripligt och heltäckande medan andra bara gör det mest grundläggande. Eftersom många medlemmar upplever det som svårt att förstå årsredovisningens sifferdel tycker Gunilla Litzull att det är bra om förvaltningsberättelsen är utförlig och förklarar föreningens ekonomiska situation på ett pedagogiskt sätt. Förvaltningsberättelsen fyller också

en viktig funktion i samband med lägenhetsförsäljningar. Gunilla Litzull beskriver den som föreningens ansikte utåt.

– Många köpare läser förvaltningsberättelsen för att få en bild av föreningen, så det är bra om den beskriver föreningen på ett trevligt sätt. Den ska inte bara berätta om ekonomi och renoveringar utan också om sociala aktiviteter som städdagar och glöggmingel.

Om du som medlem tycker att förvaltningsberättelsen är för tunn kan du ställa ytterligare frågor i samband med årsstämman. Om du önskar en matigare förvaltningsberättelse kan det också vara bra att påtala det under stämman. I det läget går det inte att göra tillägg i den aktuella förvaltningsberättelsen, men det kan vara bra att låta styrelsen veta att du vill ha mer utförlig information, inför kommande år.

I handlingarna som skickas ut till alla medlemmar inför stämman finns, utöver förvaltningsberättelsen, även delar som beskriver föreningens ekonomi i siffror. Här kan det vara bra att veta att om resultaträkningen visar minus behöver inte det



stämman

vara något att oroa sig för. Det behöver inte betyda att föreningen går med förlust utan det kan också bero på avskrivningar. Även om avskrivningar anges som en kostnad i resultaträkningen innebär de ingen utgift, vilket betyder att de inte påverkar kassaflödet.

Om du tycker att balans- och resultatrapporten är krånglig kan du i stället koncentrera dig på kassaflödesanalysen.

Bostaden är en stor investering så det ligger i ditt intresse att se till att allt sköts.

– Där går det att se vad föreningen har lagt pengar på under året som gått och hur utgifterna förhåller sig till intäkterna. Den här analysen brukar vara enkel att förstå, säger Gunilla Litzull.

Något som man enligt henne ska vara extra vaksam på är om kassaflödet minskar utan att föreningen gör några större satsningar.

– Till slut kanske det inte finns några pengar kvar och då är föreningen illa ute, säger hon.

Genom att sätta dig in i årsredovisningen och delta på stämman bevakar du dina egna ekonomiska intressen. Men medlemmarnas engagemang är också viktigt för att hålla liv i föreningen och öka trivselen. På stämman får du tillfälle att träffa dina grannar och lära känna dem lite mer.

– Många bostadsrättsföreningar har någon aktivitet i samband med stämman och det brukar vara väldigt uppskattat. Det blir ett tillfälle att utbyta tankar och idéer, säger Gunilla Litzull. ◦

Börja med att läsa förvaltningsberättelsen. Då får du snabbt koll på läget i föreningen, tycker Gunilla Litzull, ekonom och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.



Därför hålls årsstämman

Enligt lagen om ekonomiska föreningar måste en bostadsrättsförening hålla en ordinarie föreningsstämma, även kallad årsstämma eller årsmöte. Det ska ske inom ett halvår från räkenskapsårets slut. Det innebär senast i juni för dem som har ett vanligt räkenskapsår.

Årsstämman steg för steg

Dagordning

Ska finnas med i kallelsen, där även alla ärenden ska redovisas tydligt. Förslag i form av motioner från medlemmarna och propositioner från styrelsen bör bifogas i sin helhet. Inga andra beslut får tas än de som finns med i dagordningen.

Beslut

En föreningsstämma är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Alla medlemmar får vara med och besluta om till exempel val av styrelseledamöter, arvode till styrelsen, stadgeändringar och andra förslag som finns med på dagordningen.

Majoriteter

Utgångspunkten är enkel majoritet för att fatta ett beslut (mer än 50 procent av de som röstar). För vissa beslut krävs förhöjd majoritet (minst 2/3 majoritet) som exempelvis rör sig om vanliga ändringar av stadgar.

Omröstning

En omröstning börjar ofta med att stämman får säga "ja" till bifall eller avslag och mötesordförande avgör vilket som fått majoritet. Om det är otydligt kan det bli tal om votering, vilket även deltagarna kan begära, och då sker rösträkning. Personval sker som regel i en sluten omröstning där medlemmarna lämnar röstsedlar.

Fullmakt

Om du själv inte kan gå, kan du lämna fullmakt till någon annan som går i ditt ställe. Se efter i era stadgar om vem som kan få din fullmakt.

Ansvarsfrihet

Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen är enligt lag obligatorisk på dagordningen vid ordinarie föreningsstämma. Beslutet är ett individuellt beslut för varje ledamot om hur denne agerat under det gångna året som företrädare för föreningen. Oftast ges ansvarsfrihet och då tas det i ett enda beslut.

Årsredovisningen

– rad för rad

Årsredovisningar innehåller facktermer och siffror som kan vara svåra att förstå. Vissa begrepp är det bra att ha koll på, men du behöver inte kunna allt.

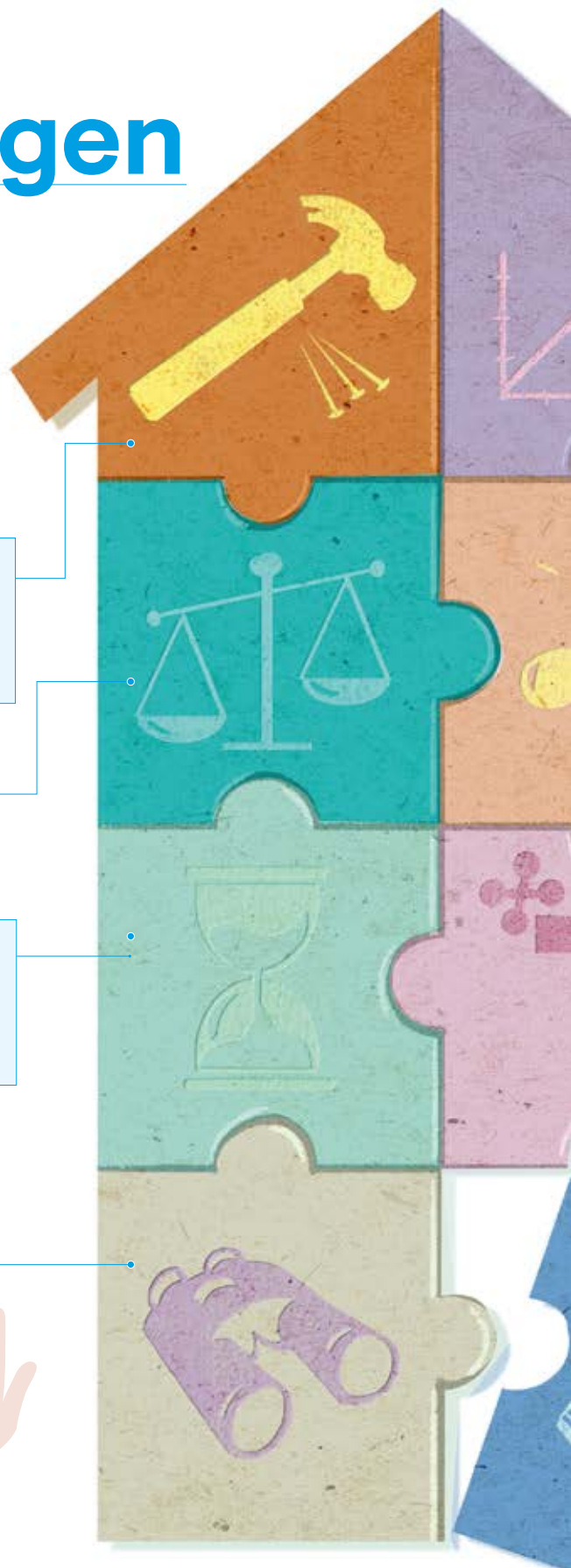
Text: Charlie Olofsson
Illustration: Rebecca Elfart

Förvaltningsberättelsen beskriver läget i föreningen i löpande text. Den berättar om den ekonomiska situationen, vilka renoveringar som har gjorts och vad som planeras framöver. Förvaltningsberättelsen kan med fördel även berätta om sociala aktiviteter som ni har haft inom föreningen.

Balansrapporten ger en ögonblicksbild av det ekonomiska läget i föreningen. Den visar tillgångar och skulder vid den aktuella tidpunkten.

Avskrivningar syftar till att fördela en kostnad över en längre period. Om föreningen till exempel har lagt nytt tak kan kostnaden spridas över hela den perioden som taket beräknas hålla. På det här sättet delas kostnaden över flera år och belastar årets resultat endast med avskrivningen för ett år.

Flerårsöversikten ska ingå i årsredovisningen. Det är en översikt över föreningens ekonomi med jämförelser fyra år bakåt i tiden. De nyckeltal som är obligatoriska är soliditet, resultat efter finansiella poster och nettoomsättning, men i en bostadsrättsförening kan det vara annat som är mer intressant att jämföra. Det kan till exempel handla om avgiften, uppvärmningskostnaden och föreningens lån.



Så tycker föreningarna

Styrelseledamöter från några av Sveriges 27 500 bostadsrättsföreningar svarar:

Resultatrapporten visar hur det har gått för föreningen ekonomiskt under det senaste året. Har föreningen gått plus eller minus? Blir det minus kan siffrorna skrika i rött men det behöver inte betyda att föreningen har ekonomiska problem. Det kan till exempel ha gjorts en större renovering som bekostats med sparade medel.

Noterna beskriver mer utförligt vissa saker som det inte finns plats att förklara i resultat- och balansrapporten. Till exempel vilka intäkter som föreningen har haft under året, då kan en not specificera var intäkterna kommer ifrån.

Kassaflödesanalysen visar hur mycket pengar som fanns i kassan vid årets början. Den visar också mängden utbetalningar och inbetalningar jämfört med föregående år. Det är inte alla bostadsrättsföreningar som gör en kassaflödesanalys, men det finns många fördelar med det.

– För medlemmar som inte är så insatta i ekonomi brukar den analysen vara lättare att förstå än resultat- och balansrapporten, säger Gunilla Litzull.

Vilka kostnader föreningen har haft under året visas i resultatrapporten och i den not som det hänvisas till. Uppvärmning och renovering brukar vara de största posterna, enligt Gunilla Litzull.

– Det är inte bra om det är många akuta problem som har behövt åtgärdas under året. Hissar som har gått sönder, vattenläckor och så vidare. Sådant blir dyrt. Det är bättre att planera underhållet så att det finns tid att begära in offerter och få ett bra pris, säger hon.

1
Hur förbereder ni er
för årsstämman?

2
Hur lockar ni folk till stämman?

MARTINA SOLDEMO

Ålder: 34.

Position i styrelsen: Ordförande.

Föreningens namn: Brf Tibbleskogen 1, Upplands-Bro.



1 Vi skriver en kallelse och delar ut den i brevlådorna. Vi skriver på hemsidan och på föreningens Facebooksida. Där kan styrelseledamöterna länka till hemsidan, för att folk lättare ska se.

2 Vi bjuder på fika. Sen står det tydligt att man gärna får stanna och diskutera saker efteråt. Vi skriver att vi gärna vill ha tips från alla medlemmar.

GIA KRESSNER-GJEDNES

Ålder: 66.

Position i styrelsen: Ordförande.

Föreningens namn: Brf Kolveden, Lidingö.



1 Vi har en ekonomisk förvaltare som hjälper till med årsredovisning. Sen är det budgeten som ska göras, vi måste fixa lokal och meddela alla enligt stadgarna om när och var.

2 Vi försöker motivera medlemmarna att komma. Vi har höst- och vårstädning, där vi får bra kontakt med folk även om det är långt ifrån alla som deltar. Men vi försöker berätta för dem att stämman är deras chans att påverka. Men många är rätt ointresserade, speciellt yngre människor. De tror att det är någon slags hotellverksamhet det handlar om.

GUNILLA LIDEGÅRD & PAULA ÖRNSJÖ

Ålder: 73 & 53.

Position i styrelsen:

Ledamot och vicevärd
respektive ordförande.

Föreningens namn: Brf Borgen, Uppsala.



1 Vi pratar igenom det som har hänt under året. Det försöker vi förmedla.

2 Vi är en ganska liten förening, bara 31 lägenheter, och vi pratar med varandra mer eller mindre dagligen i trappuppgången. Vi har nära kontakt med de boende. Det är samma människor som kommer på stämman varje år. De yngre kommer aldrig, även om vi pratar med dem. Vi bjuder på öl och vin och mat, men det verkar inte locka ungdomarna.

”Genom att berätta lite mer vill vi öka engagemanget”

Öppenhet är ett viktigt ledord när bostadsrättsföreningen Hjälmarén i Malmö skriver sin förvaltningsberättelse.

– Vi berättar om det som har hänt, både bra och dåligt, säger ordförande Henrik Hemdrup.

Text: Charlie Olofsson
Foto: Ola Torkelsson

Tidigare avklarades föreningens förvaltningsberättelse på ett par rader, men sedan ett par år tillbaka beskrivs läget mer ingående. I den förra årsredovisningen tog man upp allt från missnöjet med förvaltaren till arbetet med att bygga bastu i källaren.

– Genom att berätta lite mer vill vi öka engagemanget i föreningen. Förvaltningsberättelsen gör årsredovisningen mer spännande och då kanske fler vill komma på stämman, säger Henrik Hemdrup.

Han berättar att flera medlemmar har uppmärksammat att förvaltningsberättelsen har fått ett lyft och reaktionerna har varit positiva.

Att ta upp föreningens problem kan dock vara lite känsligt.

– Vissa är rädda för att det ska göra det svårare att sälja, eftersom många köpare läser förvaltningsberättelsen för att få en bild av föreningen, säger han.

Själv tror han att oron är överdriven.

– Jag läste många förvaltningsberättelser innan jag köpte lägenhet och jag tycker att det är värre när det inte står någonting eller om det verkar som att styrelsen döljer något, säger han.

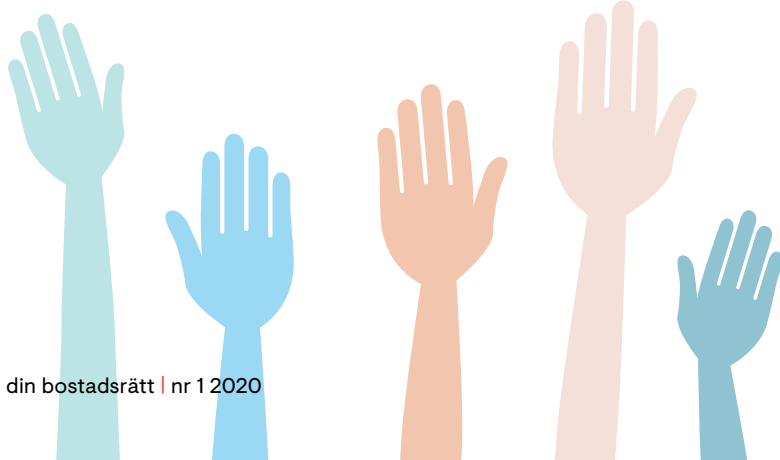
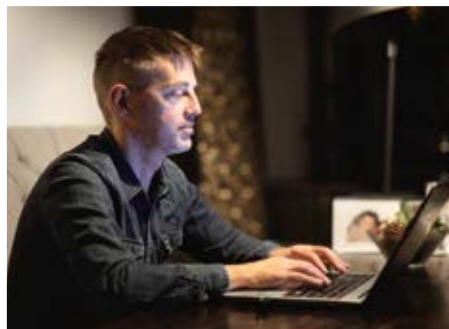
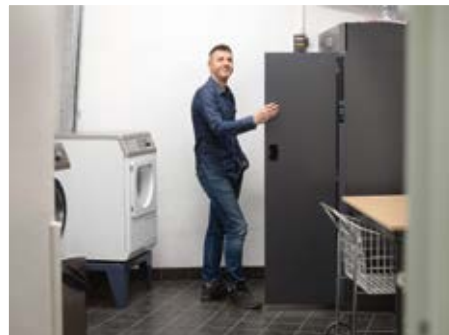
Diskussionen om vilken information som passar i en förvaltningsberättelse har varit aktuell inför årets årsredovisning.

– På grund av en felaktigt genomförd renovering fick vi problem med råttor i källaren. Det har varit lite delade meningar om vi ska ta upp råttorna eller inte, säger Henrik Hemdrup.

Så hur blir det?

– Det kommer med. Vi har delvis behövt göra om renoveringen på grund av detta och jag tycker att vi har en skyldighet att förklara vad det var som hände. ◦

Henrik Hemdrup tycker att det är viktigt att inte bara berätta om positiva saker, utan att förvaltningsberättelsen även kan ta upp problem som uppstått under året.





Brf Hjälmarens bästa tips

1

Försök att få med så mycket som möjligt av det som har hänt under året, men bli inte för långrandig.

2

Gör en mall med olika punkter som ni vill ha med så kan ni utgå från den kommande år.

3

Var inte rädda för att berätta om problem som föreningen har ställts inför men tänk igenom vad ni tar upp. Lyft till exempel inte problem som rör enskilda medlemmar eller konflikter mellan grannar.



När barnen får bestämma

När områdets lekplatser behövde rustas upp och byggas ut tog styrelsen i bostadsrättsföreningen Nordostpassagen in experthjälp. Kvarterets barn fick själva vara med och rösta fram vilka olika aktiviteter och leksaker som skulle finnas. Resultatet blev Svampen, en modern lekplats som passar barn i alla åldrar.

Text: Jessika Devert Foto: Karin Windheim

Nordostpassagen är ett stort bostadsområde i Linnéstaden i Göteborg. Husen byggdes 1969 och ingår i det så kallade miljonprogrammet.

– Vi hade tidigare flera olika, små lekplatser som inte var så fina. Det var några sandlådor och lite gungor utspridda lite här och var i området, men de var slitna och gamla, berättar Bengt-Arne Svensson, ledamot i styrelsen för Brf Nordostpassagen, en av flera föreningar i området.

När beslutet att bygga två nya lekplatser var fattat tog de in experterna på ämnet: barnen. Styrelsen i Brf Nordostpassagen och en annan förening i området bjöd gemensamt in till en träff. De bjöd på saft, kaffe och kakor och alla barn fick sedan tre brickor var.

– Vi hade valt ut fyrtio olika leksaker som kan finnas på en lekplats och barnen fick lägga sina brickor på de som de tyckte mest om. Det som blev mest populärt var kompisgunga och en klätterborg, så det tog vi med, säger Bengt-Arne Svensson.

En arkitekt ritade sedan lekplatsen och därefter togs det in offerter och projekteringen satte igång.

Nu är det ofta barn på lekplatsen och många ungdomar använder dessutom ytan för att köra skateboard på – vilket de är välkomna att göra. Intill lekplatsen finns också en grillplats och ett soldäck med inbyggda solsängar.

Projektet var ett samarbete mellan tre

bostadsrättsföreningar och fyra privata hyresvärdar som tillsammans har en samfällighet. De är nöjda med resultatet – även om själva bygget inte gick helt smärtfritt.

– Platsen som vi valde att förlägga lekplatsen på ligger ovanpå ett garage. Det gjorde att det drog ut på tiden och blev dyrare, eftersom det behövde isoleras och stärkas upp underifrån. Det var inget som vi hade räknat med, så där kunde vi varit noggrannare med projekteringen, säger Bengt-Arne Svensson. ◦

Brf Nordostpassagens bästa tips

- > Gör en noggrann projektering och tänk igenom alla detaljer innan ni sätter igång. På så sätt kan ni undvika överraskningar längs vägen.
- > Anlita en ljuskonsult för belysningen – det ska gå att använda lekplatsen även under det mörka vinterhalvåret.
- > Låt barnen i föreningen vara med i processen och komma med förslag på vad som ska finnas på lekplatsen.
- > Utforma lekplatsen så att den passar för barn i olika åldrar, till exempel en sandlåda för de små och en plats där ungdomar kan åka skateboard.



Ulla Berg, kassör, Bengt-Arne Svensson, ledamot, och Bodil Lidman, ordförande i Brf Nordostpassagen, framför den färdigställda och flitigt nyttjade lekplatsen Svampen.



Bygga lekplats – tänk på det här

Att renovera eller bygga en lekplats kan göra att föreningen blir mer attraktiv för köpare och dessutom ge många positiva värden för de boende.

Men det finns mycket att tänka på innan ni sätter igång.

Att bygga en lekplats är en process i flera steg, precis som i allt annat man bygger.

Förutom de byggtkniska detaljerna med bygglov och projektering finns det andra saker att ta i beaktande.

Arkitekten som ska rita lekplatsen behöver tänka på att den ska utformas för barn i olika åldrar, men även för barn med funktionshinder. Det bör också finnas olika stationer som ger barnen möjlighet till olika upplevelser, som till exempel områden för att träna balans och kunna hoppa, klätterborg, rutschkana, gungbräde eller olika sorters gungor. För att locka till lek är det klokt att den är färgglad och har ett formspråk som tilltalar barn.

En väldigt viktig aspekt är säkerheten. Underlaget ska vara mjukt och det får inte finnas vassa kanter eller hårda stenar som barnen kan göra sig illa på. En annan sak att tänka på är att lekplatsen ska vara enkel att underhålla, ju äldre och mer sliten den blir desto farligare kan den bli.

När lekplatsen Svampen byggdes tog föreningen in en ljuskonsult. Eftersom vi bor i ett land där det är mörkt stora delar av året är det viktigt att det finns bra belysning på lekplatsen, så att barnen kan leka och använda den året runt.

I plan- och bygglagen finns regler som gäller lekplatser, se till att läsa igenom den noga innan ni sätter igång. Bland annat anges där vilka krav som finns på friytor för lek- och utevistelse samt vilka regler som finns för underhåll av de fasta anordningarna. ◦





Grattis!

Bostadsrättslagen firar 90 år

Från marginaliserad boendeform till en av landets mest populära – bostadsrätten fyller 90 år i år. Och på den resan har bostäderna fått badrum, hiss och tvättstuga.

Text: Petra Olander Foto: Arkitektmuseum

På Stockholms slott den 31 januari 1930 lades lagförslaget om bostadsrättsföreningar fram för Sveriges riksdag av det kungliga majestätet. Den nya lagen skulle göra det möjligt att äga sitt boende, en del av den bubblande nybyggarandan.

Arbetet att bygga folkhemmet hade

tagit sin början redan under 1800-talet, då det krasst konstaterats att de dåliga bostäderna var främsta skälet till varför så många utvandrade till USA. Det krävdes en förändring.

Men bostadssituationen för många ur arbetarklassen var fortfarande usel ären efter 1900. Myndigheterna började ta mer ansvar för bostadsfrågan med egnahems-lån och bostadsutredningar. Successivt



Jonas Engman

revs omoderna fastigheter och ersattes med moderna, funktionella bostäder. Det kooperativa bostadsbyggandet som SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, och HSB stod för bidrog också starkt till utvecklingen och lägenheter försågs med badrum, varmvatten, gasspisar och tillgång till gemensam tvättstuga. Men

eftersom det byggdes för vad man såg som framtidens livsstil, var köken ofta väldigt små.

– Tanken var att folk inte skulle laga så mycket mat hemma utan få med sig mat hem från en central, kanske som halvfabrikat.

Det fanns en stor tilltro till industrialiseringen av mat. Fokus i livet skulle vara på arbetet och familjen, säger Jonas Engman, intendent och etnolog på Stiftelsen Nordiska museet.



Innan bostadsrättslagen antogs 1930 fanns så kallade bostadsföreningar. De är en slags föregångare som i mångt och mycket fungerar på samma sätt. En bostadsförening lyder under lagen om ekonomiska föreningar samt under föreningens stadgar. I dag finns ett fåtal bostadsföreningar kvar, men ingen nybildning sker.



I Stockholm hade 2-3 procent av bostäderna 1905 eget badrum.



1930 kom så möjligheten att själv äga sin lägenhet.

- Tanken var att det skulle vara ett billigare boende som du hade mer inflytande över än en hyresrätt. Att själv vara delägare skulle skapa mervärden och minska underhållskostnaden, säger Göran Olsson, Bostadsrätternas tidigare vd.



Göran Olsson

låna pengar var fortfarande närapå omöjligt, eftersom bankerna inte såg bostadsrätten som en bra säkerhet.

I slutet av 1980-talet släpptes kreditregleringen. Prisutvecklingen sedan dess har vida överstigit inflationen. På 1970-talet var priset för en tvåa, halvmodern utan bad, cirka

40 000 kronor i Stockholm. Samtidigt har förutsättningarna kraftigt förändrats.

- När bostadsrättslagen kom var den tänkt för en betongkloss på ett gärde med en styrelse som bestämde i stort sett allt. Det som har drivit på utvecklingen är att vi har blivit mer individualistiska. Vi betalar betydligt mer för våra bostäder i dag och då vill vi också själva bestämma, säger Göran Olsson.

På 1970-talet präglades bostadsrätten av

en kollektivistisk nybyggaranda, där man umgicks och arbetade med fastigheten tillsammans.

- Runt om i landet fanns föreningar som tagit över sina hyreshus och där man såg hur de jobbade tillsammans på helgerna. Föreningarna tog över fastigheterna billigt och det var ett gemensamt →



Den vanligaste lägenhetstypen i flerbostadshus är 2 rum och kök, följt av 3 rum och kök.

De två lägenhetstyperna utgör 68 procent av bostadsbeståndet i flerbostadshus.

Den genomsnittliga lägenheten i flerbostadshus är 68 kvm, och det genomsnittliga småhuset är 122 kvm.

Källa: SCB, 2019

Men det blev ingen rusning till den nya boendeformen.

- Det var ytterst få som hade möjlighet att bo i bostadsrätt. Varje försäljning skulle godkännas av hyresnämnden, och priset fick inte vara högre än vad man gett. Och möjligheten att låna pengar för att köpa en bostadsrätt fanns inte, säger Göran Olsson.

Först 1969 släpptes priskontrollen, och marknaden började ta fart. Men att



Kostnaden för olika boendeformer varierar. Hyresrätt tar i snitt 28 procent av hushållets disponibla inkomst. För hushåll i bostadsrätt är motsvarande siffra 20 procent, och för villaägare 16 procent. Då är även amorteringar inräknade i den genomsnittliga boendeutgiften för villaägare och bostadsrättsinnehavare.

Källa: Hyresgästföreningen, 2018
Övrig källa: SBC:s jubileumsbok.



År 1850 bodde tio procent av befolkningen i städerna. 50 år senare var andelen 20 procent. Urbaniseringen har alltjämt fortsatt: Andelen av befolkningen som bor i tätort ökade från 81 procent 1970 till 85 procent 2010, då den senaste tätortsavgränsningen gjordes. Det betyder enligt SCB att 85 procent av Sveriges befolkning bor på 1,3 procent av landets totala yta.

→ projekt att förbättra sitt boende, säger Göran Olsson.

Den stora nyproduktionen av bostäder fortsatte fram till 1990-talet. Toppen nåddes åren runt 1970, med 110 000 nya bostäder per år.

– Det var statliga lån som finansierade bostäderna till 99 procent. En procent stod medlemmarna för genom insatser. Numera står medlemmarna för 75 procent och resten ligger i lån hos föreningen, säger Göran Olsson.

I dag är bostadsrätten en av Sveriges vanligaste boendeformer och 33 kommuner har fler bostadsrätter än hyresrätter. Över hälften av dem ligger i Stockholms län.

– För mig är det ett ideal att människor ska äga sin egen bostad. Jag omhuldar att det ombildas hyresrätter och jag har aldrig hört någon som ångrat sig. Att ta över sitt hus och renovera det visar vad människor kan åstadkomma.

Rena ruckel blir till pärlor, säger Göran Olsson.

Bostadsrätten har anklagats för att vara kollektivistisk eller socialistisk, men i takt med förändringar som större möjligheter att hyra ut i andra hand och frihet att själv bestämma planlösning, har boendeformen moderniserats.

– Bostadsrätten har genom utvecklingen på 1990- och 2010-talet fått en mer ägarliknande karaktär, med mer individuella rättigheter, säger Göran Olsson.

Att ta över sitt hus och renovera det visar vad människor kan åstadkomma. Rena ruckel blir till pärlor.

Utvecklingen har också

förändrat synen på bostaden. I dag är boendet en del av det vi använder för att visa vilka vi är, menar Jonas Engman.

– Framförallt handlar bostaden om självförverkligande, vi visar upp oss och bostaden är en del av identiteten, den visar vem jag eller vi är i den sociala strukturen, säger Jonas Engman.

Utvecklingen går på tvärs med såväl folkhemsiden som hållbarhetstänk.

– Det första vi ville ha då var ett drägligt boende. I dag renoverar vi kök så fort vi flyttar in, även om det inte behövs. Det är självförverkligande kopplat till status.

Hur bostadsrättsföreningen är organiserad och hur arbetet med att driva den läggs upp varierar stort.

– Vi ser i dag en enorm bredd. Det finns föreningar där umgänget är minimalt, medan många bostadsrättsföreningar har stark gemenskapsanda, med middagar i samband med stämman och städ- och trädgårdsdagar. Det fina är att du själv kan vara med och påverka hur du vill ha det. ○



Olika storlek – samma idé

I Sverige finns cirka 27 500 bostadsrättsföreningar. Den största består av 1 172 lägenheter, medan en av de minsta består av endast tre. Din bostadsrätt har mött båda – för att prata om styrkor och utmaningar.

Text: Petra Olander

”Det går fort att fatta beslut”

I ett vackert trähus med 80 år på nacken i Umeå återfinns en av Sveriges minsta bostadsrättsföreningar: Masten 15. Föreningen bildades 2015 av fastighetsägarna som ville fördela arbetet kring huset på fler. Nu är det tre hushåll som hjälps åt att skotta snö, städa trapphuset och sköta trädgården.

– Men vi har inte formaliserat det i arbetsscheman. Det behövs inte när vi är så få, säger Leif Lundgren, kassör.

De som bor här gör allt administrativt arbete själva, de sköter ekonomin och planeringen. De håller tre styrelsemöten om året och en stämma.

– Händer det något i huset är vi nära varandra och det går fort att fatta beslut. Men vi behöver också protokollförda möten så att alla vet vad som ska hända och att inget glöms bort. Det funkar väldigt bra, konstaterar Leif Lundgren.

Den främsta utmaningen just nu ligger i att föreningen är så liten. För trots att föreningen inte har några lån och bra resultaträkning ser banker den som en riskinvestering, berättar Leif.

– Vi skulle måla om huset och behövde låna 100 000 kronor, fördelat på ett år. Det var inte det lättaste! Till slut lyckades vi ändå få en checkkredit. Jag tror att de ser oss som en riskinvestering eftersom vi är så få som delar på kostnaderna. ◦

Brf Masten

Storlek: Byggnad från 1939 i två våningar med vind och källare, 276 kvadratmeter uppdelat på tre lägenheter. Biytor 34 kvadratmeter. 1 072 kvadratmeter tomt. Antal boende: Nio personer varav fyra barn. Bildad: 2015.



En av landets minsta bostadsrättsföreningar – Masten i Umeå. Leif Lundgren och Anton Ryman bor båda i det gamla trähuset.

Foto: Malin Grönborg

”Vi är som en hel stad”

Klätrande på Stigberget i Göteborg ligger 20 huskroppar som tillhör Masthugget, Sveriges största bostadsrättsförening. Här finns 1 172 lägenheter och de boende har tillgång till festlokaler, gästlägenheter, pingisrum, boulebana, målrum, bastu och mycket mer.

– Det är fantastiskt att bo här och gemenskapen är god. Det är lätt att lära känna mycket folk, säger Bimbi Dahne Widerberg som har bott i föreningen i 25 år och är vice ordförande.

Brf Masthugget hyr också ut lokaler till olika verksamheter.

– Föreningen är som en hel liten stad, säger Bimbi Dahne Widerberg.

Brf Masthugget har en egen förvaltning med 14 anställda; förvaltningschef, ekonom, tekniskt ansvariga, driftsansvariga, trädgårdsmästare med flera.

– Här finns inget vinstintresse. Allt överskott går tillbaka till renovering och utveckling. Vill du vara med och bestämma är det bara att göra – det är närdemokrati när den är som bäst.

Den största utmaningen just nu är att föreningen har tomträttsavgäld. Kommunen äger marken och snart ska avgälden bestämmas för de kommande 20 åren.

– Förslaget vi fått från kommunen är härresande, det rör sig om en kraftig höjning. Givetvis måste vi förhandla, men vi vet ju inte var det landar. ◦

Brf Masthugget

Storlek: 20 flerfamiljshus, byggår 1967–1972. Lägenheter: 1 172 lägenheter fördelade på ettor till stora sexor. Antal boende: Cirka 3 000. Bildad: 1980.



Brf Masthugget i Göteborg är landets största bostadsrättsförening med 1 172 lägenheter. Från vänster: Jan Carle, Carina Johnson, Bimbi Dahne Widerberg, Mona Henson och Lars-Olof Eckerström, alla medlemmar i den tio personer starka styrelsen.

Foto: Karin Wildheim

Lagförslag om stärkt konsumentskydd dröjer

Trots att det är flera år sedan utredningens förslag presenterades, dröjer det innan konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden stärks. Om det kommer att ske.

– På justitiedepartementet överväger vi hur man bäst går vidare, säger justitieminister Morgan Johansson (S).

Text: Mikael Bergling

För snart tre år sedan, i april 2017, lade regeringens särskilde utredare Michaël Koch fram en omfattande utredning om hur konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden kan stärkas. Utredningen gjordes med bistånd från flera organisationer, däribland Bostadsrätterna, och resulterade i flera olika förslag såsom krav på att nyckeltal i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar, större krav på mäklarnas informationsskyldighet och rätt för köpare att under vissa förutsättningar häva så kallade förhandsavtal.

Något lagförslag från regeringens sida har utredningen ännu inte lett till.

– Förändringar på marknaden och olika aktörers tillvägagångssätt har de senaste åren aktualiserat nya frågor som påverkar konsumenters intressen. Utvecklingen illustrerar vikten av att regelverket ger lösningar som människor kan lita på. Även byggföretag och kreditgivare har ett

intresse av att till exempel förhandsavtal är en trovärdig form av investering. Jag är angelägen om att vi når resultat i dessa frågor. På justitiedepartementet överväger vi därför nu hur man bäst går vidare med dem. De förslag som finns i betänkandet från 2017 ingår som en del i det arbetet, säger Morgan Johansson via sin pressekreterare Adriana Haxhimustafa.

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist är kritisk till att regeringen dröjt med att förverkliga åtminstone en del av utredningens förslag.

– Alla förändringar måste inte genomföras samtidigt. De delar av utredningen som rör de ekonomiska frågorna finns det olika uppfattningar om. Det är möjligt att de behöver utredas mer. Men när det gäller de juridiska frågorna, till exempel regler kring förändringar av lägenheter, pantsättning och vad en mäklare



Morgan Johansson



Ulrika Blomqvist



Larry Söder

ska informera om, råder det en ganska så stor samsyn. Det är förändringar som skulle kunna genomföras snabbt.

Ulrika Blomqvist anser också att det är viktigt att få till stånd en tydligare avvägning mellan förening och medlem.

– Enligt utredningens förslag ska till exempel den bostadsrättshavare som vill förändra sin bostad visa vad hen vill göra och att det inte skadar huset eller föreningen. Säger föreningens styrelse nej, ska medlemmen kunna gå till hyresnämnden med sitt ärende, vilket skulle leda till en bättre rättssäkerhet och på sikt en enhetlig praxis, säger Ulrika Blomqvist.

Larry Söder (KD), vice ordförande i riksdagens civilutskott som bland annat ansvarar för frågor kring

bostäder och konsumentskydd, menar att det är viktigt att så fort som möjligt komma till rätta med den rättsliga osäkerhet som råder kring förhandsavtal i samband med nyproduktion.

– Det behöver bli tydligt när, hur och på vilka grunder man kan säga upp dem.

Varför dröjer regeringen?

– Jag tror inte att det är av politiska skäl, utan för att man prioriterar annat. ◦

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 bostadsrättshavare.



Får valberedningen föreslå sig själva?

På årsstämman föreslog valberedningen en av valberedarna som ledamot till styrelsen.

Får de göra så? Jag undrar också vilken lag det är som styr valberedningens arbete?

Svar: Valberedningen får faktiskt föreslå sig själva som styrelseledamöter. Tänk på att deras arbete är tänkt att underlätta för stämman att välja medlemmar till olika förtroendeposter, men att deras förslag inte på något sätt är bindande. Som medlemmar kan ni föreslå någon annan person på årsstämman. Frågan om vad

som styr valberedningens arbete är väldigt vanlig och faktum är att det inte finns någon lag som styr detta. Kanske står det något i föreningens stadgar? Utöver det kan en valberedning arbeta på det sätt som de tycker är bäst.



Vem vill sitta i styrelsen?

I min förening har det sedan flera år tillbaka varit svårt att välja en styrelse. Valberedningen lyckas sällan hitta tillräckligt många kandidater att föreslå men på årsmötet lyckas vi till slut skrapa ihop rätt antal ledamöter. Min fråga är vad som händer om vi denna gång inte lyckas välja

tillräckligt antal ledamöter och suppleanter? Formellt sett?

Svar: Det måste alltid finnas en styrelse i en bostadsrättsförening. Skulle ni inte lyckas välja styrelse i enlighet med era stadgar kommer föreningen i slutändan att behöva likvideras. Då säljs fastigheten och ni blir alla hyresgäster hos den nya ägaren. Men detta är ändå ytterst ovanligt eftersom de boende inte vill att det ska bli så. Vi brukar ge flera råd – ni kan till exempel se över stadgarna om minsta antalet ledamöter som ska sitta i styrelsen, alternativt lägga ut mycket av förvaltningen på ett företag. Ett annat råd är höja arvodet till styrelsen, vilket gör att ni grannar får betala mer för de som ställer upp.



Kan vi kräva utdrag från polisen?

Efter den senaste tidens explosioner i flerfamiljshus undrar jag om en bostadsrättsförening kan kräva ett utdrag ur Polisens belastningsregister av köpare som söker medlemskap i föreningen. På så sätt skulle vi slippa kriminella i föreningen. Har styrelsen rätt att kräva det?

Svar: Styrelsen kan visserligen be att få ett utdrag ur belastningsregistret men inte kräva det. Inte heller kan styrelsen neka medlemskap för att någon vägrar lämna ett sådant utdrag.

HÖJ VÄRDET PÅ DITT OMRÅDE.

Att byta garageport ska vara lätt. Vi hjälper er hela vägen, från montering till bortforsling.

Låt experten göra jobbet - välkommen till Garageportexperten!



GARAGEPORT
EXPERTEN



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: Mikael Berglund
mikael@humidus.se 070-823 20 03

Driftia Förvaltning AB MODERN FASTIGHETSSERVICE
www.driftia.se Kontakt: John Friberg
john.friberg@driftia.se 070-412 19 39

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

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

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

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

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

Ovento AB
www.ovento.se
info@ovento.se 08-754 00 50

Vi annonserar Vi litar på v

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

Tillsammans ger vi er det mesta ni behöver.

JOURNUMMER!
08-795 75 10
GR
AVLOPPSRENSNING

FRISK LUFT ÄR EN REN HÄLSOFRÅGA
VI UTFÖR:
Ventilationsrengöring
Injustering av ventilationssystem
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Tel.070-21 272 10
www.uffesotare.se
Epost: uffe@uffesotare.se

är inte bara ihop.
avandra.

Uppslaget är
en annons.

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

Trappstädning i bostadshus sedan 1989

Vi erbjuder kvalificerade
städjänster till bostads-
rättsföreningar och fastig-
hetsbolag.



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

Vi tar hand om hela ditt tak



PLÅTSLAGERI AB

Trygghet, service och
kvalitet sedan 1918.

jonaeson.se 08-640 52 38

P.O. Erikssons
Rör AB

SEDAN 1981

Vi hjälper er med allt inom VVS

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

ovento
VATTENSKADESERVICE

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

- vattenskador
- fuktmätningar
- avfuktning
- kryppgrunder
- vindar



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

Varför har jag så dålig täckning i lägenheten?



Foto: Shutterstock

Du har bara en plupp när grannen alltid har fyra. Netflix hackar och minsta nedladdning tar hundra år. Tursamt nog finns det mycket du själv kan göra för att få bättre täckning.

Av: Petra Olander

Det finns flera saker som påverkar din mobila inomhustäckning. Det konstaterar Christian Höglund på Post- och telestyrelsen, den myndighet som bevakar elektronisk

kommunikation och post i Sverige. – Signalstyrkan i mobilnätet vid din bostad är det som påverkar mest, säger han.

Det kan alltså vara bra att kontrollera din operatörs täckningskarta. Telebolagen har täckningskartor på nätet där du kan titta på den plats där du bor.

Andra viktiga faktorer är hur huset är byggt och vilken typ av byggnadsmaterial som används.

– I energisparsyfte byggs i dag täta hus med bland annat energisparfönster. Sådana bevarar värmen inomhus men dämpar också signalerna från mobiltelefoninätet. Det kan medföra dålig

eller till och med obefintlig inomhustäckning, säger Christian Höglund.

Samtidigt som det utvecklas lösningar för att förbättra inomhustäckningen kommer det ändå att vara täckning från mobiltelefoninätet utomhus som bidrar mest till täckning inomhus i privata bostäder.

– Men mobiltäckningen utomhus förbättras ständigt så prognosen är ljus. ◦



Christian Höglund



Tips till föreningen

För att förbättra täckningen kan ni ansluta en extern antenn. Det finns många olika typer men alla modeller ska placeras på en plats där signalstyrkan är god. Signalen förs därefter vidare via en antennkabel. En vanlig lösning är att koppla den externa antennen till en wifi-router med mobilanslutning.



Du kan reklamera

Om en operatör har utlovat täckning och löftet inte motsvarar operatörens utfästelse kan tjänsten anses vara felaktig, under förutsättning att du kan styrka operatörens löfte. Då kan det finnas grund för att avsluta avtalet.

Källa: Råd & Rön



Så får du bättre inomhustäckning

> Förflytta dig inomhus.

Ibland kan det räcka att du förflyttar dig till en plats hemma där täckningen är bättre, till exempel intill ett fönster. Testa dig fram.

> Håll inte i telefonen.

När det gäller mobiltelefoner kan det ibland löna sig att använda handsfree för att inte blockera den inbyggda antennen med handen. Även kroppen kan dämpa signalerna, så håll ut den från kroppen.

> Kolla telefonens antenn.

Även telefonens egenskaper kan påverka, enligt forskning har till exempel mobiltelefonernas antenner blivit sämre.

> Om det inte räcker så finns

det andra lösningar som din operatör kan ge råd om, som till exempel mer lämplig eller passande utrustning.

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



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



Säkerhetsdörr Daloc S43

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

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

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

Relax.

Allt är under kontroll.

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

#SBC #Fastighetsförvaltning
#AlltÄrUnderKontroll

Med SBC som förvaltare kan ni i styrelsen slappna av

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

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

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

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

sbc.se

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum 0771-722 722

