

ÅRSSTÄMMAN

Så påverkar
du ditt boende




BOSTADSRÄTTERNAS VD:

”Bostadsrätt är
demokrati i det lilla”

EXPERTEN FÖRKLARAR:

”Ta tag i
konflikten”

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #1 • 2015



SÄÄNK VOLYMEN!

STÖRANDE GRANNAR FÅR
TUSENTALS ATT FLYTTA

LEDAREN: ”Vem ska kunna efterfråga befintliga och nybyggda bostäder?”

Reducera dina driftskostnader med 77%

Från tidigare decennier ...



Total driftskostnad 47 694 kr/år

Baserad på 1 kr/kWh för el, 0,50 kr/kWh för VVC och 20 kr/m³ för vatten. 8 starter/dag/tvättmaskin med snittlast. 6 starter/dag/torkskåp med 3 kg last. 10 starter/dag/torktumlare med 3 kg last. 335 dagar/år.

...till idag och Framtidens Textilvårdsrum™



Electrolux Line 5000

Designed by experts.

Inspired by you

Med Electrolux Line 5000 och dess innovationer vågar vi påstå att vi har marknadens mest effektiva lösningar för Framtidens Textilvårdsrum™. Våra lösningar reducerar den totala livscykelkostnaden markant där både miljön och du som kund står som vinnare.

Total driftskostnad 10 977 kr/år

Baserad på 1 kr/kWh för el, 0,50 kr/kWh för VVC och 20 kr/m³ för vatten. 8 starter/dag/tvättmaskin med snittlast. 6 starter/dag/torkskåp med 3 kg last. 10 starter/dag/torktumlare med 3 kg last. 335 dagar/år.



Electrolux



Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan

Välkommen till Din Bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bospärr i Bostadsrätterna. Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor - frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 250 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 12 juni.

ANSVARIG UTGIVARE: Ulrika Blomqvist
 REDAKTIONSRÅD: Kenny Fredman, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén och Mats Lindbäck
 REDAKTÖR: Rikard Samuelsson
 ART DIRECTOR: Katarina Sjöberg
 PRODUKTION: OTW Communication
 OMSLAGSBILD: Pia Koskela
 REPRO: Done
 ANNONSFÖRSÄLJNING: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
 TRYCK: Roto Smeets
 ADRESS: Bostadsrätterna Luntmakargatan 46 111 37 Stockholm
 KONTAKT: 08-58 00 10 00

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

Vem ska betala?

Under senare år har vi sett ökade krav på den som vill köpa sin bostad i form av 15 procents kontantinsats, topplån som drabbar förstagångsköpare samt amorteringskrav från bankerna. Redan där undrar jag vem som ska kunna efterfråga befintliga och nybyggda bostäder. Nu går vi mot en utveckling som gör det ännu svårare att komma in på bostadsmarknaden: Finansinspektionen lägger förslag om ytterligare amorteringskrav och det finns även röster som höjs om att ränteavdraget ska minskas.

Tidigare i år kom en rapport från Sveriges Byggindustrier som handlar om just finansieringen av bostäder. Vi nämner rapporten även på sidan fyra i denna tidning. Målet är ju att bygga fler bostäder men att detta hindras av de allt högre krav som ställs på köparna och det blir definitivt inte lättare om det tuffa amorteringstvånget blir verklighet. Allt detta gör sammantaget att nyproduktionen kan komma att stanna upp.

I nuläget krävs det på många håll

i landet en kontantinsats på flera hundra tusen kronor och i kombination med amorteringstvång kommer färre ha råd att efterfråga bostäder. De som klarar sig är de som har möjlighet att få ekonomisk hjälp från sina föräldrar eller andra, och med det syftar jag på den generation som idag har fått ett låneutrymme på sina bostäder tack vare värdeökningarna. ”Men bygg billiga hyresrätter då, då löser sig allt” kanske några säger. Det låter bra i teorin men i praktiken är det svårt. Visserligen har en del allmännyttiga företag ett stort eget kapital men också ett stort renoveringsbehov av beståndet. Sammantaget kommer deras pengar aldrig att räcka till att möta behovet av bostäder.

Tillgången på bostäder möter helt enkelt inte behovet, och nu måste vi gå mot en riktning där fler kan efterfråga en bostad, inte tvärtom som vi håller på att göra nu.

ULRIKA BLOMQVIST, VD, BOSTADSRÄTTERNA

”
Färre kommer ha råd att efterfråga bostäder.”



High Tech - apparna som styr ditt hem

20



AKTUELLT:
OHYRA - EN
PLÅGA I DIN
BOSTAD
SIDAN 4

AKTUELLT:
FLER OCH FLER
ANMÄLER
MÄKLARE
SIDAN 5

UNDERSÖKNING
VISAR: EN MAJORI-
TET STÖRS AV
SINA GRANNAR
SIDAN 6

VAD SKA MAN
BEHÖVA TÅLA
FRÅN SINA
GRANNAR?
SIDAN 10

BOSTADSRÄTTEN GENOM TIDERNA

BOENDEFORMEN BLEV EN SUCCÉ

18



ORDFÖRANDE MALIN EKLUND:

"DÄRFÖR ENGAGERAR JAG MIG"

12



SÅ KAN DU VARA
MED OCH PÅVER-
KA DITT BOENDE
I FÖRENINGEN
SIDAN 14

VÅRA EXPERTER
SVARAR
- HÄR ÄR DERAS
BÄSTA TIPS
SIDAN 24



Amorteringskrav ökar bostadsproblemen

Bostadsbyggandet står inför en kraftig nedgång om förslagen om de nya amorteringsreglerna blir verklighet. Det visar en ny analys från Sveriges byggindustrier.

Regeringen har som mål att bygga 250 000 nya lägenheter fram till år 2020. Det lär bli svårt att uppnå, när finanspolitiken hämmar bostadsbyggandet, skriver företrädare för branschorganisationen i en debattartikel i Dagens Nyheter. De nya restriktionerna för bolåneta-gare kommer nämligen att strypa efterfrågan på bostäder. Därmed blir också bostadsmålen omöjliga att uppnå, anser de.

– Politikerna håller på att måla in sig själva i ett hörn, konstaterar Ola Månsson, vd för Sveriges byggindustrier. •

527

Så många bostadsrättsföreningar tillkom under 2014 genom nyproduktion och ombildning.

KÄLLA: HITTABRF.SE

Skadedjur

- en plåga i bostaden

Om ohyra som kackerlackor och vägglöss tar sig in i en lägenhet är det inte ovanligt att de sprider sig i fastigheten. Men många bostadsrättsstyrelser vet inte vem som bär ansvaret för saneringen.

OVÄLKOMNA "HUSDJUR" SOM insekter och råttor har blivit allt vanligare i hemmen, enligt Anticimex. Den främsta orsaken till ökningen är vårt resande kors och tvärs över världen. Men även från svenska hotellrum följer en och annan lus med hem i resväskan – varefter de förökar sig i rekordfart.

Vägglössen som var ett stort problem i "Fattigsverige" har på nytt blivit en plåga i många bostäder. De är svåra att utrota och kan överleva länge utan mat. Vaknar man med myggbettsliknande prickar, handlar det troligtvis om vägglöss som gärna festar loss på sovande om nätterna.

– När man bor på hotell ska man hålla resväskan stängd och inte förvara den på golvet. Om man väl har fått vägglöss i hemmet kan det behövas flera åtgärder för att bli av med dem, säger Elisabeth Kalderén, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Andra vanliga skadedjur är kackerlackor och råttor. Råttor kan tränga sig in i håll och glipor som inte är större än två centimeter. När de tagit sig in i en fastighet lever de ofta under golven och i väggarna.

– I storstäderna är det jättevanligt med råttor. De förstör väldigt mycket, det är föreningens uppgift som fastighetsägare att ta tag i problemen.

Elisabeth Kalderén får ofta samtal från bostadsrättsstyrelser

som undrar hur de ska hantera skadedjur i medlemmarnas lägenheter.

– Enligt bostadsrättslagen får man inte föra in ohyra i föreningen, men det vet man ju sällan om att man gör. Föreningen är ansvarig för att utrota eller sanera fastigheten, så att skadedjuren försvinner.

Om du upptäcker olämpliga kryp i din bostad, ska du därför alltid vara snabb med att höra av dig till styrelsen.

– Kackerlackor, till exempel, sprider sig snabbt i fastigheten. Så det gäller att genast kontakta styrelsen som i sin tur kontaktar fastighetsförsäkringsbolaget, så att problemet blir åtgärdat, säger Elisabeth Kalderén. •

TEXT: LINNEA BOLTER



HAR DU BLIVIT STÖRD AV DINA GRANNAR NÅGON GÅNG?



Rikard Kling, 30, grafisk designer, Tyresö
– Ja. I en tidigare lägenhet hade jag grannar som envisades med att kedjeröka på balkongen. Jag var på väg att säga till dem, men de hann flytta!



Ylva Nordwall, 46, apputvecklare, Stockholm
– Jag störs sällan, men när de stör handlar det om borning i väggarna eller högljudda gräl. Borra är okej så länge det inte är på kvällarna. Grälen gör mig illa till mods.



Karin Rindhagen, 35, administratör, Sollentuna
– För många år sedan bodde jag vägg i vägg med grannar som ofta hade fest med hög musik till sent på nätterna. Jag sa till ibland och då sänkte de volymen.



En majoritet av anmälningarna mot mäklare rör budgivningen.

Fler mäklare anmäls

Anmälningarna mot fastighetsmäklare ökade med 15 procent under 2014. Framför allt var många missnöjda med budgivningsprocessen.

FÖRRA ÅRET FICK Fastighetsmäklarinspektionen in 304 anmälningar mot mäklare. Majoriteten av anmälningarna handlade om budgivningen.

- I många fall är det spekulanter som inte har fått köpa ett objekt, trots att de har lagt högsta budet. Det leder inte till påföljd, eftersom säljaren avgör vem som ska få köpa fastigheten, berättar Eva Westberg, myndighetschef för Fastighetsmäklarinspektionen.

Även påföljderna ökade under 2014. Främsta skälet till påföljd var bristande

kundkännedom vilket bryter mot penningtvättslagen. Det verkar som om många mäklare inte vet hur de ska genomföra kontrollerna som de är skyldiga att utföra, konstaterar myndigheten.

- Mäklaren ska dokumentera att kunderna har legitimerat sig innan de ingår en affärsförbindelse. För att förvissa sig om att det rör sig om en normal bostadsaffär ska mäklaren också fråga dem om varför de vill sälja eller köpa. Vid misstanke om penningtvätt ska man rapportera till finanspolisen, säger Eva Westberg. ●

1060 000

Landets bostadsrättsföreningar äger och förvaltar strax över 1 060 000 lägenheter fördelat på cirka 80 000 småhus och över 980 000 lägenheter i flerbilshus.

KÄLLA: HITTABRF.SE

Ska du byta till säkerhetsdörr? Kolla upp det här!

- Är dörren brandklassad för att stå emot fullt utvecklad brand i minst 30 minuter?
- Är den brandgästtät och brandgästtätetsklassad (klass S_m)?
- Är den testad, klassad och certifierad för ljud och inbrott?
- Är företaget ISO-certifierat, 9001 och 14001 (kvalitet och miljö)?

Eller köp en Daloc.

Numera är det lag (Boverkets Byggregler 5:534) på att alla nyinstallerade dörrar mot trapphus ska vara både brand- och brandgästtätetsklassade. Ytterst handlar det om att rädda liv. Är du fastighetsägare eller sitter med i en styrelse i en bostadsrättsförening är det dessutom ditt ansvar att dörrarna i trapphuset uppfyller kraven enligt lagen.

Köper du din Daloc Säkerhetsdörr av Secor behöver du inte bekymra dig om någonting. Alla våra säkerhetsdörrar är provade, typgodkända och certifierade och uppfyller Boverkets alla krav. Läs mer på secor.se.

SECOR

Trygga och trivsamma trapphus
020-440 450 www.secor.se

STÖRANDE

TUSENTALS TVINGAS ATT FLYTTA – FESTANDE, HÖG VOLYM OCH

En majoritet av boende i bostadsrätt har blivit störda av sina grannar.

Fler än 20 000 i så stor utsträckning att de har känt sig tvingade att flytta. Ännu fler funderar på att göra det, **visar en undersökning** av Din Bostadsrätt.

TEXT: MIKAEL BERGLING

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist säger att det är viktigt att visa hänsyn mot sina grannar.

– Samtidigt måste man acceptera normala vardagsljud, att det låter när man vistas i sin bostad. Störs man av sin granne tycker jag att man ska ta kontakt och berätta det. Många tänker nog inte på att de kan störa andra när de till exempel spelar musik. Gamla hus kan vara mycket lyhörda.

PÅ UPPDRAG AV Din Bostadsrätt frågade analysföretaget United Minds ett representativt urval av svenska folket i vilken utsträckning de blivit störda av sina grannar. Undersökningen visar bland annat:

- Bland personer som bor i bostadsrätt i flerbostadshus är det en majoritet som blivit störda av sina grannar. Enbart 27 procent uppger att de aldrig blivit det.
- Mest störda har personer som bor i hyresrätt i flerbostadshus blivit. Bara 19 procent av dem har aldrig blivit störda.
- Av boende i bostadsrätt har fyra av tio blivit störda av att grannarna spelat musik för högt eller haft tv:n på för hög volym. 35 procent uppger att de har blivit störda av att grannen haft fest.

- 26 procent uppger att de störs av lukter, 15 procent av barnskrik, 10 procent av sexljud från grannarna men bara 1 procent av snarkningar.
- Kvinnor störs mer av sina grannar än män, framför allt när det gäller hög musik, fester, snarkningar och sexljud.
- 18 procent av de svarande uppger att de knackat på hos den störande grannen. 11 procent har pratat med en annan granne om problemet. Det är en lika stor andel som har bankat i golv, tak eller vägg.
- Av de som bor i bostadsrätt (i flerbostadshus) uppger 3 procent att de har flyttat på grund av störande grannar. Är svaret representativt, motsvarar det drygt 20 000 personer.
- Ungefär lika många funderar på att flytta.

BOSTADSRÄTTERNAS Ulrika Blomqvist säger att människor är olika känsliga för ljud och andra störningar.

– En del är extremt tåliga, medan andra har en låg toleransnivå. För några år sedan hade jag kontakt med en förening som hade en medlem som klagade på det mesta som grannarna gjorde och som dessutom förde mycket noggranna anteckningar. Han

14%

har övervägt eller funderat på att flytta på grund av grannar.

18%

har knackat på hos den störande grannen.

26%

uppger att de störs av lukter.

35%

uppger att de har blivit störda av att grannen haft fest.

stördes när grannarna diskade, när de öppnade dörren, när de stängde den, när de skramlade med nycklarna, när deras telefon ringde om de inte var hemma och så vidare. Slutklämmen var att allt det här var väldigt upprörande för honom eftersom han ville ha tyst när han spelade cembalo.

– Det spelade ingen roll vad grannarna gjorde. Allt var fel. En sådan inställning är svår att göra något åt. Bor man i ett flerbostadshus får man acceptera normala vardagsljud.

Dygnet runt?

– Det ska så klart vara tyst på natten. Samtidigt har människor som till exempel jobbar skift och kommer hem sent, rätt att duscha innan de går och lägger sig.

Har du själv blivit störd?

– För många år sedan bodde en person under oss som var hörselskadad. När hon gick hemifrån glömde hon ibland bort att hon hade på musik eller radion och dessutom ganska högt. Jag minns bland annat ett tillfälle då hon inte hade stängt av stereon när hon gick hemifrån med resultat att vi fick höra samma Leonard Cohen skiva om och om igen under hela natten. Hon hade av misstag satt på repeat-funktionen.

– Vi pratade senare med henne och berättade vad som hade hänt. Hon blev helt förtvivlad. Hon gjorde ju det inte med meningen. •

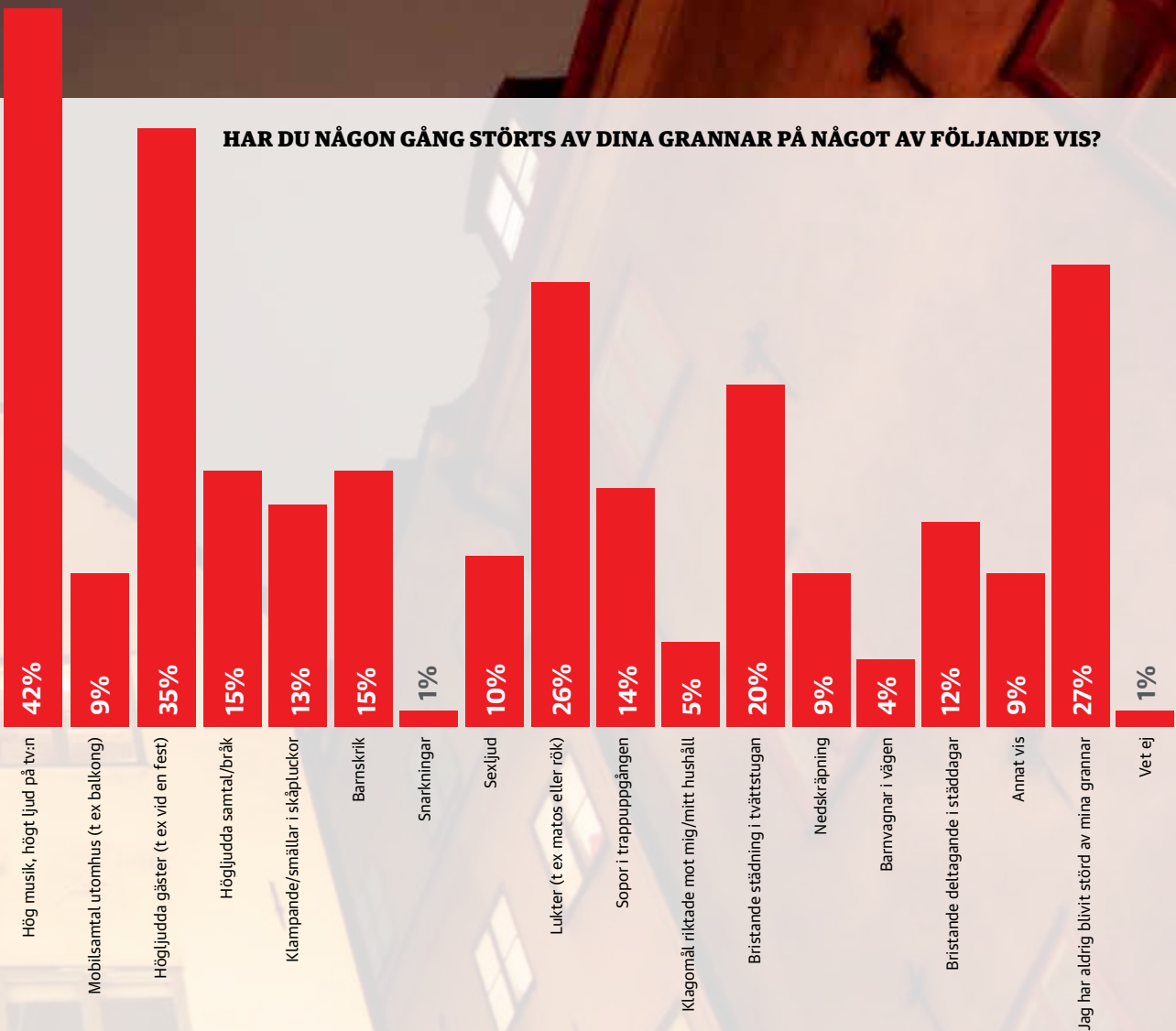


Ulrika Blomqvist

GRANNAR

... OCH MATOS IRRITERAR OSS MEST

HAR DU NÅGON GÅNG STÖRTS AV DINA GRANNAR PÅ NÅGOT AV FÖLJANDE VIS?



KÄLLA: UNITED MINDS BOSTADSRÄTTERNA OMNIBUS 2015



Kerstin Frykberg Andersson
Konflikthanterare
och styrelserådgivare,
Bostadsrätterna.

EXPERTENS RÅD:

"TA TAG I KONFLIKT"

Blir du störd av grannen? Säg till direkt.

- **Många är för försiktiga**, biter ihop och väntar tills det blir en riktig konflikt, säger Bostadsrätternas Kerstin Frykberg Andersson.

TEXT: MIKAEL BERGLING



Hon arbetar som konflikthanterare och styrelserådgivare och har lång erfarenhet av att hantera och lösa konflikter i bostadsrättsföreningar.

- Ursprunget till konflikter mellan grannar kan ibland vara en ren struntsak. Många människor tycker att det är obehagligt att klaga. I stället för att ringa på och i trevlig ton berätta att de störs av att grannen har radion på för hög volym, går de runt och retar upp sig. När det sedan inträffar ytterligare en sak, exploderar det.

Vad ska man göra i stället?

- Ta konflikten så fort som möjligt är mitt mantra som konflikthanterare. Händer det minsta grej, ta tag i det direkt.

Vad är det som människor störs av?

- Det kan vara det mesta, både högt och lågt. En del blir störda av barnstoj, andra av rökning på balkongen, folk som inte respekterar tvättider, borrande i väggar, hög musik eller att någon badar eller duschar mitt i natten.

Vilka störningar måste man acceptera?

- Har man valt att bo i stan i ett flerfamiljshus

eller i ett radhus får man acceptera vardagsljud, även om de kan vara störande ibland. Klarar man inte det får man nog bo i ett hus på landet.

- Det är till exempel helt okej att duscha mitt i natten eller att barn går upp tidigt på morgonen och leker. Man får också spela musik på en normal nivå och ha fest ibland, men på ett rimligt sätt. Det är ett givande och tagande. Mycket handlar om allmänt hyfs och att visa hänsyn till varandra.

Kan föreningen ha egna regler?

- En del föreningar har trivsel- eller ordningsregler. Där kan det till exempel stå att man bara får hålla på med störande verksamhet mellan vissa klockslag, ofta mellan klockan åtta på morgonen och klockan tio på kvällen.

- Oavsett trivselreglerna tycker jag att man vid exempelvis störande arbeten i lägenheten bör sätta upp en lapp i trappuppgången där man berättar vad man ska göra och hur länge arbetena väntas hålla på.

Är det okej med osande mat eller rökning?

- Ja, man får laga vilken mat man vill. Man får också röka i sin lägenhet och på balkongen. •

HALLÅ DÄR!

Tina Sundelin, doktorand i psykologi vid Stockholms universitet.

Varför är det många som inte säger till grannar som stör?

- Det finns en massa olika faktorer som spelar in. Det finns en norm som går ut på att vi inte ska störa andra personer, att vi inte ska lägga oss i andras liv utan lämna varandra i fred. Det är bland annat samma mekanismer som gör att många inte agerar när någon råkar illa ut på stan.

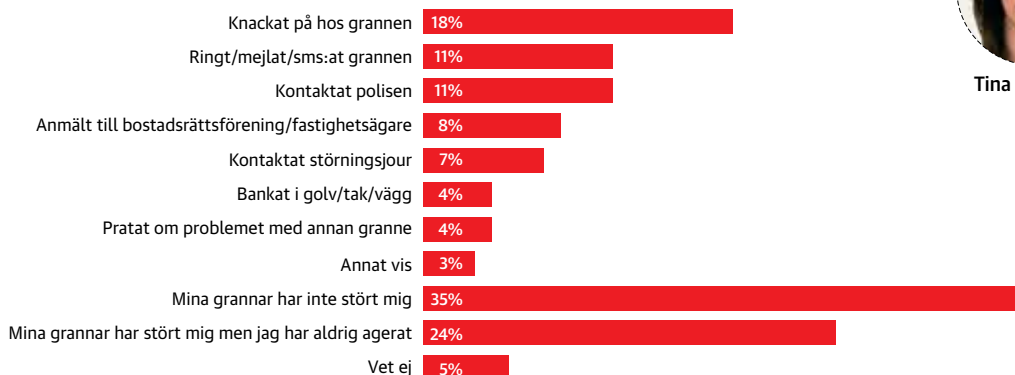
- Jag tror också att det är många som känner sig lite osäkra kring vad som gäller, skäms lite för att göra vad som - socialt

- kan anses fel och därför inte gör något alls. Det är jobbigt att agera och man vill inte starta något bråk. Vi är överlag ganska konflikträdsla.

Men till slut blir väl folk förbannade?

- När man har fått nog och blivit förbannad känns det som att nyttan av att säga till överstiger kostnaderna, delvis för att man inte tänker lika rationellt när man är arg. Att ringa på och ryta till då blir sällan bra.

HAR DU NÅGON GÅNG AGERAT PÅ NÅGOT AV FÖLJANDE VIS DÅ DINA GRANNAR HAR STÖRT DIG?



Tina Sundelin

FLIKTEN DIREKT"

Fall 1

Spyor och krossat glas

Under flera år spottade och hotade de båda männen sina grannar.

Till slut fick bostadsrättsföreningen nog.

Männen fick flytta.

DE BÅDA SLÄKTINGARNA har bott tillsammans i lägenheten i elva år. Enligt grannarna har det varit elva år av störningar och hot.

När fastigheten ombildades till bostadsrätt 2009 valde männen att bo kvar som hyresgäster. I samma veva förvärrades problemen ytterligare, enligt grannarna som fått städa upp spyor och krossat glas efter männen.

Grannarna har trots otaliga påpekanden fått utstå hög musik och skrik på nätterna.

Till slut fick bostadsrättsföreningens styrelse nog.

2012 fick de båda männen sin första formella varning. I stället för att skärpa sig sva-



rade de med mer hot och glåpord mot grannarna.

Året efter kom nästa varning. Inte heller då bättrade de sig. När en granne träffade dem båda, kraftigt berusade, i tvättstugan, där ställde de sig tätt intill henne och gjorde rasistiska uttalanden. De ska också kallat en annan granne för "jävla hora" och spottat mot en tredje från balkongen.

NYLIGEN FASTSTÄLLDE hovrätten Hyresnämndens beslut om att avhysa de två männen.

"Med beaktande av att störningarna pågått under flera års tid och alltjämt pågår är ytterligare uppskov med att flytta inte skäligen konstaterar hovrätten.

Fall 2

Aggressiv och hotfull

När grannarna kommer hem, hostar, pratar med varandra eller öppnar köksskåp, brukar mannen banka hårt i tak och väggar.

Vid flera tillfällen har han dessutom skriket och varit hotfull.

Nu tvingas han flytta.

SÅ SENT SOM I NOVEMBER förra året konstaterade en tingsrätt i södra Sverige att föreningen gjorde rätt som tvingade bort mannen från lägenheten.

Enligt mannen själv har han inte gjort något fel, åtminstone inget så allvarligt att han behöver flytta.

Enligt domstolen har mannen under längre tid utsatt sina grannar för störningar och försämrat deras boendemiljö långt över det rimliga gräns.

Förutom att banka i tak och väggar ska han vid flera tillfällen ha spelat hög musik och uppträtt aggressivt och hotfullt mot såväl



medlemmar som hantverkare och mäklare på besök.

En av grannarna berättade för domstolen att hon och hennes sambo var hemma så lite som möjligt, att de ofta sov över hos svärföräldrarna och att de slutat

bjuda hem gäster på grund av mannen.

ETT PAR VITTNAD om hur mannen smällt i skåpsluckor och skriket otrevligheter till dem i samband med att de pratat, duschat, gått på toaletten eller helt enkelt rört sig i lägenheten. Vid ett tillfälle ska han mitt i natten ha slängt in ett aggressivt brev genom deras brevlåda. I brevet frågade han om de hade adhd och om de saknade stolar att sitta på eftersom de gick runt så mycket i sin lägenhet.

Föreningen har utan framgång vid flera tillfällen skickat så kallade rättelseanmälningar till mannen och bett honom ändra beteende.

RÖKNING

Trots att flera av grannarna har bett henne att sluta, fortsätter kvinnan att röka på balkongen. Hon struntar även i att föreningen har infört rökförbud på innergården.

Kommentar: I praktiken är det svårt att hindra att rökning sker i lägenheter, vid fönster eller på balkonger.

SPELA INSTRUMENT

Anders arbetar hemifrån med att komponera musik. Till och från låter det ganska mycket från hans lägenhet under dagtid, framför allt från trummor och piano.

Kommentar: Enligt avgörande i Högsta domstolen är det okej med bland annat pianospel under flera timmar per dag. Kvälls- och nattetid är det självklart en annan sak.

HUSDJUR

Fredrika är mycket djurintresserad och har bland annat en mink. Enligt grannarna luktar det illa från lägenheten, ibland även ut i trapphuset, på grund av minken.

Kommentar: Man har rätt att ha husdjur i lägenheten. Stör husdjuret grannarna bör styrelsen ta kontakt med djurägaren och be hen åtgärda problemen.

KATTBAJS

Anna, Per och några till i föreningen har katter som emellanåt springer lösa utomhus, bajsar i sandlådan på gården och skriker på natten. Trots flera påpekanden från grannarna vägrar de hålla sina katter inomhus.

Kommentar: Föreningen kan uppmana kattägarna att ha koll på sina djur samt skaffa nät som placeras över sandlådan för att hålla katterna borta därifrån.

GRILLA PÅ BALKONGEN

Jessica och Frank brukar med jämna mellanrum grilla på balkongen. Flera grannar har klagat på röken, med det är inget att bry sig om tycker J & F.

Kommentar: Det finns inget i lagen som förbjuder balkonggrillning. Däremot kan det finnas förbud i föreningens ordningsregler. Blir grannarna störda bör man oavsett vilket låta bli att grilla.

DÅ KAN DU TVINGAS FLYTSTA

Den yttersta konsekvensen av allvarliga störningar är att bostadsrätten sägs upp, bostadsrättshavaren tvingas flytta och lägenheten tvångsförsäljs.

- Men då ska det ha gått mycket långt, säger Tove Lindau, jurist på Bostadsrätterna.

TEXT: MIKAEL BERGLING FOTO: MAGNUS JÖNSSON

Den som bor i ett flerfamiljshus får acceptera att grannarna till viss del hörs. Samtidigt är du som bostadsrättshavare skyldig att se till att dina grannar inte utsätts för störningar som ”i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras



bostadsmiljö att det inte skäligen bör tålas”, som det står i Bostadsrättslagen.

Lagen säger också att bostadsrättshavaren vid användningen av sin lägenhet ska iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick, vilket bland annat innebär att inte utsätta grannarna för störningar och se till att eventuella besökare heller inte gör det.

– Det är viktigt att påpeka att ingen kan bli uppsagd på grund av störningar som är en naturlig del av livet, så kallat ”normalt leverne”. I flerfamiljshus, där det ofta är lyhörd, är det ofrånkomligt att vissa normala ljud upplevs som störande. Vad som är störande eller inte är dessutom väldigt subjektivt, säger Tove Lindau.

I flerfamiljshus, där det ofta är lyhörd, är det ofrånkomligt att vissa normala ljud upplevs som störande.

– Att det ska vara lugnt på natten är givet. Däremot är det lite mer problematiskt att definiera vad som är en störning under andra delar av dygnet. Du får till exempel spela musik i lägenheten – på en rimlig ljudnivå – på dagar och kvällar, barn får vara busiga och högljudda ibland och det är tillåtet att ta en dusch mitt i natten då man kommer hem från sitt arbets-skift.

Vad ska man göra om man blir störd?

– Ta kontakt med den som stör och berätta att du blir störd. Kanske är personen inte medveten om att han eller hon stör.

– Hjälper det inte att prata med personen, bör man ta kontakt med föreningens styrelse som är ytterst ansvarig för boendemiljön och

UPPSÄGNING VID ALLVARLIGA STÖRNINGAR

Särskilt allvarliga störningar kan hanteras i en förenklad process. Då behöver inte styrelsen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att omedelbart upphöra med störningarna innan uppsägning görs. Den behöver inte heller underrätta de sociala myndigheterna före uppsägning. Det räcker med att styrelsen skickar en kopia av uppsägningen. Sådana särskilt allvarliga störningar kan delas in i två kategorier:

- Allvarlig brottslighet som har samband med boendet, till exempel mordbrand eller våld eller hot om våld mot boende i fastigheten.
- Störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende, till exempel drogmissbruk.

har en skyldighet att agera vid bland annat störningar.

Vad gör styrelsen?

– Den försöker utreda vad som har hänt, till exempel genom att träffa de inblandade och höra deras syn. Kanske går det att hitta praktiska lösningar på problemet, som att till exempel lägga in en matta i barnens rum eller använda hörlurar när man lyssnar på musik.

Vad händer när ord står mot ord?

– Då får styrelsen gå vidare, till exempel genom att prata med fler grannar och be dem som anser sig störda att föra noggranna protokoll över störningarna. Vad det är för typ av störningar? Exakt när inträffar de? Det gäller att samla in bevis och dokumentation.

– Visar det sig att det är frågan om allvarliga störningar, som dessutom fortgår trots de samtal som har förts, ska styrelsen skicka en rättelseanmaning till den som stör.

Vad innebär det?

– Det är ett varningsbrev där personen uppmanas att ändra sitt beteende och upphöra med störningen. Styrelsen ska också förklara för personen att om detta inte sker så kan det leda till att nyttjanderätten förverkas och en uppsägning kommer att ske. Ytterst innebär det att han eller hon tvingas flytta från föreningen.

Vad krävs för att det ska gå så långt?

– Att personen stör grannarna ganska mycket. Det räcker inte att man vid ett tillfälle har haft en högljudd fest, till exempel. Det måste vara frågan om återkommande störande beteende. Personen ska dessutom inte ha ändrat beteende efter att styrelsen har varnat honom eller henne.

Är barn med kolik anledning till att tvinga någon att flytta?

– Nej, givetvis inte. Barnet kan ju inte hjälpa sin kolik. •

GÅNGEN VID STÖRNING - STEG FÖR STEG

1 Prata med den som stör. Kanske vet personen inte om att dennes beteende stör andra.

2 Upphör inte störningarna – ta kontakt med styrelsen.

3 Styrelsen utreder störningarna och pratar med de inblandade.

4 De som blir störda bör upprätta störningslistor. När och hur blir de störda? Av vem?

5 Är det frågan om en allvarlig störning, och

den störande inte ändrar beteende, kan styrelsen skicka en så kallad rättelseanmaning. Det är ett rekommenderat brev till den störande bostadsrättshavaren med uppmaning om att omedelbart upphöra med sitt beteende.

6 Fortsätter störningarna kan det leda till att bostadsrätten förverkas och bostadsrättshavaren sägs upp från lägenheten och måste flytta. Uppsägning får bara göras om bostadsrättshavaren utan



dröjsmål låter bli att vidta rättelse efter tillsägelse från styrelsen.

7 Accepterar inte bostadsrättshavaren uppsägningen och flyttar frivilligt, kan avhysning ske genom Kronofogden. Då måste föreningen kunna bevisa vilka störningar som låg till grund för uppsägningen, till exempel med hjälp av störningslistor eller annan dokumentation. Eftersom bostadsrättshavaren har rätt till det ekonomiska värdet som bostadsrätten representerar, kan en tvångsförsäljning av lägenheten bli aktuell.

Tvångsförsäljning sker genom Kronofogdens försorg på ansökan av bostadsrättsföreningen.

8 Bostadsrättsföreningen har en skyldighet enligt lag att uppmärksamma de sociala myndigheterna på den enskildes situation innan en uppsägning får ske, vilket innebär att bostadsrättshavaren kommer att bli kontaktad av dem om sin situation.

"DU KOMMER LÅNGT

Män och kvinnor. Företagare och sjuksköterskor. Yngre och äldre.

- Det är viktigt med människor med olika bakgrunder, härkomst och erfarenheter i en bostadsrättsförenings styrelse, säger **Malin Eklund**.

TEXT: MIKAEL BERGLING FOTO: MAGNUS JÖNSSON

Ordförande Malin Eklund, 36
Fjärde året i styrelsen.
Arbetar med fastighetsförvaltning inom Stockholms stad.

Suppleant
Eva Molander-Mellin, 65
Andra året i styrelsen. Pensionär.

Suppleant
Anna Sandgren, 43
Första året i styrelsen. Journalist.

Sekreterare
Anders Eklund, 33
Andra året i styrelsen
Statistiker.

Ledamot
Galina Antonova, 34
Första året i styrelsen.
Juridikstudering.

Hon är sedan drygt 2,5 år tillbaka ordförande i bostadsrättsföreningen Frimuraren 13 på Lidingö utanför Stockholm.

Föreningen äger och förvaltar elva byggnader med sammanlagt 88 lägenheter.

Malin Eklund berättar att hon har bott i området sedan 2006. Till en början som hyresgäst. 2007 ombildades fastigheten och bostadsrättsföreningen tog över.

- Jag började engagera mig 2011. När jag kom in i styrelsen för tre och ett halvt år

sedan hade jag ingen erfarenhet tidigare av att sitta i en brf-styrelse.

Och i normalfallet behövs inga specialkunskaper. För att sitta i styrelsen för en bostadsrättsförening räcker det med "lekmannakunskaper", det vill säga gott omdöme och sunt förnuft.

Det finns inga formella krav på professionella kunskaper inom fastighetsförvaltning, ekonomi, juridik eller liknande. Däremot är det emellanåt positivt om några i styrelsen är kunniga på området.

- I vår styrelse sitter det människor med

Förutom att det innebär möjligheter att påverka vad som händer i föreningen, är det utvecklande och roligt. Jag har lärt mig mycket.

MED SUNT FÖRNUFT"

Vice ordförande
Magnus Delin, 58
Andra året i styrelsen.
Egenföretagare.

Suppleant
Hamid Asli, 36
Första året i styrelsen.
Affärsjurist.

Ledamot
Karin Forhaug, 71
Första året i styrelsen.
Pensionär.

Ledamot
Birgitta Göransson, 58
Andra året i styrelsen.
Sjuksköterska.

Ledamot
Bertil Norlin, 76
Femte året i styrelsen.
Pensionär.

Hunden Donna

olika erfarenheter, bakgrund och kunskaper. Det gäller att hitta folk med olika kompetenser för att det ska bli en bra styrelse och det har vi. Vi är ett bra gäng.
Är det svårt att sitta i styrelsen?

– Ibland kan det vara svårt. Det gäller att sätta sig in i hur saker och ting fungerar. Man lär sig mycket.

Är det roligt?

– Absolut. Förutom att det innebär möjligheter att påverka vad som händer i föreningen, är det utvecklande och roligt. Jag har lärt mig mycket.

Malin Eklund berättar att det till en början var svårt att rekrytera medlemmar till styrelsen.

– Men det har blivit bättre och bättre. Allt fler vill vara med, vilket är kul. I början var det större omsättning på styrelseledamöter. Det är det inte längre.

Tar det mycket tid?

– Det varierar. För mig tar det mycket tid, för andra tar det mindre. Man bestämmer själv hur mycket tid man vill lägga ner. •

PÅ NÄSTA UPPSLAG

Var med och påverka
ditt boende!



FÖRBÄTTRA DIN FÖRENING

Nya tvättmaskiner i tvättstugan? Bastu i föreningslokalen?
Fler grillplatser på gården?

Skriv en motion och påverka föreningens verksamhet.

TEXT: MIKAEL BERGLING

En bostadsrättsförening är en demokratisk organisation. Det innebär att det är medlemmarna som bestämmer. Av praktiska skäl väljs på varje årsstämma – som är föreningens högsta beslutande organ – en styrelse med uppgift att sköta den löpande verksamheten.

Till stämman kan du som medlem lämna in motioner, det vill säga skriftliga förslag på sådant som du vill ha gjort eller ändra på i föreningen.

– Det är varje medlems demokratiska rättighet att få lämna in en eller flera motioner till årsstämman,

säger Peder Halling, som är jurist och utbildningschef på Bostadsrätterna.

DU BESTÄMMER om du vill skriva motionen själv, eller tillsammans med andra i föreningen.

Det är viktigt att motionen kommer in i tid och när det är framgång av föreningens stadgar. Motioner som kommer in "för sent" kan inte behandlas på stämman.

Alla ärenden som ska tas upp på stämman ska finnas med i kallelsen så att medlemmarna i lugn ro kan fundera igenom vad de tycker.

– Medlemmarna ska känna till

alla ärenden innan de går in i stämmolokalen. De ska inte bli överraskade med frågor som inte är aviserade innan, säger Peder Halling.

FÖRENINGENS STYRELSE, som kan ha information och kunskap om sådant som motionerna handlar om, bör svara på motionerna. Styrelsens svar skickas ut till medlemmarna tillsammans med övriga stämmohandlingar. Styrelsen kan antingen rekommendera att den bifaller, avslår eller anser motionen besvarad.

Att skriva en motion är inte svårt. Det viktigaste är att den innehåller ett tydligt förslag som det går att ta ställning till på stämman. •



Peder Halling

Så här kan en motion se ut

Motion till årsmötet den 3 maj 2015 för Brf Hatten angående upprustning av föreningslokalen.

I dag används föreningslokalen i mycket begränsad omfattning på grund av dess låga standard och spartanska utrustning, vilket är tråkigt.

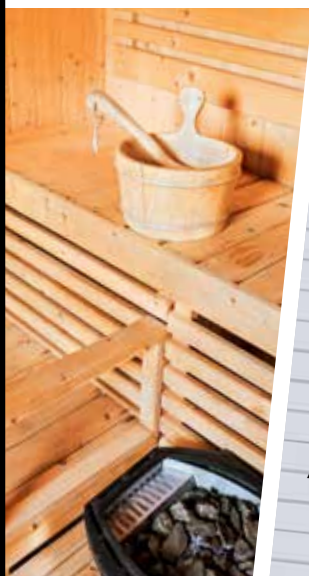
Samtidigt är det flera av föreningens medlemmar som uttryckt behov av en enklare motionslokal. Jag yrkar därför:

Att föreningslokalen rustas upp och utrustas med ett enklare gym samt dusch och bastu.

Kågeröd den 18 mars 2015

Anna Andersson

Anna Andersson





Därför ska du gå på årsstämman

Årsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

- Det är också föreningens viktigaste möte under året och något man bör satsa på att göra så trevligt som möjligt, säger Peder Halling, jurist och utbildningschef på Bostadsrätterna.

STÄMMAN ÄR ÖPPEN för alla medlemmar i en bostadsrättsförening och en ypperlig möjlighet att under demokratiska former påverka och förändra föreningens verksamhet.

Men då gäller det att medlemmarna kommer.

- Jag tycker att man ska försöka få så många medlemmar som möjligt att komma på årsmötet och göra en trevlig kväll av det. Samtidigt kan man inte förenkla hur mycket som helst och göra det till en lustifikation, säger Peder Halling.

- Årsmötet är en formell tillställning. Det är noggrant reglerat i stadgar och lag hur det ska gå till och vilka inslag som måste vara med.

Men det är inte reglerat var en årsstämma ska hållas. En del föreningar väljer att abonnera en lokal på stan, andra att hålla till i föreningens egen lokal eller att hyra in sig på en för-

skola med resultat att mötesdeltagarna kanske måste fatta stora beslut sittande på små stolar.

- Jag tycker att man ska välja en trevlig lokal och se till att det både är bra ljud och ljus i den. Det är extra viktigt med bra högtalaranläggning om man är många. Det är få saker som irriterar så mycket som när man inte hör.

Bör det vara en extern mötesordförande som leder mötet?

- Det är styrelsens förvaltning som ska provas av stämman. Då är det bra om det inte är den som är huvudansvarig för styrelsens arbete - ordföranden - som leder mötet. Han eller hon är ju i någon mening jävig, säger Peder Halling.

- Det är även viktigt att ha en mötesordförande som kan mötesteknik. Allt måste gå formellt rätt till. Via bland annat Bostadsrätterna kan man anlita externa mötesordföranden. Väljer man någon från oss får man även en person som inte bara kan mötesteknik, utan även bostadsrättsfrågor.

Kan man ha årsmötet på en restaurang?

- Absolut. Det vore väl jättetrevligt. Det gäller att skapa så bra förutsättningar som möjligt och göra en trevlig kväll av årsmötet. Det är viktigt att man inte glömmer bort att man är en förening som jobbar tillsammans för det gemensammas bästa. •

FAKTA

- Den ordinarie föreningsstämma (årsstämman eller årsmöte), ska hållas senast sex månader efter räkenskapsårets slut. Det finns inget som hindrar att man i stadgarna uppräftar ytterligare tidskrav, till exempel att stämman ska hållas i en viss månad, då förstås inom sexmånadersregeln.

- Det kan också bli aktuellt att hålla en extra föreningsstämma. Det finns tre grunder för när en sådan ska hållas:

1. När styrelsen anser att det behövs.

2. När revisorerna skriftligen med motiveing begär det.

3. När minst 1/10 av föreningens alla medlemmar skriftligen med motivering begär det.

Det vanligaste är att det är styrelsen som anser att extrastämma behövs till exempel när ett ärende enligt stadgar eller lag kräver ett stämmobeslut eller att styrelsen vill att alla medlemmar i föreningen ska fatta ett viktigt beslut.

- På årsstämma gäller en medlem = en röst.

Styrelse och stämma - så här fungerar det

Styrelsens uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av bostadsrättsföreningen. Övriga ärenden beslutar föreningsstämman om.

Exempel på frågor som avgörs av stämman:



- Val av styrelse.
- Arvode till styrelseledamöter och revisorer.
- Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- Ansvarsfrihet för styrelsen.
- Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark.

- Beslut som innebär ändring av insatserna.
- Beslut som innebär utvidgning av föreningens verksamhet.
- Stadgeändringar.
- Motioner från medlemmarna.



HUR ÄR FÖRENINGEN

SÅ TYDER DU ÅRSREDOVISNINGEN

Fritt eller bundet eget kapital? Kortfristiga fordringar?
Omsättningstillgångar.

Tycker du att det är **svårt att förstå** bostadsrättsföreningens årsredovisning med alla fackuttryck?

Följ med i Din Bostadsrätts snabbkurs.

TEXT: MIKAEL BERGLING

THOMAS LAGERQVIST, ekonomisk expert på Bostadsrätterna, säger att den som vill få en bra bild av sin bostadsrättsförenings ekonomi inte ska titta på resultaträkningens sista rad.

– Det viktigaste i årsredovisningen är balansräkningen. Av den framgår det hur föreningen mår ekonomiskt och hur man har finansierat sina tillgångar, det vill säga hur stort det egna kapitalet – insatser, upplåtelseavgifter, underhållsfond samt vinst eller förlust över åren – är i förhållande till skulderna.

– Man kan också titta på hur stora de långfristiga skulderna är i förhållande till taxeringsvärdet för att få en bild av hur föreningen mår. Är de på samma nivå kan det vara dags att agera.

Vad händer om bostadsrättsföreningen går med underskott?

– Det är absolut ingen fara om en förening visar ett resultatmässigt underskott, inte ens under flera år. Det viktiga är att den kan betala sina löpande räkningar och bygger upp ett kapital så att den kan ersätta utslitna delar av fastigheten. •



Thomas Lagerqvist

► FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

– Beskriver föreningens fastighet, vad den består av och vad man gjort i den under året, både i form av periodiskt och löpande underhåll. Det gör inget om man listar tidigare års underhåll. Det viktiga är att läsaren får ett begrepp om vad föreningen har gjort. I förvaltningsberättelsen står det också vilka som har suttit i styrelsen.

► DISPOSITIONSFÖRSLAG

– Rekommendation om hur man ska behandla årets vinst eller förlust samt tidigare resultat.

► RESULTATRÄKNING

– Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets över- eller underskott. En bostadsrättsförening bör inte ha för stort överskott. Det tyder på att årsavgiften är för högt satt. Det räcker att inkomsten från medlemmarnas inbetalningar täcker föreningens kostnader, plus reserveringar till kommande underhåll.

► RÖRELSENS INTÄKTER

– Föreningens intäkter.

► ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

– Är ett uppskattat värde av vad föreningens tillgångar – för långvarigt bruk – är värda, framför allt mark och byggnader.

► OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

– Det är tillgångar som snabbt kan omsättas och användas som betalning, framför allt föreningens kassa/banktillgodohavande.

► BALANSRÄKNING

– Visar föreningens ekonomiska status. Här redovisas föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Det som blir kvar är föreningens eget kapital.

► EGET KAPITAL

– Visar hur mycket pengar som medlemmarna har tillfört föreningen.

► FRITT EGET KAPITAL.

– Årets vinst eller förlust samt summan av tidigare års resultat. Eftersom bostadsrättsföreningen inte har som mål att gå med vinst, är det fria kapitalet vanligtvis litet.

ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsföreningen
Blomman

Styrelsen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari - 31 december 2014.

NS EKONOMI?

► BUNDET EGET KAPITAL

- Det är vad bostadsrättsinnehavarna med egna medel betalat in till föreningen i form av insatser och i vissa fall upplåtelseavgifter. Som bundet eget kapital redovisas även underhållsfonden, det vill säga avsättningar för kommande underhåll. Det här är oftast inga pengar föreningen har på banken, utan en bokföringspost.

► KORTFRISTIGA SKULDER

- Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

► LÅNGFRISTIGA SKULDER

- Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

► AVSKRIVNINGAR

- Årets kostnad för användning av föreningens anläggningstillgångar, till exempel hissar och tak. Tanken är att det ska motsvara slitaget. En bokföringsmässig kostnad.

► FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

- I enlighet med föreningens underhållsplan eller i proportion till taxeringsvärdet görs årliga avsättningar till en fond för yttre underhåll. Även denna är en bokföringsmässig kostnad.

► LIKVIDITET

- Förmåga att betala kortfristiga skulder, såsom till exempel el och vatten. Här använder många begreppet "kassan", alltså de pengar som föreningen har på bankkontot.

► SOLIDITET

- Mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel.

► REVISIONSBERÄTTELSE

- I revisionsberättelsen redogör revisorerna hur revisionen har gått till och vad de har kommit fram till. Tanken med revisionsberättelsen är att hjälpa föreningens medlemmar att bland annat ta ställning till om styrelsen ska få ansvarsfrihet eller inte.

► ÅRSAVGIFT

- Betalas av bostadsrättsinnehavarna och ska täcka föreningens långsiktiga kostnader (löpande drift, underhåll och kapitalkostnader plus avsättningar).

► PERIODISKT UNDERHÅLL

- Planerade åtgärder. Ofta av större och kostsammare slag. Det kan vara ommålning av fönster, omläggning av tak och utbyte av hisslinor.

► UPPLUPNA KOSTNADER

- Kostnader som tillhör räkenskapsåret, men som föreningen inte hade fått någon faktura för på bokslutsdagen.

Underskott i föreningen - vad betyder det?

Beroende på vilken avskrivningsmodell föreningen väljer, kan resultatet bli antingen plus eller minus i bokslutet.

Trots att ekonomin är densamma.

EN BOSTADSÄRTTFÖRENING ska fungera efter självkostnadsprincipen. Avgifter och hyror ska täcka kostnader och underhållet av huset.

Avskrivning är ett sätt att bokföringsmässigt fördela kostnader för en investering - till exempel hissar - över tid.

Avskrivningen är alltså inte en kostnad som motsvaras av en faktisk utgift under det aktuella året. Den är i stället till för att det ska finnas medel att återinvestera för när det blir aktuellt.

”Det spelar ingen roll att vissa saker förbrukas snabbare än andra.

Det finns två regelverk för avskrivning, K2 och K3:

- K2 innebär att man har en linjär avskrivningstakt för hela huset. Bokföringsmässigt ser man föreningens anläggningstillgångar som en helhet och skriver av dem med lika mycket varje år. Det spelar ingen roll att vissa saker förbrukas snabbare än andra, säger Bostadsrätternas Thomas Lagerqvist.

- K3 innebär att man skriver av fastighetens olika delar under dess beräknade livslängd.

Varje detalj för sig?

- Nej, det vore otypligt. En fastighet består av flera hundra olika delar. I stället delar man in den i kanske tio till tolv olika områden som var och en får en avskrivningstid enligt vedertagna principer för periodiskt underhåll. Taket skrivs kanske av på 60 år, medan tvättstugan får en betydligt kortare avskrivningstid.

Vilken modell är bäst?

- Det är upp till varje förening att själv avgöra. Det vanligaste är nog K2, alltså den linjära avskrivningen. Den är betydligt enklare och smidigare att administrera.

VAD ÄR VAD I ÅRSREDOVISNINGEN?
Bostadsrätternas expert Thomas Lagerqvist förklarar knepiga ord

Bostadsrätten genom

Från misstrodda spekulationsaffärer till Sveriges kanske mest populära boendeform. Här är bostadsrättens historia på tio minuter.

TEXT: SOFIA ERIKSSON

1920-tal

Redan på 1800-talet byggdes det som då hette bostadsföreningar. 1921 går ett antal föreningar samman och bildar Stockholms Bostadsföreningars Centralförening, det vill säga dagens Bostadsrätterna. Idén är att pressa boendekostnaderna genom samköp. Stridsfrågan är att införa nya skattelagar. Därifrån kom också den grupp som 1923 grundar HSB, som främst kom att bygga nya hus. Boendestandarden höjs successivt, med till exempel rinnande vatten, badrum och sopnedkast.

1930-tal

Bostadsrättslagen införs, med ordentliga krav på ordning i driften av föreningen. Men lagreglerna kring vad du som innehavare får göra är strikta. Tapetsera om går bra, men att bygga om kök eller badrum kräver tillstånd från föreningen. Nu råder byggboom och bostadsrättsägandet blir en folkrörelse. 1939 byggs fler lägenheter än någonsin förr eller senare.

1940-tal

Nu införs bostadsrättskontrolllag så att priserna inte ska skena iväg och så kallat hembud vid försäljning. När kriget kommer stannar byggtakten av.

1950-tal

Bostadsrättsbyggandet är fortfarande svagt och påverkas av regeringens fortsatta gynnande av hyreslägenheter och allmännyttan.

1960-tal

1968 släpper riksdagen på prisregleringen av bostadsrätter, något som får stor inverkan på bostadsmarknaden. Miljonprogrammen byggs för att en gång för alla råda bot på bostadsbristen.

tiderna



BOSTADSNÖDEN VAR PÅ 1800-talet stor och för att råda bot på den bildades bostadsföreningar, en föregångare till dagens bostadsrättsföreningar, vars medlemmar fick bekosta byggprojekt. En god tanke, då som nu, men dessvärre inte så trygg enligt den tidens lagstiftning. De boende kunde drabbas av spekulation och byggbedrägeri och stod med hela risken.

Organisationen Bostadsrätterna bildades 1921, då under namnet Stockholms Bostadsföreningars Centralförening, och kämpade mot dubbelbeskattningar och ofördelaktiga villkor. Sedan kom en ordentlig bostadsrättslag som såg till att det fanns klara spelregler mellan medlem och förening. Sveriges verkliga byggboom kom på 1930-talet, då framtidstron var ljus och det byggdes fler lägenheter än under den senare miljonprogrameran.

Bostadsrättens framväxt och popularitet är tätt förknippad med politik och lagar. När regeringar har främjat allmännyttan, som till exempel under efterkrigstiden, har bostadsrätterna fått stå tillbaka. Sakta men säkert har bostadsrätten som boendeform vuxit sig stark. Anledningen? Den unika kombinationen av gemenskap och individu-

alism; tryggheten i att äga tillsammans och möjligheterna med att själv kunna bestämma över sitt boende.

Bostadsrätten i dag ses både som en lösning och ett problem i tider av bostadsbrist. Kritiken gör gällande att höga priser stänger ute unga, samtidigt som historien visar att äga sin bostad är ett kapitalsäkert sätt att bo, plus att äga något eget skapar stolthet, trygghet och trivsel såväl som ansvar och engagemang. •

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist:



"BOSTADSRÄTT ÄR DEMOKRATI I DET LILLA"

"Vår egen undersökning visar att 80 procent av svenska ungdomar helst vill äga sitt boende. De har insett det unika som bostadsrätten innebär: gemensamt ansvar och individuell påverkan, helt enkelt demokrati i det lilla samt en boendeeconomisk lösning. Ser vi på historien kommer vi till samma slutsatser, något vi kan lära av i dessa tider av bostadsbrist. Med rätt förutsättningar, det vill säga ett sänkt bolånetak och sänkta amorteringskrav, är byggandet av bostadsrätter inte ett hinder för unga att ta sig in på bostadsmarknaden i framtiden utan tvärtom, en del av lösningen."

1970-tal

Bostadsrätten blir ett attraktivt alternativ till hyresrätten. Segregationen ökar när miljonprogramområdenas flerfamiljshus kommer att domineras av hyresrätter. Ny bostadsrättslag 1971.

1980-tal

Fler borde få bestämma mer över sitt boende, tycker den borgerliga regeringen och 1981 förenklar de reglerna för de hyresgäster som vill köpa sitt hyreshus. Ombildningen till bostadsrätter tar fart när fler vill äga hellre än hyra.

1990-tal

Kronan försvagas och räntorna höjs, och många bostadsrättsföreningar med stora lån hamnar i ekonomisk kris. Priserna sjunker men återhämtar sig ordentligt i slutet av årtiondet. Nästan det enda som byggs är bostadsrätter. Ny bostadsrättslag, 1991, moderniserad, framför allt vad gäller ekonomiska planer och andrahandsuthyrning.

2000-tal

I dag finns det ungefär 25 000 bostadsrättsföreningar med cirka 1 000 000 bostadsrätter i Sverige. fortfarande är dock hyreslägenheterna i majoritet i flerfamiljshusen. Under 2000-talet har bostadsrättslagen blivit moderniserad och den senaste ändringen rör återigen andrahandsuthyrning av bostadsrätt.



Styr ditt hem MED MOBILEN

Skulle det vara skönt att kunna kolla att du stängt av kaffebryggaren utan att behöva rusa hem igen och komma försent till jobbet? Eller larmas om ditt spädbarn får feber?

Oavsett vilket så finns tekniken som kan ordna detta åt dig redan i dag. Här är din guide till framtiden.

DET SMARTA HEMMET har gäckat elektroniktillverkare i decennier. Storstilade planer på kylskåp som berättar vad du kan laga för mat av det befintliga innehållet, tv-apparater infällda i köksbänken eller röststyrd belysning har alla slutat i, ja, nästan ingenting. Tekniken har helt enkelt inte varit mogen. I dag är det annorlunda. Även om mycket av det som vi nu kan göra i hemmet har varit tekniskt möjligt tidigare har det aldrig varit så billigt eller enkelt som nu. Och aldrig så uppkopplat.

Med Home Center 2 från Fibaro kan till exempel hela hemmet kopplas ihop och programmeras efter behov. Dels kan alla anslutna förbrukare, som lampor, kaffebryggare och olika sensorer styras och programmeras via en app. Dels kan de kopplas ihop i kedjor av handlinger för att förenkla vardagen. Till exempel kan systemet programmeras att tända vissa lampor i hemmet när ytterdörren öppnas första gången på eftermiddagen eller kvällen. Med hjälp av appen kan systemet även användas till att hålla reda på var alla familjemedlemmar befinner sig.

Priset måste dock ses som en nackdel för Home Center 2. Själva styrenheten kostar över 5 000 kronor, och sedan tillkommer sensorer och brytare efter behov. Häftigt för den som vill börja automatisera sin lägenhet, men överturs för den som bara vill kunna tända och släcka några lampor med mobilen.

FÖR DEN SOM BARA vill kunna styra några lampor med sin mobil finns enklare lösningar, som till exempel Hue från Phillips. Här sitter styrenheten och uppkopplingen i stället direkt i sockeln på led-lampor. Förutom att slå på och av den med en app i mobilen kan du också välja precis hur starkt och i vilken färg du vill att lampan ska lysa. Startpaketet med tre lampor och en styrenhet ligger på omkring 1 700 kronor.

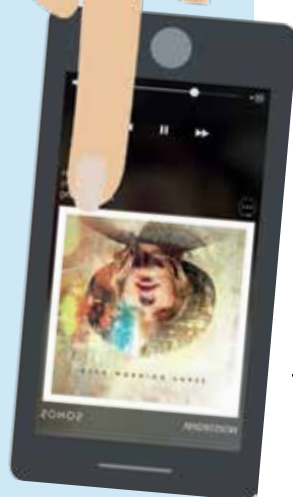
För den som vill styra sin ljudanläggning via mobilen tillverkar amerikanska Sonos trådlösa högtalare som spelar

musik från olika musik-tjänster. Systemet går att använda med allt från en högtalare för 1 800 kronor till megasystem med flera högtalare i varje rum för många tiotusentals kronor. Högtalarna kan spela olika saker i olika rum eller grupperas och spela samma i hela lägenheten. De kan till och med programmeras att följa dig, eller snarare din mobiltelefon, och bara spela musiken i det rum där du befinner dig för tillfället. Bra funktion för dig som vill störa så få grannar som möjligt.

Den lite mer kräsna lyssnaren kan glädja sig åt att tyska Raumfeld under våren lanserar sina trådlösa hi-end-högtalare i Sverige. Bygda av trä och med tillverkarens gedigna kunskap om högkvalitetsljud låter de bättre än Sonos. Tyvärr kostar de också mer, från 5 000 kronor för ett par stereohögtalare.

FRÅN ATT PÅ ALLVAR ha tagit sig in i hemmet tar den uppkopplade tekniken nu steget närmare även dem som bor där. Puls- och temperaturmätare i armband och klockor har funnits ett tag, men i januari presenterades världens första smarta body för bebisar. ”Mimo, den smarta bebisövervakaren”, är en body med inbyggda sensorer som övervakar barnet och skickar vidare informationen till en app i föräldrarnas telefoner.

Mimo, som kostar omkring 2 000 kronor, har inbyggda sensorer som mäter barnets kroppstemperatur, lyssnar, kontrollerar sömn, andning, om barnet vänder sig i sömnen med mera. Dels sparas informationen för att intresserade föräldrar ska kunna dra slutsatser om sitt barns välbefinnande, men appen har även väckningsfunktioner. Den förälder som till exempel har ansvar för barnet under natten blir väckt av sin telefon vid de tillfällen som föräldern har önskat. Till exempel om barnet vaknar, vänder sig, får feber, eller skriker. Eller så sover man bara bredvid barnet och vaknar av dess skrik. Det systemet kan också fungera ganska bra, och är dessutom gratis ...



3 appar för en smartare och bekvämare vardag



Få koll (och sänk) din elförbrukning
EnergyWatch (Vattenfall)

Appen låter dig följa elförbrukningen i din lägenhet i realtid. Du kan också dra slutsatser från din förbrukningshistorik. Till exempel kan du upptäcka de värsta eltjuvarna, alltså apparaterna som drar mest el, men också hur mycket alla apparater drar i standby-läge.



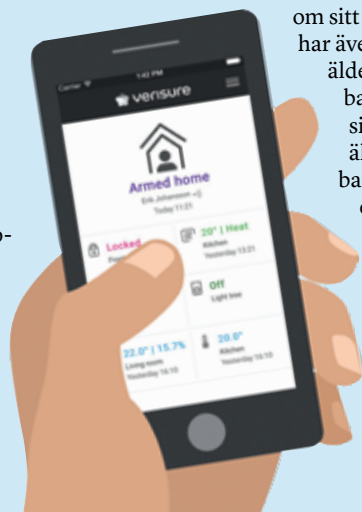
Lås upp dörren utan att vara hemma
Verisure (Securitas Direct AB)

Med hjälp av Verisure kan du till exempel släppa in hantverkare eller bud i lägenheten när du inte hemma. Eller titta vad som händer i lägenheten med hjälp av larmkamerorna. Allt i mobilen. Kräver dock både speciellt dörrlås och ett larmpaket från Verisure för att funka.



Sätt på musiken från hissen
Sonos Controller (Sonos)

Välj vilken musik som du ska börja kvällen med redan i hissen och starta den så att musiken strömmar emot dig redan när du öppnar ytterdörren. Kräver högtalare från Sonos. Från 1 800 kronor.



Den stora spegeln i sovrummet är också en gigantisk pekskärm. Tillsammans med den dolda kameran kan den fungera som en som röststyrd virtuell sminkguide.



Vattenkranen är kopplad till köksdatorn och släpper bara ut så mycket vatten som behövs till receptet. Inget slabbande med mått här inte.



Kylfacket i porten kan bara nås av dig och matbudet. Här väntar kylvarorna på dig när du kommer hem från jobbet.



WONDER LIFE-BOX 2020 I TOKYO

Koncepthuset Wonder Life-Box 2020 är en del av Panasonics utställning av befintliga och kommande produkter och koncept i Tokyo.

På besök i framtidshemmet

TÄNK DIG ATT MATKASSEN står och väntar redan när du kommer hem. I ditt kylfack nere i porten som bara du och budet kan öppna. Och att ditt pratande kök vet vad du har i kylskåpet och föreslår rätter utifrån vad som finns hemma och vilka i familjen som kommer vara hemma vid middagstid.

Vattenkranen släpper bara fram precis rätt mängd vatten för pastaket när du håller kastrullen under och ber dig vänligt lägga i pastan när vattnet kokat upp.

Produkterna är bara prototyper, men i Panasonics demobostad Wonder Life-BOX 2020 i Tokyo, visar

I helkroppsspeglen i sovrummet kan man prova olika kläder utan att byta om.

företaget upp hur ett framtida hem skulle kunna fungera.

I bad- och sovrummet fortsätter framtidsfantasierna. Badrumsspeglen är också en pekskärm som låter dig prova olika sminkningar utan att någonting nuddar skinnet. Man kan också spegla sig i olika belysning för att se hur sminkningen skulle se ut i dagsljus, kontorsljus, mysljus och på nattklubb ...

I helkroppsspeglen i sovrummet kan man prova olika kläder utan att byta om. I stället byter man färg på de kläder och accessoarer man har på sig bara genom att säga åt spegeln hur man vill ha det. •



Teknikjournalisten Ola Jacobsen på plats i framtidens Tokyo.



Ställ rätt krav på din våtrums-entreprenör

GVK ställer krav på både företag och montörer att följa branschreglerna för att säkerställa fackmässiga våtruminstallationer.

Fotolegitimation gör det lätt för beställaren att kontrollera om montören tillhör ett GVK-auktoriserat företag och har rätt behörighet för installationen.

Samtliga GVK-auktoriserade företag finns på www.gvk.se



I GVK INGÅR:



AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | info@gvk.se | www.gvk.se

BOKA
GRATIS HEMBESÖK



NYTT KÖK PÅ EN DAG!

Med vår måttanpassade köksrenovering får du ett nytt kök samtidigt som du sparar både tid & pengar.

Utnyttja din medlemsrabatt!

Läs mer på www.norddesign.se/bostadsraterna

NordDesign® Kök



driftia.se

– modern fastighetsservice

Ventilation OVK VVS

Vitvaror Tvättstugeservice

Bygglöv

Måste jag ta ner min inglasade balkong?



FRÅGA: Vi har på en föreningsstämma beslutat att medlemmar får sätta upp vindskydd på balkongerna. Eftersom vi även har diskuterat inglasning så lät jag glasa in min balkong i höstas. Självklart betalade jag detta själv och har också pratat med kommunen som inte har något emot inglasningen. Nu säger styrelsen att jag måste ta ner den. Kan de verkligen kräva det?

SVAR: Det låter inte som att du har fått ett bygglöv beviljat, utan bara har talat med kom-

munen. Men även om du skulle ha fått ett bygglöv innebär inte det att också föreningen har lämnat tillstånd. Alltså kan styrelsen ställa kravet på dig att montera ned inglasningen på din egen bekostnad. Det kan till och med bli fråga om att föreningen vänder sig till Kronofogden och ansöker om särskild handräckning för att få dig att ta ned inglasningen. Men förslagsvis skriver du en motion till årsstämman och ber helt enkelt medlemmarna att ta ställning till om inglasning får ske eller inte.

Stopp i avlopp Vem betalar?

FRÅGA: Vi har och har haft problem med återkommande stopp i vårt avlopp från köket. Vi har själva anlitat rörfirma för att rensa rören. Men nu har vi fått veta från en annan förening att det är föreningen som ska åtgärda sådant här. Stämmer det?



SVAR: Ja, om stoppet sitter i rör som går nere i golv eller inne i vägg så ligger dessa definitionsmässigt utanför lägenheten och faller på föreningens ansvar. Men om föreningen kan visa att stoppen uppstår på grund av att sådant spoljas ned i vasken som inte ska vara där – och som orsakar stoppen – kan föreningen begära att ni betalar rensningen.

Badrumsbygge Kan vi bygga ett extra badrum?

FRÅGA: Vi skulle vilja bygga till ett extra badrum i vår lägenhet och förstår att vi behöver åtminstone styrelsens tillstånd. Vad ska vi tänka på när vi kontaktar styrelsen?

SVAR: Utgångspunkten är att en

medlem faktiskt har rätt att göra en hel del ändringar i sin lägenhet. Men i vissa fall krävs tillstånd från styrelsen, som i ert fall när ni vill bygga ett extra badrum. För att styrelsen ska kunna bedöma saken bör ni kunna visa skisser och gärna

intyg från fackman som visar vad som ska göras och att det kan ske utan att huset skadas. För att styrelsen ska kunna säga nej måste den kunna visa att ändringen är till påtaglig skada för föreningen/huset.



Bostadsrätterna

Experterna svarar

Våra experter svarar på frågor om allt som har med bostadsrätt att göra

Styrelserådgivningens expertpanel, från vänster: Oscar Liljencrantz, Christer Högbeck, Thomas Lagerqvist, Åsa Peltomaa, Ulrika Blomqvist, Mats Lindbäck, Elisabeth Kalderén, Kenny Fredman, Martina Itté-Muro (slutat), Kerstin Frykberg Andersson och Peder Halling.



Får styrelsen bestämma om pantsättningen?

FRÅGA: Jag har pantsatt min lägenhet tidigare men det finns utrymme kvar för ytterligare pant och jag har blivit lovad av min bank att få belåna min lägenhet lite till. Jag har frågat styrelsen vad de behöver för uppgifter och de säger då att jag inte kan belåna lägenheten mer för att det redan finns lån på den. Kan styrelsen verkligen bestämma det?



SVAR: Nej, naturligtvis inte. Det är helt och hållet banken som avgör om den vill låna ut pengar mot säkerhet i bostadsrätten. Styrelsen ska endast notera i lägenhetsförteckningen när banken underlättar om pantsättning.

Är stämmaprotokollet giltigt?

FRÅGA: Vi har haft en extra föreningsstämma för ändring av våra stadgar. En av justerarna vägrar att skriva på stämmaprotokollet. Är det verkligen giltigt då? Måste vi inte ha en extra föreningsstämma till?

SVAR: Det går inte att tvinga justerare att underteckna stämmaprotokollet. Protokollföraren och stämмоordföranden undertecknar på vanligt sätt. Sedan bör protokollföraren göra ett tillägg till protokollet i vilket anges att justeraren vägrar att underteckna. Även detta tillägg bör undertecknas av protokollförare och ordförande. Men stämman har fattat beslut och det gäller till dess att stämman fattar ett annat beslut.



Vem åtgärdar mina fönster?

FRÅGA: Det bildas imma mellan glas i mina treglasfönster. Vem ska åtgärda fönstren, är det jag eller föreningen?

SVAR: Du måste se efter vad som står i era stadgar om fönster.

Det är vanligt att medlemmar själva ansvarar för glas och båggar, och om det är så får du själv åtgärda problemet. Men det kan stå att föreningen bär ansvaret, därför måste du alltså läsa stadgarna.



Kvalificerade städtjänster i Storstockholm

Städpoolen har levererat kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i 25 år.

Så här jobbar vi med kvalitet och miljö:



STÄNDIG KVALITETSSÄKRING

Vi har utvecklat ett eget datasystem som ger full kontroll på städningen så att den blir utförd med hög kvalitet och på en konstant nivå över tid.



GEDIGET MILJÖARBETE

Vi erbjuder miljöanpassad städning där förbrukningen av kemtekniska produkter är låg och andelen miljöanpassade kemikalier är hög.



BRA UTRUSTNING

Vi använder alltid den modernaste utrustningen och försäkrar oss om att den både är ergonomiskt utformad och av god kvalitet.



MODERN PERSONALVÅRD

Städpoolen är ett företag med låg personalomsättning. Det är ett kvitto på att de anställda trivs hos oss.

Besök stadpoolen.se för att läsa mer om oss!

Städpoolen Scandinavia AB info@stadpoolen.se 08 - 556 701 50 Gullmarsvägen 42 A, 120 39 Årsta



Läckage från diskmaskiner är en vanlig källa till vattenskador i kök. Med en synlig avstängningskran kan skador förebyggas, tipsar VVS-företagens expert, Magnus Everitt.

TEXT: MATS LUNDSTRÖM

UNDMIK LÄCKOR från diskmaskinen

MAJORITETEN AV DISKMASKINER är anslutna till dricksvattennätet via diskbänkens blandare. Diskmaskinen värmer vattnet som rengör disken under högt tryck. Smutsvattnet pumpas sedan ut via en slang som är ansluten till diskbänkens avloppsrör. Kolla under diskbänken i din bostad för att avgöra hur dragningarna ser ut hos dig.

Både vattnet till diskmaskinen, liksom smutsvattnet ut, är potentiella källor till vattenskador. Störst risk finns vid anslutningen till maskinen.

- Det beror på att dricksvattnet står på

med ett högt tryck. Händer det något med den anslutningen kan väldigt mycket vatten läcka ut på kort tid, säger Magnus Everitt.



Magnus Everitt

FÖR ATT MINIMERA risk för läckage behövs en blandare på diskbänken med en synlig avstängningskran för själva diskmaskinsanslutningen.

Står du i valet att köpa en ny blandare, välj en med synlig kran.

- Ta alltid för vana att bara ha vattnet påslaget när diskmaskinen körs. Har du svårt att få in rutinen finns det blandare med elektrisk avstängning som automatiskt stänger av vattnet efter några timmar, tipsar Magnus Everitt.

Vattnet in kan också förses med en vattenfelsbrytare som stoppar smygläckage. Det är ett särskilt allvarligt problem eftersom det kan droppa i årtal innan läckan upptäcks.

- Ett extra skydd som alla kan ha är en droppbricka på golvet under diskmaskinen. Det är en plastskiva som gör att läckage blir lätt att upptäcka, förklarar Magnus Everitt.

ÄVEN AVLOPPSSLANGEN kan vara en källa till läckage.

- Avloppsslangen brukar vara utrustad med en plastbøj som ska fästas ordentligt. Om den inte sitter fast rör sig slangens varje gång smutsvattnet pumpas ut och små sprickor kan uppstå som kan orsaka läckage. Se också till att slangens inte ligger i veck, säger Magnus Everitt. •

Viktig plastbøj som fixerar avloppsslangen.

Blandare med avstängningskran

Droppbricka

Missa inte!

Som en medlemsförmån erbjuder Bostadsrätterna fuktlarmet Dropp-stop till rabatterat pris. Läs mer på bostadsratterna.se/for-medlemmar/medlemsformaner/fuktlarm-dropp-stop

Satsa på en **energisnål** och **miljösmart** tvättstuga!



Sänkta kostnader med värmepumpsteknik

Mieles kompakta värmepumpstorktumlare PT 7137WP har upp till 53 % lägre energiförbrukning än konventionella torktumlare. Det gör den både mer ekonomisk och miljövänlig. Den är dessutom enkel att installera jämfört med en frånluftstorktumlare som kräver en evakueringskanal, eller en kondensstorktumlare som förutsätter en mycket god allmänventilation.



Hur välskött är bostadsrättsföreningen? Ett enkelt och säkert sätt att få svar på den frågan har länge efterfrågats av såväl bostadsrättsföreningar som av mäklare, köpare och säljare. Därför lanserar vi nu SBC Boendeindikator.

Utifrån huvudparametrarna fastighet, förvaltning och boendemiljö gör vi en analys som går både djupt och brett. Resultatet ger föreningens styrelse ett effektivt redskap för att fortsätta öka värdet på föreningens fastighet, effektivisera förvaltningen och öka boendeyttan. Och de föreningar som uppfyller kraven kan använda sig av "SBC Godkänd" som en kvalitetsmärkning.

Hur fungerar din förening? Få lönsamma svar med SBC Boendeindikator som är tillgänglig för alla föreningar, även de som inte är redan kunder hos SBC. Läs mer på www.sbc.se eller ring oss på 0771-722 722 så hjälper vi dig vidare.

**Välkommen till Sveriges BostadsrättsCentrum:
Tillsammans ökar vi värdet på hela fastigheten!**

AKTUELLT: SÄKRA 2015 JURIDISKT!

Rätt juridisk hjälp kan vända risk till säkerhet. SBCs jurister är specialister på frågor som rör bostadsrättsföreningar och vet hur fallgrovar undviks och möjligheter tillvaratas. Hur ser ditt juridiska skydd ut idag? Hör av dig så hjälper vi dig kartlägga vilka behov din förening har inför framtiden.

