

din bostadsrätt


Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

Ekonomi

”Våga byta bank”

8

Viktigaste punkterna för en lyckad årsstämma


Laddstolpar

Livet efter
ombildningen

MÖTES- HJÄLTEN

Tema

Årsstämman:
så påverkar
du ditt boende



Nu kan hissarna i din BRF bli intelligenta

HISSAR KAN NU SJÄLVA BERÄTTA NÄR NÅGOT ÄR FEL

Tidigare var hissar isolerade boxar som hängde i ett rep. En ny era är här – nu kan de kopplas upp mot molnet och själva prata och berätta hur de mår. KONE har i samarbete med IBM gjort hissar smartare. Genom Internet of Things-plattformen Watson kan data från sensorer i hissarna övervakas, analyseras och visas i realtid och det perfekta underhållet kan skräddarsys för varje hiss.

Nu kan en bostadsrättsförenings hiss få en betydligt mer stabil och säker drift med det intelligenta, flexibla och transparenta servicekonceptet KONE Care.

Intelligent: Med 24/7 Connected Services kan hissar, från KONE och andra fabrikat, bli intelligenta. Systemet samlar in information om hissens användningsstatistik och fel 24/7. IBM:s superdator Watson analyserar kontinuerligt behoven av underhåll och eventuella proaktiva åtgärder. Om ett oväntat fel håller på att uppstå, skickar systemet ut signaler så att tekniker kan åka dit och vidta proaktiva åtgärder innan felet ens behöver uppstå. För en bostadsrättsförening innebär det en ökad trygghet, förbättrad säkerhet samt att livslängden på dina hissar kan förlängas.

Flexibel: När det handlar om service finns det inte en lösning som passar alla. Vi skräddarsyr därför våra serviceavtal utifrån era unika behov och säkerställer att varje enskild utrustning får rätt service utifrån sitt specifika användningsområde och era önskemål om servicenivå.

Transparens: Ni kan i realtid se hissarnas status och få meddelanden samt rapporter om alla åtgärder vidtar. Via appen KONE Mobil har du snabb och enkel åtkomst till er serviceinformation – när som helst, var som helst. Ni har full insyn i serviceplan och åtgärder som vidtas vilket möjliggör budgetering för framtida kostnader med faktiska data.

Nu har du chans att påverka

Våren närmar sig och för Bostadsrätternas del innebär det vad vi brukar kalla för stämmosäsong! Det är nu som många bostadsrättsföreningar håller sin årsstämma,

där styrelsen berättar om sitt arbete under året och där medlemmarna väljer vilka som ska sitta i styrelsen och sköta det löpande arbetet framöver.

Vi vill så klart uppmuntra alla att gå på dessa möten eftersom det är nu du har chans att påverka. En viktig del är att ta del av årsredovisningen där du kan analysera siffrorna, förstå hur mycket lån som föreningen

har och se hur framtida underhåll ska finansieras. Eller kan vi enkelt göra den analysen? Jag läser en hel del åsikter i medierna om hur en årsredovisning ska tolkas och tyvärr är en del av dessa råd ganska torftiga, ibland till och med missvisande, och ger inte läsaren någon ledning. Det är synd, när ändå den goda intentionen finns.

Som organisation vill Bostadsrätterna öka kunskapen om att bo i bostadsrätt. Denna tidning är en del av detta och om du läst tidigare nummer noggrant har du säkert sett att vi haft flera guider i just ämnet årsredovisning. Dessa nummer finns även att hitta på bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt, så passa på att titta där. Årets första nummer handlar också om årsstämman, inte specifikt om årsredovisningen, men om hur detta viktiga möte går till. Jag hoppas att detta inspirerar dig till att gå på årets stämma.

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

Vi vill uppmuntra alla att gå på dessa möten eftersom det är nu du har chans att påverka.



Innehåll



7



16



26

6 > Intro

Så gör du för att byta bank. Men se upp om du har bundet lån!

7 > Tema: Årsstämma

Under våren håller de flesta bostadsrättsföreningar sina årsstämmor. Läs om hur mötet går till och hur du kan påverka.

12 > Politik: Dags för utbildningar

Antalet utbildningar till bostadsrätt har minskat under senare år. Nu öppnar politiken för nya utbildningar på sina håll.

16 > Teknik: Laddstolpar

Intresset för att installera laddstolpar i bostadsrättsföreningar ökar kraftigt. Experterna ger råd.

23 > Fixartipset: Persienner

Har persiennerna trasslat till sig? Tips om hur du själv lagar felet.

24 > Frågor & svar

Allt om livet i en bostadsrättsförening.

26 > Hemmets mysterier

Hur får jag växterna att må bra?

din bostadsrätt

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

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist

Chefredaktör: Kenny Fredman

Produktion: OTW

Redaktör: Nils Sundström

Formgivning: OTW

Produktion: OTW

Omslagsfoto: Magnus Glans

Annonsförsäljning: Funktioner på

Gotland, Mats Linden 0708-99 17 60,

mats@funktioner.se

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 8 200 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 300 000 exemplar.

intro

Elsäkerheten kan hotas av klimatförändringar som stigande medeltemperaturer, ökad nederbörd och kraftigare skyfall. Nu finns information och tips om hur konsumenten skyddar sig och sin bostad.

Läs mer på elsakerhetsverket.se under Klimat-anpassad elsäkerhet



Tweets

Bostadsmarknaden på twitter



@MichaelGrahn

Som kassör i en liten bostadsrättsförening fick jag nyligen lära mig att "kapitaltillskott" i föreningen (det vill säga amorteringarna på föreningens lån) är avdragsgilla mot vinsten för den som säljer sin bostadsrätt.

Michael Grahn är chefekonom på Danske bank i Sverige och kommer med ett tips i samband med deklARATIONEN av bostadsförsäljning.



@LenaSodersten

Anmälda villainbrott minskar med 28 % i hela landet enligt färsk statistik från BRÅ. Glädjande utveckling.

Lena Söderström, förbundsjurist på Villaägarna om bostadsinbrotten. Lägenhetsinbrotten minskade med 19 procent under 2018.

Stora bostadshinder för unga

Höga bostadspriser har lett till att skuldsättningen bland unga nya bolånetagare har fördubblats mellan 2011 och 2017. Dessutom råder bostadsbrist i 83 procent av kommunerna och andelen hemmaboende har ökat med 60 procent sedan 1997. Det visar en analys från Swedbank Macro Research som efterlyser bostadsreformer riktade mot unga.

”Reformer tack – inte luddiga formuleringar”

Startlån för unga och sänkta amorteringskrav. Bostadsrätterna efterlyser krafttag för att lösa bostadskrisen.

– Flera formuleringar i den bostadspolitiska delen i januariöverenskommelsen är luddiga och inte i närheten av de reformer som behövs, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

Text: Lars Öhman



Kenny Fredman

I januariöverenskommelsen mellan regeringen, Centern och Liberalerna finns en borttagen uppskovsränta på flyttskatten. Ett steg i rätt riktning som dock måste följas av betydligt fler långsiktiga reformer för att lösa bostadskrisen – inte minst för unga bostadsköpare, menar Bostadsrätterna.

– Förmånliga startlån för unga kombinerat med ett mildare amorteringskrav, och en översyn av kravet på kontantinsats är några av de lösningar vi vill se, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

I den bostadspolitiska överenskommelsen pekar regeringen på att utlåningen till hushållen måste minskas. Det väcker frågor om hur bostadsreformerna kommer att finansieras.

– Det är läskigt om det ska ske genom återinförd fastighets-skatt och att fasa ut ränteavdraget. Att göra det dyrare att bo är fel väg att gå.

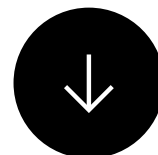
Nyligen släppte Svenskt Näringsliv rapporten "Ett utmanat Sverige – arbetskraft utan bostäder". Där föreslås en halverad flyttskatt, ett halverat ränteavdrag och ett skattegynnat bosparande för unga.

– Sänkt reavinstskatt och skattegynnat bosparande är bra, men en sänkning av ränteavdragen skulle missgynna de grupper som har svårast att ta sig in på bostadsmarknaden. Klyftorna mellan dem som är inne på marknaden jämfört med dem som är utanför är så pass stora, menar Kenny Fredman. ◦



Hiss

Uppskovsräntan, det vill säga kostnadsräntan för uppskov av bostadsvinster, ska försvinna, enligt överenskommelsen mellan S, MP, L och C. Det är bra, eftersom den har varit en inlåsningsfaktor på bostadsmarknaden.



Diss

Att ta bort uppskovsräntan är långt ifrån tillräckligt. Flyttskatten, en reavinstskatt på 22 procent vid bostadsförsäljning, är oförändrad och fortsatt hög. Analysen och förändringarna måste gå djupare.

Allt fler bostadsrättsföreningar väljer att investera i underjordiska avfallssystem för sitt matavfall och för hushållssoporna.

Mindre lukt, färre hämtningar och minskade kostnader är resultatet för bostadsrättsföreningen Huvudstalund i Solna.

Text: Nils Sundström

Foto: Magnus Glans

Ett lyft för soporna

För två år sedan installerade Brf Huvudstalund två underjordiska behållare för matavfall och två behållare för hushållssopor. De ersatte 25 plastkärl som tidigare stod utanför föreningens portar.

Åtgärden har halverat kostnaden för sophämtningarna.

– Det nya sopsystemet kostade drygt en halv miljon kronor. Med en avskrivning på 20 år minskar vi kostnaden för avfallet med 10 000 kronor om året, men nu års den besparingen tyvärr upp av den avgiftshöjning som Solna stad aviserat, säger Gerdt Lundeberg, ordförande i Brf Huvudstalund.

Det nya systemet innebär dock flera fördelar. Problemet med råttor och fåglar som samlades kring de tidigare plastkärlen är borta. Likaså lukten från avfallet.

Föreningen tittade på fyra olika system och valde till slut ett fabrikat från Nederländerna. Tekniken är mycket vanlig i Benelux-länderna, men även i Danmark och Finland.

Den växande trenden med underjordiska avfallssystem bekräftas även av San Sac – en av de ledande aktörerna på området i Sverige.

– Vi hade en försäljningsökning på 30 procent förra året och sålde 1 300 behållare i Sverige, säger Stefan Danesand, vd för San Sac.

Han ser flera drivkrafter bakom det ökande intresset. Dels är det arbetsmiljöaspekten – tömningen utförs med kranbil så att personalen slipper göra tunga lyft; vilket också flera kommuner premierar med lägre hämtningstaxa. Dels sparar avfallssystemet värdefull markyta för fastighetsägarna. ◦



Gerdt Lundeberg



”Det fungerar jättebra med det nya avfallssystemet”, säger Mahnaz Safari, en av de boende i Brf Huvudstalund i Solna, som har 2,5 meter djupa avfallsbehållare.



Kolla vad som finns under marken innan grävning. Gratis webbtjänst för fastighetsägare: www.ledningskollen.se



Rekordmånga varningar till mäklare

Skorstenen fungerade inte. Ändå redigerade mäklaren en bild på den öppna spisen så att det såg ut som att det brann i den.

Det ledde till en varning från Fastighetsmäklarinspektionen som fattade rekordmånga disciplinären under 2018.

Antalet registrerade mäklare slog rekord förra året – samtidigt ökade antalet anmälningar mot dem. Det ledde också till att myndigheten Fastighetsmäklarinspektionen fattade ovanligt många disciplinären; åtta mäklare fick sin registrering återkallad, 121 varnades och 21 fick så kallad erinran.

De vanligaste orsakerna för disciplinpåföljder rörde brister och fel i anbudsförteckning, objektsbeskrivning, journal eller marknadsföring.

Totalt fanns det vid årsskiftet 7 193 registrerade fastighetsmäklare i Sverige. Sedan millennieskiftet har antalet mäklare ökat med 57 procent.

Andra chansen för allt fler lägenheter

Rekordmånga av de lägenheter som låg ute till försäljning i januari har varit ute till försäljning tidigare, enligt bostadssajten Booli. Många osålda lägenheter får därmed en ny chans. Booli noterar även att rekordmånga bostäder blev prissänkta 2018.

30 procent av svenskarna har funderat på eller försökt byta bank – men inte gjort det. Varför är det så? Ett bankbyte behöver inte vara så krångligt menar Sveriges Konsumenter.

Allt fler vill byta bank

Text: Lars Öhman

Historiskt har rörligheten på svensk bankmarknad varit trög. Men en rapport från Konkurrensverket visar att något har hänt. Åren 2015–2017 bytte var femte person bank. Men ännu fler, 30 procent, har funderat på eller försökt byta bank utan att komma till skott.

Vad kan det bero på?

– Det kan bero på att konsumenter inte har all information, särskilt inte gällande finansiella tjänster. Bekvämlighet och en tendens att skjuta upp saker som känns lite tråkiga är en enkel förklaring, säger Hannes Anagrus som är resercher för finansiella tjänster på Sveriges Konsumenter.

Men ökad konkurrens mellan bankerna gör att det finns anledning att se över sitt bankval och till exempel jämföra bolåneräntorna. Att byta bank är kostnadsfritt och lättare än förut. Vanligtvis tar bytet av vardagstjänster bara tre till fem dagar, förklarar Hannes Anagrus.

– Din nya bank har också ett intresse av att hjälpa dig och kommer att göra det.

Vid flytt av lån krävs en låneansökan till den nya banken. Det är sedan upp till banken om den vill ta över ditt lån. Har du ett bundet lån behöver du betala ränteskillnadsersättning om du löser lånet, vilket kan bli relativt kostsamt om du gör bytet vid fel tidpunkt.

– Det är hur som helst positivt ur konkurrenssynpunkt att många funderar kring ett bankbyte. Bankerna tvingas då erbjuda bättre tjänster. Jag tror också uppmärksamheten kring olika bankskandaler har lett till att många velat markera mot sina banker.

Sveriges Konsumenter förespråkar sedan länge att alla ska få rätt till personlig och oberoende kostnadsfri rådgivning om finansiella tjänster. Organisationen driver också frågan om nummerportabilitet. Om den införs innebär det att kunden får ta med sig sitt kontonummer till nästa bank.

– Det skulle förenkla för konsumenterna. Autogiron och stående överföringar borde också följa med då.

I stället för att byta bank är det betydligt vanligare att kunder inleder ytterligare en bankrelation. Undersökningar från bland annat Konkurrensverket visar att ungefär hälften av samtliga bankkunder har minst en bank till vid sidan av sin huvudbank.

– Det kan vara smart att ha flera banker för olika syften. Att bli kund i en annan bank kan ju också vara ett första steg inför ett helt byte, säger Hannes Anagrus. ◦

Bankbyte i praktiken

Dessa uppgifter behöver du lämna till din nya bank:

- > Kontoutdrag eller årsbesked från din gamla bank.
- > Kortnummer på det kort du vill avsluta.
- > Uppgifter om dina regelbundna insättningar: lön, pension, a-kassa, studiemedel, skatteåterbäring eller annat.
- > De stående överföringar du haft från ditt gamla konto.
- > Uppgifter om konto eller kortkrediter.
- > Uppge ifall du har autogiron, värdepapperskonton, ett bankfack eller privatgiroblanketter som ska makuleras och avslutas.

Källa: Sveriges Konsumenter

Här finns en guide för hur du går tillväga när du ska byta bank:

www.sverigeskonsumenter.se

Räkna ut eventuell ränteskillnadsersättning, som banken har rätt att ta ut om du har ett bundet bolån som du vill lösa i förtid: www.konsumenternas.se



tema

Så blir du en möteshjälte

Tips för en lyckad årsstämma

Nu närmar sig högsäsongen för årsstämmor i bostadsrättsföreningar. Passa på att påverka ditt livs kanske största investering.

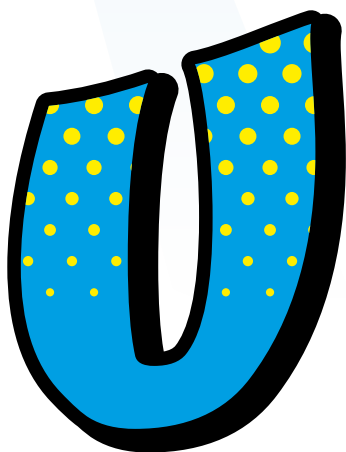
Bostadsrätternas styrelserådgivare ger sina bästa tips för en lyckad årsstämma och hur du bäst kollar hur styrelsen förvaltar fastigheten där du bor.

Av: Petra Olander
Foto: Magnus Glans

Kerstin Frykberg Andersson är utbildningschef och styrelserådgivare på Bostadsrätterna. Hon har mer än 300 gånger hyrts in som extern mötesordförande på årsstämmor i bostadsrättsföreningar.

Gör din röst hörd – och bli ett proffs på stämman

Årsstämman är ett av två sätt att påverka utvecklingen av ditt boende i en bostadsrätt. Kerstin Frykberg Andersson, styrelserådgivare på Bostadsrätterna och van stämμοordförande, tipsar om hur du får koll inför och under stämman.



Under perioden mars-maj dimper kallelsen till årsstämman ned i brevlådan hos de boende i merparten av landets bostadsrättsföreningar. Samtidigt sätts kallelsen på många håll upp på anslagstavlor i husen och läggs ut på föreningens webbplats. Men vanligtvis går bara en tredjedel av medlemmarna på årsstämman, det som också kallas årsmöte eller ordinarie föreningsstämma. Det borde vara fler.



Kerstin Frykberg
Andersson

Varför är det viktigt att gå på årsstämman?

– All makt i föreningen utgår från stämman och det är genom den du kan påverka vilka som ska sitta i styrelsen och valberedningen. Tänk så här; det finns bara två sätt att påverka föreningen – genom att sitta i styrelsen och genom att gå på stämman, säger Kerstin Frykberg Andersson.

– Att delta på årsstämman är också bästa sättet att få koll på vad som förmodligen är ditt livs största investering. På stämman får du möjlighet att ställa frågor om årsredovisningen och därmed om styrelsens arbete under året. Det är väl bra att veta hur din investering förvaltas? Den som har förslag på förändringar kan lämna in en motion om detta i god tid innan årsstämman.

När måste förslagen (motionerna) lämnas in för att tas upp på stämman?

– Det behöver du som medlem fråga

styrelsen eller se vad som står i föreningens stadgar. Det är bra om styrelsen aviserar sista inlämningsdag så du får en chans att lämna in motionerna i tid, de

ska nämligen finnas med på dagordningen i kallelsen. Då vet alla boende vad som kommer att tas upp på stämman. Enligt lagen ska kallelsen vara ute tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor

Att delta på årsstämman är bästa sättet att få koll på vad som förmodligen är ditt livs största investering.

innan. En del stadgar säger att kallelsen ska vara ute tidigast fyra veckor före stämman, och det är okej med lagen.

Men om jag kommer på en fråga jag vill ta upp för sent?

– Stämman är ett ganska strikt möte. När jag anlitas av föreningar som extern stämμοordförande brukar jag vara generös så att deltagarna under punkten "Årsredovisningen" får ta upp saker som hänt under året och vad som kommer hända nästa år. Men stämman får inte besluta i helt andra ämnen än de som finns med i kallelsen. Om stämman fattar beslut om något som kanske alla tycker är jättebra, men som inte aviserats innan – då riskerar



mötet att klandras i domstol. Det är i så fall bättre att öppna för en extra stämma senare om saken.

Vem får rösta på stämman?

– Stämman är bara för medlemmar i föreningen och det är en röst per lägenhet som gäller. Den som äger två lägenheter har fortfarande bara en röst. Men yttranderätt har alla medlemmar. Kolla vad som står i föreningens stadgar för det kan skilja vilka som får rösta med fullmakt och hur en omröstning går till. Är det en tolkningsfråga så kan styrelsen ringa oss på Bostadsrätterna.

Vad innebär ansvarsfrihet för styrelsen?

– Formellt sett innebär det att stämman godkänner styrelsens förvaltning och avstår från att ställa krav på skadestånd av styrelsen. När du tittar i årsredovisningen och revisionsberättelsen ser du vad revisorn rekommenderar och där brukar det stå om hen tycker att ni kan ge ansvarsfrihet. Vill någon på stämman inte göra det ska grunden vara ekonomiska skäl. Det kan inte vara för att någon personligen är sur på styrelsen, men det går inte att hindra någon att säga nej till ansvarsfrihet.

– Det krävs att minst en tiondel av alla röstberättigande medlemmar röstar nej för att stämman inte ska bevilja styrelsen ansvarsfrihet. ◦



Därför hålls årsstämma

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 juni för de som har helt räkenskapsår.

Stämman steg för steg

1

Dagordning

Redan i kallelsen ska dagordningen finnas med, där alla ärenden redovisas tydligt var för sig. 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.

2

Beslut

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

3

Omröstning

Vilket förslag vann egentligen? Om resultatet inte är tydligt blir det omröstning, så kallad votering. Om du som medlem har en annan uppfattning än ordförande om vilket förslag som vann kan du ropa "votering!" Du kan även begära sluten omröstning i vissa frågor där alla röstar anonymt på lappar.

4

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.

5

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.

6

Ansvarsfrihet

Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen är enligt lag obligatoriskt 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 ju ansvarsfrihet och då tas det i ett enda beslut.





Värst och bäst – anekdoter från styrelserådgivarna

Håll inte stämman i ett trapphus

En förening höll sin stämma i trapphuset. Samtidigt som deltagarna diskuterade olika ärenden försökte folk passera för att komma in och ut med sina hundar. Resultat: en katastrof, kändes inte särskilt seriöst och det blev väldigt stökigt.

Ansvarsfrihet är ingen bra gisslan

På en extrastämma beviljade minoriteten av mindre bra skäl inte styrelsen ansvarsfrihet. Stämningen var så tjock att det gick att skära i den. Resultat: Någon sa en liten sak och sedan var grälen i gång och stämman slutade i slagsmål.

Från misstro till gemenskap

En förening, där många medlemmar ifrågasatte och hade en misstro mot styrelsen samtidigt som processerna till styrelseval var långa, anlidade en person från Bostadsrätterna. Efter några år märks nu stor förändring. Medlemmarna och styrelsen litat på varandra och föreningen har fått en fin gemenskap.

Festen löste problemen

En förening hade extrastämma och grälade, men ändå sa alla ungefär samma saker. Problemet var egentligen att medlemmarna inte litade på varandra. Bostadsrätterna föreslog en gårdsfest vilket alla tyckte var en bra idé. Resultatet blev som slutet i en amerikansk film; alla tog i hand och planerna för framtiden började redan på stämman.



Det här gör en suppleant

När en ordinarie ledamot inte kan vara med i styrelsearbetet träder suppleanten in och tjänstgör med rätt att besluta och med det följer även ansvar för beslut. En suppleant kan också vara med vid styrelsemöten men det beslutar styrelsen om.

Ibland är det knepigt att få ihop medlemmar till en styrelse. Men långt ifrån alla vet att följden kan bli att hela fastigheten säljs och blir hyresrätter.

Ingen styrelse – kan ge



tt ducky för styrelsearbetet och hoppas på att någon annan ställer upp kan lätt leda valberedningen på en fruktlös, dörrknackande vandring genom trapphusen. För styrelsen är viktigare än många tror: enligt lagen måste en bostadsrättsförening ha en styrelse och en ordförande.

– Om en förening inte får ihop en styrelse måste föreningen likvideras. I så fall får huset säljas som en hyresfastighet och därmed riskerar många att bli av med sitt kapital, konstaterar Kerstin Frykberg Andersson.

– Oftast löser det sig då, för banken vill ju ha tillbaka lånen och ställda inför en tung ekonomisk smäll brukar några boende ställa upp och skapa en styrelse, fortsätter hon.

Hennes kollega, styrelserådgivaren Rikard Wahlstrand, inflikar:

– Men en bostadsrätt är ju att äga någonting tillsammans med andra. Det är vad själva boformen går ut på. För många handlar det ju om en stor investering och att vara med i styrelsen är att aktivt påverka den.

För honom är det självklart att den som tar ansvar och lägger tid på att vara ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse också får ett arvode för det.

Det vanliga är en ersättning motsvarande 1 000–1 500 kronor (exklusive sociala avgifter) per lägenhet och år till hela styrelsen. Det är i många föreningar valberedningen som ska lämna förslag på styrelsearvodet till stämman.

Ett annat sätt att locka till styrelsearbetet är att förenkla det.

– Styrelsearbetet handlar om att ha en plan framåt för huset tekniskt och ekonomiskt. Det är ju ren tur om det finns en tekniker eller jurist i styrelsen. Det är bätt-

Bostadsrätt



Så många behövs i styrelsen

Bostadsrättsföreningens styrelse ska bestå av minst tre ledamöter. Det finns inget lagkrav på att föreningen måste ha suppleanter, men det förenklar arbetet om någon ledamot till exempel flyttar och det kan vara ett krav i stadgarna.

ekonomisk smäll

re att skaffa en förvaltare som sköter ekonomin och skickar ut avier och en teknisk förvaltare som rapporterar

till styrelsen som sedan kan fatta beslut om renovering, tipsar Rikard Wahlstrand.

Valberedningen har den viktiga uppgiften att sondera terrängen efter nya kandidater till styrelsen. Det finns inga som helst lagar som reglerar hur en valberedning ska arbeta men ibland finns ledtrådar i varje förenings stadgar. Rekommendationen är att valberedningen ska bestå av minst två personer.

– Stämman behöver inte alls rösta som valberedningen föreslår. Men valberedningens arbete är otroligt viktigt för föreningen och för att stämman ska flyta på, säger Kerstin Frykberg Andersson. ◦

Om en förening inte får ihop en styrelse riskerar föreningen att likvideras.

8

tips för en lyckad stämma

Bostadsrätternas styrelserådgivare Kerstin Frykberg Andersson och Rikard Wahlstrand ger sina bästa tips till styrelserna

- 1 Bjud på något gott! En lyckad stämma bjuder minst på kaffe och kaka. Lullullet kring stämman är superviktigt och bidrar till det sociala kittet som är grunden för trivseln i föreningen, inte minst för att rekrytera nya styrelsemedlemmar.
- 2 Hyr in en extern mötesordförande eller låna från grannföreningen. Då får föreningen en opartisk mötesordförande som kan fokusera på att leda ett bra möte. När mötena är välordnade, följer dagordningen och deltagarna får allt förklarat för sig på ett lugnt sätt, kommer grannarna tillbaka även på nästa stämma.
- 3 Pimpa årsredovisningen. Styrelsen kan göra verksamhetsberättelsen i årsredovisningen mer intressant genom att skriva vad den haft för verksamhet under året, som grillkvällar och trädgårdsdag. En tillbakablick på året är trevligt för de boende men också en reklambroschyr för dem som kanske vill köpa lägenhet hos er. Och fyll gärna ut med en enkel, förklarande text om vad siffrorna egentligen betyder.
- 4 Bjud in dragplåster. Att bjuda in till exempel någon från brandmyndigheten eller en trädgårds-mästare som kommer med tips och råd kan göra stämman extra intressant.
- 5 Sociala aktiviteter under året bygger upp en gemenskap som skapar en bra grundkänsla i föreningen, som gör att fler lockas till stämman.
- 6 Satsa på en bra lokal där alla ser och hör. Kanske mikrofoner till dem som vill prata?
- 7 Skapa ordning genom att inleda stämman med att fastslå enkla regler, som att alla ska kunna prata till punkt utan att bli avbrutna, upprätta en talarlista och uppmuntra talare till att uttrycka sig kort och koncist.
- 8 Välj rätt tidpunkt. Efter kontorstid men inte för sent, förslagsvis klockan 18, så att så många som möjligt kan delta.



Politisk nyordning öppnar för fler ombildningar

Trots stort intresse för att bo i bostadsrätt har antalet ombildningar av hyresrätter i Sverige minskat sedan 2010. Nu har den nya politiska majoriteten i Stockholm öppnat för nya ombildningar av kommunala bostäder. I Göteborg är läget lite mer ovisst, medan Malmö säger nej.

Av: Thomas Östberg

När Stockholms Handelskammare i höstas lät konsultföretaget Evi-matrix göra en opinionsundersökning om bostads-

marknaden svarade mer än 60 procent av dem som bodde i hyreslägenhet (med förstahandskontrakt) att de gärna ville äga sin bostad.

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist tror att det framförallt är möjligheten att påverka sin egen boendesituation som lockar:

– Bostadsrätt är ett demokratiskt boende på så sätt att medlemmarna i föreningen tillsammans beslutar när man ska renovera och vad som ska göras. Och inne i lägenheten bestämmer bostadsrättshavaren ju själv inom vissa ramar. Många tycker också att det är både viktigt och roligt att kunna påverka sitt boende. Samtidigt är det ingen annan som tjänar pengar på boendet och genom att göra en del själv kan föreningen påverka sina och i förlängningen medlemmarnas kostnader.

Ändå har antalet hyresrätter som om-

bildas till bostadsrätter minskat kraftigt sedan 2010, både i Stockholm och i övriga landet. Då låg antalet på cirka 20 000 (varav 14 000 i Stockholm) enligt statistik som SCB tagit fram åt Fastighetstidningen. Sju år senare var motsvarande siffra 3 000 och i fjol sjönk den ytterligare till 2 311 lägenheter.

Men nu kanske trenden är på väg att vända, i alla fall i Stockholm. Där har den politiska majoritet bestående av Alliansen och Miljöpartiet aviserat att de vill ombilda en del av allmännyttans lägenheter och gett grönt ljus till ombildningar i elva stadsdelar i ytterstaden. Motivet är att även människor i förorter ska få möjlighet att äga sin bostad.



Hampus Magnusson

Hur det blir med politiskt initierade ombildningar i Göteborg under nuvarande mandatperiod är osäkert. Staden styrs av en Alliansminoritet som har 24 av 81 mandat.

– Men vår syn är att det är något positivt att kunna äga sin bostad, säger Hampus Magnusson (M), kommunalråd med ansvar för stadsutveckling.

Han vill se fler bostadsrätter i framför allt ytterområdena där det ska vara möjligt att göra en boendekarriär utan att byta stadsdel.



I dagsläget finns inga konkreta förslag om att ombilda lägenheter som ägs av de kommunala bolagen.

– Det är de boendes önskemål som ska styra. Vad vi kan göra är att informera och stimulera. Jag tror att fler bostadsrätter i områden där det i dag bara finns hyresrätter på sikt skapar förebilder och stabilitet genom att människor tar större ansvar och bor kvar. Det man äger vårdar man på ett annat sätt, säger Hampus Magnusson som har förhoppningar om att även Socialdemokraterna kan tänka sig ombildningar de kommande åren.

I Malmö styr en minoritet bestående av Socialdemokraterna och Liberalerna som har 24 av 61 mandat.

– Våra ingångar när vi planerar staden är att antalet bostäder måste växa och att vi vill ha blandade boendeformer i alla stadsdelar. Där det är många hyresrätter

Antal ombildningar 2018



Så säger politikerna om nya ombildningar till bostadsrätter



Malmö
NEJ



Göteborg
KANSKE

Fotnot: * utöver Linköpings kommun

Under 2018 genomfördes ombildningar av 70 fastigheter från hyresrätter till bostadsrätter i landet. Ombildningarna omfattade sammanlagt 2311 lägenheter.

Källa: Restate

behövs fler bostadsrätter och tvärtom, säger Katrin Stjernfeldt Jammeh (S), ordförande i kommunstyrelsen.

Ombildningarna till bostadsrätter i Malmö nådde sin topp kring 2007 och 2008 med sammanlagt 2 500 lägenheter och genomfördes framförallt i innerstaden. Tio år senare, 2017, ombildades strax över 100 lägenheter.

Enligt Katrin Stjernfeldt Jammeh är inte trycket på att ombilda särskilt stort i Malmö och det finns inga planer på att låta det ske med allmännyttans hus. Tillskottet av bostadsrätter ska i stället ske genom privata initiativ och framförallt genom nybyggnation.

Bolaget Trianon står för ett privat initiativ för att få till bostadsrätter i områden som Rosengård och Lindängen. Där finns hushåll som gärna vill bo i bostadsrätt och som har ekonomin för att klara

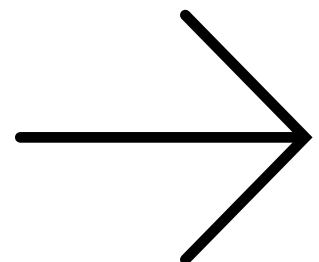
månadskostnaderna, men inte kapital för insatsen på 15 procent. Bolaget hoppas på byggstart i sommar och utreder nu med stöd från innovationsmyndigheten Vinnova möjligheten att ersätta insatsen med en så kallad social obligation där en extern part lånar ut summan till köparen.

Det är dock inte bara ombildningar av kommunala hyresrätter som har minskat. Enligt Jan Bjurfors på företaget Restate, som fungerar som konsult vid ombildningar, finns två orsaker till att även ombildningar av privatägda hyresrätter har minskat:

- Den ena är att stora bostadsbolag som Wallenstam och Akelius gör ombildningar i mindre grad än tidigare. Den andra är att när något objekt går till försäljning så kan föreningarna inte matcha bostadsbolagens bud. Det gäller särskilt i Stockholms innerstad där det knappt görs några ombildningar längre. ◦



Stockholm
JA



Bostadslivet efter ombildningen:

”Det känns mer levande”

Att gå från att vara hyresgäster till att engagera sig i en bostadsrättsförening och ta större ansvar för sitt boende är en stor omställning. Det vet de 76 medlemmarna i bostadsrättsföreningen Silva i Partille.

Efter ombildningen 2015 är föreningen nu inne på sin tredje styrelse och har fått bra ordning på arbetet.

Av: Thomas Östberg

I april 2015 ombildades 98 lägenheter i Partille kommun utanför Göteborg till en bostadsrättsförening. Lokalpolitikerna ville få till en större blandning av boendeformer och tyckte att en del av kommunala Partillebos lägenhetsbestånd var lämpligt för ombildning.

Förslaget möttes dock inte omedelbart med öppna armar.

– Nej, vi hade omröstningar och första gången sa majoriteten nej. Sedan hölls en ny omröstning och då blev det ja, säger Eva Tarsalainen som är ordförande i föreningen.

Det hela slutade med att föreningen fick 76 medlemmar, medan 22 hyresgäster ville fortsätta att hyra och har nu Brf Silva som hyresvärd.

Styrelsen består i dag av fyra personer, att rekrytera fler som vill engagera sig har varit svårt. Något som sin tur inneburit att styrelsen fått dra ett tungt lass.

– Det första året var tufft. Det var avtal och en massa andra saker som skulle fixas. Det har tagit tid att lära sig allt man måste kunna. Ett exempel är att sköta hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen eftersom vi också är hyresvärd, säger styrelseledamoten Jenny Gunnström som också hunnit med att vara ordförande.

Nu har det snart gått fem år sedan ombildningen. En tredjedel av de ursprungliga medlemmarna har hunnit flytta, men verksamheten flyter på allt bättre.

– Jag tycker att vi fått ihop det ganska bra. Egentligen skulle vi behöva vara fem eller sex i styrelsen eftersom alla jobbar heltid, säger Eva Tarsalainen.

En del av arbetet med fastighetsförvaltning köper föreningen numera in. En förvaltare är på plats 2,5 timmar per vecka. Samma leverantör sköter även ekonomi och bokföring och kommer till sommaren eventuellt också att ta över gräsklippning.

Något annat som underlättat för styrelsen är Bostadsrätternas rådgivning, inte minst när det gäller juridik. Hur kan man till exempel agera när folk lämnar saker i

trappuppgångar? Får man slänga det? Är det en brandrisk som måste åtgärdas?

– Det är en trygghet att ha tillgång till den kunskapen, säger Eva Tarsalainen.

En positiv effekt av ombildningen är att många av de boende har lärt känna varandra bättre. I dag är det fler barn som leker ute på gården än tidigare och även fler äldre som rör sig ute.

– Det känns mer levande och kanske även lite tryggare. Jag tror att våra gemensamma städdagar och att styrelsen har öppet hus en gång i månaden har bidragit till det, säger Eva Tarsalainen.

I början uppträdde en del medlemmar som om de fortfarande var hyresgäster och ringde efter hjälp när det var stopp i avloppet. Men attityderna har ändrats och nu uppskattar alltfler möjligheterna att påverka sin egen bostad. ◦



En positiv effekt av ombildningen är att många av de boende i Brf Silva lärt känna varandra bättre. Från vänster: Eva Tarsalainen, Jenny Gunnström, Ilmari Tarsalainen och Robin Bengtsson.

Intresset för byggnadsvård i lägenheter ökar. Det som håller för både ögat och slitage blir lönsamt på sikt, anser byggnadsvårdaren Vicki Wenander.



byggfabriken



Den som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar kan köpa boken "Byggnadsvård för lägenheter 1880-1980" av Vicki Wenander och Stellan Ridderstrand (Bonnier Fakta) för det förmånliga priset 228 kronor inkl. porto. (ord. pris 475 kr). Erbjudandet gäller till 31 maj.

Gå in på: www.gardochtorp.se/byggnadsvard och ange rabattkoden byggnadsvard28 i kassan för att få det lägre priset.



gysinge

Letar du efter autentiska detaljer från en viss tidsålder så hittar du ett stort utbud hos exempelvis Byggfabriken och Gysinge.



byggfabriken

Goda råd som bevarar stilen

Text: Nils Sundström Foto: Per Myrehed

Det är inte bara gamla torp och herrgårdar som rymmer fina inredningsdetaljer och interiörer. En ny bok uppmärksammar byggnadsvård för lägenheter byggda 1880-1980.

– Varje tid och varje byggnad har sina egenskaper och sina unika detaljer, säger Vicki Wenander, en av författarna.

Aldrig tidigare har så många haft så stora möjligheter att påverka och förändra den egna bostaden. Renoveringsivern kan få bostadsrättshavare att riva ut kök, badrum och golv innan de ens är decenniet gamla.

På samma sätt rivs väggar och det som en gång var tidstypiskt med husets ålder byts med allt snabbare takt ut till något som upplevs modernt och fräscht.

– Ofta går det för fort. Jag tycker det är viktigt att

skynda långsamt, respektera och utgå från den specifika lägenheten och vad den har innan du börjar riva ut. Min magkänsla säger att du ökar värdet på lägenheten om karaktären är bättre omhändertagen, säger Vicki Wenander som är byggnadsantikvarie och byggnadsingenjör.

Hon påpekar att många har en förväntan om att karaktären i en lägenhet ska överensstämma med fasaden på huset. Om lägenheten genomgått kraftiga förändringar är det lätt att bli besviken som

exempelvis bostadsspekulant.

Samtidigt är inte målet med byggnadsvård att alla ska bo i museum, förklarar Vicki Wenander:

– Det är viktigt att trivas och må bra i sitt boende och för det behöver inte allt bevaras eller återskapas. Men om du bestämt dig för att ta bort något, försök hitta ett nytt hem för den prylen. Det finns nästan alltid någon annan som vill ha den.

Boken ger handfasta tips för renovering och lägenhetsvård. Dessutom går den igenom vad som är tidstypiskt stilmässigt för varje årtionde. o

Allt fler bostadsrättsföreningar installerar laddstolpar för el- och hybridbilar.

– Vi vill ligga i framkant. Detta är en viktig satsning för framtiden, säger Patrik Hermansson som sitter i styrelsen för bostadsrättsföreningen Carlsro i Lund, och är elbilsförare.

Texter: Mikael Bergling Foto: Kennet Rounda

Fixa laddplats i föreningen

”En satsning för framtiden”

E

n starkt bidragande orsak till det växande intresset för laddstolpar är den ökade försäljningen av laddningsbara personbilar. 2006 nyregistrerades i Sverige sammanlagt två laddningsbara el- och hybridbilar.

2018 hade antalet ökat till 28 958.

Ökningen väntas fortsätta under de kommande åren, bland annat som ett resultat av det bonus malus-system som infördes i fjol och som gör att bilar som släpper ut förhållandevis lite koldioxid får en rabatt samtidigt som skatten ökar på fordon som släpper ut mycket.

Det som också har bidragit till att allt fler bostadsrättsföreningar installerat laddstolpar är att de under de senaste åren har kunnat finansiera en del av investeringen med hjälp av statliga bidrag inom ramen för det så kallade Klimatklivet.

Hur det blir i år är ännu oklart.

– Just nu går det inte att söka några pengar. Anslaget togs bort i den budget som riksdagen antog i december, säger Nanna Wikholm som är projektledare på Naturvårdsverket.

Enligt Miljö- och klimatminister

Isabella Lövins pressekreterare Jakob Lundgren kommer regeringen i vårändringsbudgeten, som behandlas av riksdagen i april, föreslå att Klimatklivet får nya pengar.

– Hur stora de medlen blir och om utformningen av Klimatklivet kan komma att förändras är något som kommer meddelas samtidigt som budgeten presenteras, säger han.

För knappt ett år sedan installerade Bostadsrättsföreningen Carlsro i stadsdelen Papegojelyckan i Lund fyra laddplatser fördelade på två stolpar. Föreningen omfattar totalt 153 lägenheter.

– Investeringen gick på sammanlagt cirka 110 000 kronor. Vi fick statligt bidrag för hälften av kostnaden, vilket var viktigt för att vi skulle kunna göra detta, berättar Patrik Hermansson, som sitter i föreningens styrelse och själv är elbilsägare.

Laddplatserna är placerade på föreningens gästparkering. Det kostar 2,50 kronor per kilowattimme att ladda sin bil där. Intäkterna används för att finansiera investeringen, den elektricitet som förbrukas samt administrationen. Det är föreningen som köper in elen och som bestämmer priset.

– I dag är vi två medlemmar som kontinuerligt laddar våra bilar vid stolparna. För att det här inte ska kosta föreningen något krävs det att fyra bilar per dygn

///

Vi fick statligt bidrag för hälften av kostnaden, vilket var viktigt för att vi skulle kunna göra detta.



450
brf:er
2018

2018 beviljades 450 ansökningar till ett belopp av 73 000 000 kronor.



Så många nya elbilar säljs

På två år har antalet nyregistrerade elbilar och laddhybrider i Sverige mer än fördubblats. 2018 registrerades 28 958 el- och laddhybridbilar. Det innebär att drygt var åttonde bil som såldes 2018 var en elbil eller laddhybrid.



Behovet för laddning av elbilar i bostadsrättsföreningar ökar stadigt. Patrik Hermansson är en av de boende som använder de nya laddstolparna som Brf Carlstro i Lund installerat.

Stöd till bostadsrättsföreningar

Antal bostadsrättsföreningar (brf:er) som fått stöd från Klimatklivet för att investera i laddstationer.

4
brf:er
2015

2015 beviljades 4 ansökningar till ett belopp av 200 000 kronor.

36
brf:er
2016

2016 beviljades 36 ansökningar till ett belopp av 4 400 000 kronor.

173
brf:er
2017

2017 beviljades 173 ansökningar till ett belopp av 19 000 000 kronor.

laddar ett antal kilowattimmar, vilket jag tror kommer att ske inom kort. Växer in-tresset, kan vi enkelt utöka antalet stolpar. **Är det mycket jobb för föreningen och den som vill ladda sin bil?**

- Nej. Företaget som har levererat



Patrik Hermansson

laddstolparna svarar även för fakturering och annan administration, säger Patrik Hermansson.

- Det enda som krävs för att man ska kunna använda våra laddplatser är att man skaffar ett konto hos leverantören.

Via en tagg eller en app i telefonen startar man laddningen. Det är mycket enkelt.

En annan bostadsrättsförening som investerat i laddstolpar är Hemmet 18 på Kungsholmen i Stockholm.

- I slutet av 2017 installerade vi två laddstolpar i vårt garage. På varje stolpe finns det två laddplatser. Sedan tidigare hade vi sex enklare laddplatser, berättar Gunnar Käll som sitter i föreningens styrelse.

Till skillnad mot föreningen i Lund tar Hemmet 18 inte betalt per kilowattimme.

- Nej, utöver den vanliga garageavgiften lägger vi på en schablonkostnad på 300 kronor i månaden per elplats, oavsett hur mycket man laddar. Vi har hittills tyckt att det har varit en enklare lösning rent administrativt.

Kommer ni att installera fler laddstolpar?

- Det är möjligt. Men vi vill först undersöka hur stor belastning vårt grundläggande elsystem klarar innan vi bygger ut mer, säger Gunnar Käll. ◦



Mer info för dig som funderar på att köpa elbil och hur det går till att ordna en laddplats vid hemmet:
> fixaladdplats.se

Tänk på det här innan installationen

En satsning på laddplatser kan göra en bostadsrättsförening mer attraktiv och öka värdet på lägenheterna.

- I takt med att antalet elbilar ökar, växer behovet av laddmöjligheter, säger Rikard Wahlstrand som är jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Det finns i dag cirka 70 000 laddbara personbilar i Sverige, varav majoriteten är så kallade laddhybrider. Om bara några

år väntas antalet ha mångdubblats, vilket ställer allt högre krav på laddinfrastrukturen.

- För många bostadsrättsföreningar kan det vara en bra idé att ordna så att det enkelt går att ladda bilar i garage och på parkeringsplatser. Börja med

att stämma av hur stort intresset är bland medlemmarna, säger Rikard Wahlstrand.

Bostadsrättsföreningar med egna garage, parkering under tak eller motorvärm-

platser har ofta inga större tekniska problem med att ordna laddplatser. Det som behövs är framdragning av el och en laddbox. Motorvärmruttag eller vanliga uttag kan i vissa fall byggas om.

Av säkerhetsskäl ska man inte ladda ett fordon i ett vanligt eluttag.

Det är viktigt att komma ihåg att laddningsstationer kräver mer el än en vanlig motorvärmare.

Rikard Wahlstrand säger att det kan vara bra att ta hjälp av en elkonsult för att bland annat undersöka om exempelvis fastighetens elnät

och säkringar klarar en utbyggnad av laddplatser eller om det behövs kompletterande investeringar.

Kan föreningens styrelse besluta om en satsning på laddplatser eller är det en stämmofråga?

- Har föreningen redan garage- eller parkeringsplatser krävs det inget stämmobeslut för att ordna med laddmöjligheter i anslutning till dem. Det kan styrelsen besluta om. Men om förslaget är att till exempel bygga parkeringsplatser på

en del av föreningens gräsyta är det en stämmofråga.

- Det är bra att i förväg noga gå igenom de juridiska aspekterna kring laddplatserna, det gäller inte minst avtalen med dem som

Det viktiga är att man i förväg noga funderar igenom vad som passar föreningen bäst, om man själv ska svara för driften eller låta något företag göra det.

i dag kanske hyr garage- eller parkeringsplatser som ska få laddmöjligheter.

Föreningar som hyr ut garage- eller parkeringsplatser bör se till att det i hyresavtalen tydligt framgår vilka specialvillkor som gäller för laddplatser.

Vem är ansvarig om det börjar brinna i eluttaget i samband med att en medlem laddar sin bil?

- Har inte medlemmen varit vårdslös eller försumlig är det bostadsrättsföreningen i egenskap av fastighetsägare som är ytterst



Elbil eller hybrid?

- > Elbilar drivs enbart med el som laddas från elnätet.
- > Laddhybridbilar har ett batteri som kan laddas från elnätet. Men de har även en förbränningsmotor och kan köras på bensin eller diesel.
- > En hybridbil har ett batteri, men kan inte laddas från elnätet. Batteriet laddas med hjälp av bilens överskottsenergi, till exempel vid inbromsning.

Intresset för laddstolpar ökar. Men boende i en bostadsrättsförening har ingen rätt att själv sätta upp en laddplats utan tillåtelse av styrelsen.

ansvarig. Föreningen bör, i samband med att den installerar laddplatser, se över vad som ingår i fastighetsförsäkringen. Det kan hända att det krävs förändringar.

En del bostadsrättsföreningar

har valt att själva stå för kostnaden för såväl laddstationer som installation och driften av dem, och täcker sina utgifter genom höjda parkeringsavgifter. Andra låter externa företag svara för den delen av verksamheten. Användarna tecknar då avtal direkt med företagen.

Vilket är bäst?

– Det beror på vilka förutsättningar föreningen har. Viktigast är att i förväg fundera igenom vad som passar föreningen bäst.



Rikard Wahlstrand

Bör föreningen ta ett fast pris eller låta elförbrukningen styra hur mycket det kostar att ha en laddplats?

- Även det avgör föreningen själv. En variant är att medlemmar har ett fast pris per månad, medan externa hyresgäster av p-platser betalar för den faktiska elanvändningen. Laddstationens effekt avgör hur lång tid det tar att ladda en bil. Hög effekt innebär kortare laddtid och låg effekt längre laddtid (för samma energimängd).

Högre laddningseffekter ställer större krav på utrustningen.

- Om syftet är att tillhandahålla parkeringsplatser med laddmöjligheter till de boende, vilket ofta är fallet, behövs inte någon snabbaddare. Då räcker det att bilen laddas över natten. ◦

7

fakta om att ladda

1

En laddstation kan ha en eller flera så kallade laddpunkter, det vill säga uttag för att ladda fordon.

2

Laddpunkterna kan sitta på en laddbox som sitter fastmonterad på väggen i ett garage eller på en stolpe i anslutning till en parkeringsplats.

3

För laddstolpar utomhus krävs det en nedgrävd kabel.

4

Det är viktigt att installera jordfelsbrytare och automatsäkring vid varje laddpunkt om det inte finns någon inbyggd.

5

Motorvärmarruttag är inte lämpliga för normaladdning av fordon, annat än vid korttidsanvändning.

6

Kostnaden för en laddbox i ett garage varierar i allmänhet mellan cirka 12 000 och 20 000 kronor inklusive installation.

7

Bostadsrättsföreningar med tomträtt bör kunna dra fram elledningar med mera utan tillstånd av markägaren, framför allt om det är redan existerande ledningar för motorvärmare som byts ut. Kontrollera vad det står i tomträttsavtalet.

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:** Peter Almroth
peter.almroth@driftia.se 070-412 19 41

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

Carpeting ENTRÉ OCH INTERIÖRMATTOR
www.carpeting.se **Kontakt:** Danne Kalström
danne@carpeting.se 0704-20 20 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

... inte bara ihop.
... arandra.

HUMIDUS

AVFUKTNING



- Skadebesiktningar
- Fuktutredningar
- Avfuktningssupdrag

www.humidus.se

Kontakta oss för mer information
info@humidus.se eller telefon 08-730 50 30.



driftia.se

- modern fastighetsservice

- Ventilation El**
- OVK VVS**
- Vitvaror**
- Tvättstugeservice**

Trappstädning i bostadshus sedan 1989

Vi erbjuder kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag.



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

Carpeting

ENTRÉMATTOR

VI HAR HJÄLPT BRF:ER SEDAN 1979

- Entrémattor • Logomattor**
- Skrapmattor**

info@carpeting.se 08-448 31 80

Bli ett proffs på persienner

Trassel i fönstret? Så här lagar du din persienn själv, steg för steg.

Text: Petra Olander

Vårsolen skiner äntligen och du ska bara dra upp persiennen för att låta ljuset flöda in i lägenheten. Men FRRUMP! så hänger den som en kraschad solfjäder i fönstret.

– Det är fruktansvärt deprimerande, konstaterar Dan Tibring, vd för Tibrings Markis och Persienn och med drygt 30 års erfarenhet av persiennarbete.

– Men många persiennproblem fixar du själv. Det enklaste du kan göra är att byta bottenknapp längst ner på listen. Köp en ny knapp, trä linan igenom hålet och knyt fast linan under bottenknappen, säger han.

Att en persiennlina går av är också vanligt, men det är enkelt att byta till en ny, menar Dan Tibring. Ett vanligt misstag är dock att slita bort alla linor. Då blir arbetet svårt.

– Det bästa är att byta lina redan innan den går av. Gör en översyn varje gång du tvättar fönstren så ser du om någon lina är sliten. Att byta då är

väldigt lätt, du bara trär den nya linan längs med den befintliga och tar sedan bort den gamla.

Om persiennvajern går av innebär det dock att du måste ta bort linor, snörledare, drivstäng, stånghållare, linlås och vändknapp.



Dan Tibring

– När det gäller persienner måste du utrusta dig med tålmod. Och ibland kanske du behöver hjälp. Byt av vajer gör ett proffs på 10–15 minuter medan det kan ta en lekman en

hel dag.

Köp alltid svenska reservdelar, råder han.

– De har rätt dimensioner. Gå gärna till ett persienn- eller markisföretag.

Är persiennerna över 20 år råder han att köpa nya, liksom om stegbanden går sönder.

– Då vet du att persiennerna kommer att hålla. De kostar inte mer än mellan 700–1 200 kronor styck, beroende på hur många du köper. ◦



Se upp!

Ett vanligt misstag är att framgångsrikt byta en hisslina, dra upp persiennen och klippa av linan. Med resultatet att linan är för kort när du släpper ner persiennen.



Passa på att

... torka av persiennerna när du ändå ska fixa med dem, men akta så att du inte böjer dem.

Så lagar du en hisslina!

1. Hämta en tändare.
2. Öppna fönstret så att du kommer åt persiennen.
3. Hitta de två ändarna på linan som gått av.
4. Håll ändarna mot varandra och värms med tändaren. Linorna smälter ihop och blir till en hel lina igen.
5. Ta en grov nål och sicksacka linan i stegbanden, avsluta längst ner med en rejäl knut under bottenknappen.



BRANDGASTÄTHET

LJUDISOLERING

BRANDSKYDD

INBROTTSKYDD

EN SÄKER DÖRR ÄR EN RÄTT INSTALLERAD DÖRR.

Det finns två delar som måste samverka för att en säkerhetsdörr ska hålla vad den lovar. Det ena är dörren i sig, dess funktion och konstruktion, och det andra är installationen. Köper du din dörr från Secor kan du vara helt lugn. På några timmar får du en ny Daloc-dörr, installerad på ett korrekt sätt med inbrottskydd och alla andra funktioner säkerställda. Dessutom tar vi hand om och forslar bort din gamla dörr till återvinning. **Läs mer på daloc.se/tryggthem**

DALOC
Säkra dörrar.

SECOR

Secor säljer och installerar Daloc säkerhetsdörrar i hela landet.
För mer information och beställning kontakta Secor på 020-440 450 eller läs mer på secor.se

frågor/svar



Vem bestämmer om byte av låssystem?

Styrelsen vill byta ut låssystemet vi har idag med hänvisning till att systemet är uråldrigt och att det inte längre finns några reservdelar. Istället ska det bli ett system med "taggar" för inpassering i portar och allmänna utrymmen. Är detta något som styrelsen själva kan besluta om att införa eller måste en stämma rösta om detta?

Svar: Detta ses som underhåll och styrelsen kan därför besluta i frågan. För att beskriva det ganska förenklat: styrelsen beslutar om det löpande fastighetsunderhållet och kan till och med ensam ta beslut om större renoveringar. Om det rör sig om ändringar av fastigheten, hus och mark är det en stämma som ska besluta. I lagen talas det om väsentliga förändringar. Men även om styrelsen kan fatta beslut om kostsamma renoveringar kan det ändå vara bra att en stämma beslutar, men det är inget som lagen kräver.



Måste jag köpa en ny innerdörr?

Fråga: När jag köpte min lägenhet fanns det ingen dörr mellan hall och vardagsrum. Den har helt enkelt tagits bort vid något tillfälle. Måste jag köpa en ny dörr när jag sedan säljer min lägenhet?

Svar: De allra flesta stadgar anger att bostadsrättshavaren ansvarar för innerdörrar. Då behöver du inte köpa en ny dörr och föreningen kan inte heller kräva att du göra det.



Vilket uppdrag har valberedningen?

Förra året valde årsstämman en valberedning som hos oss består av två personer. Vad har valberedningen egentligen för uppdrag? Vad står i lagen om detta?

Svar: Det står faktiskt ingenting om valberedningen i lagen, utan det är föreningens stadgar som kan styra. Å andra sidan brukar stadgar bara ange hur många personer som ska ingå i valberedningen, och då blir

uppdraget mer fritt. Valberedningens främsta uppgift är att föreslå ledamöter och suppleanter till styrelsen men även revisorer och namn till andra förtroendeuppdrag i föreningen. I en del föreningar föreslår de även arvodet till styrelsen. Många gånger bygger valberedningens arbete på den tradition som finns i respektive förening. Syftet är att underlätta för årsstämman att välja personer men ni som medlemmar kan under stämman föreslå andra namn än de som valberedningen lagt fram.



Hur många måste vara med på stämman?

Vår förening hade med anledning av en del avhopp i styrelsen nyligen en extra stämma för att välja in nya ledamöter och suppleanter. Uppslutningen bland medlemmarna på stämman var ganska låg. Då dök det upp en fråga kring om det behövs ytterligare en extra stämma för att välja in de nya till styrelsen i och med att det var mindre än 50 procent av medlemmarna som var närvarande. Stämmer detta?

Svar: Nej, detta påstående är helt fel. Om föreningen kallar medlemmarna till en stämma är det så att säga upp till medlemmarna om de vill gå eller inte. Då spelar det inte någon roll om det är fler eller färre än hälften som kommer. Visserligen finns det några beslut där det gäller vissa röstningsregler, men det rör inte vanliga beslut.



Sänkt månadsavgift under stambytet?

Har en medlem rätt till lägre månadsavgift under tiden för ett stambytte?

Svar: Nej, bostadsrättslagen ger i vanliga fall inte medlemmar rätt till lägre avgift. Endast i undantagsfall, om föreningen gravt misskött sig, kan det bli tal om nedsättning.



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.



Kan jag rösta utan att närvara på stämman?

Om jag inte kan närvara på årsstämman, kan jag rösta ändå?

Svar: Ja, det kan du göra om du lämnar fullmakt till ett ombud som får rösta för din räkning. Ditt ombud ska kunna uppvisa en skriftlig, daterad och av dig undertecknad fullmakt. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. Men du behöver se vad som står i din förenings stadgar för att kontrollera flera saker. Oftast står det att endast din äkta hälft, sambo, registrerad partner eller

en annan medlem får vara ombud. Det brukar också stå att ingen får vara ombud för mer än en medlem. När du sedan uppfyller dessa villkor ska det inte vara några problem.



Ska styrelsen kontrollera min hyresgäst?

Jag ska ansöka hos styrelsen om att hyra ut min lägenhet i andra hand. Jag har hyfsad koll på avtal, hyra med mera men jag undrar vad styrelsen ska göra för kontroller av min blivande hyresgäst? Kreditupplysning? Eller är det mitt ansvar att allt funkar med hyresgästen?

Svar: Styrelsen ska i ansökan få veta vem som ska hyra din lägenhet och kan, om de vet något, göra en lämplighetsbedömning av hyresgästen. Men hyresgästens ekonomi kvittar



eftersom det är du som medlem som ska betala avgiften till föreningen och hyresgästen betalar hyran till dig. Skulle hyresgästen störa grannarna är det fortfarande du som är ansvarig gentemot bostadsrättsföreningen.

En app för din bostadsrättsförening

Tmpl är en smart app som förenklar livet i bostadsrättsföreningen, både för medlemmarna och för styrelsen.

Här kan man informera och kommunicera, beställa varor och tjänster, boka tvättstugan eller gästparkeringen och hitta alla viktigheter på ett och samma ställe.

Läs mer på tmpl.se



Få Tmpl Premium
GRATIS
för alltid – registrera din förening före den 15 maj 2019





Garderobsblomma (zamiakalla) klarar vintern, kan torka ut, trivs överallt och får närapå aldrig ohyra.

Varför misslyckas jag med mina krukväxter?

Glöm medfött gröna fingrar – alla kan lära sig att lyckas med krukväxter. Så här enkelt får du plantorna gröna och fina igen i vår.

Text: Petra Olander

Trötta krukväxter kan spira vackert igen! Du behöver ha koll på tre enkla saker: vatten, ljus och näring. Det säger Jonatan Leo, växtexpert, adjunkt och doktorand på Sveriges lantbruksuniversitet SLU i Alnarp.

– Vatten är ett akut behov för växter. En växt kan hänga till en viss grad, men till slut är den bortom all räddning, konstaterar han.

Och den torra inomhusluften på vintern gör växterna än mer känsliga, plus att många är placerade över stekheta element som kan torka ut dem på nolltid.

Men övervattning är minst lika farligt.

– Det är ett vanligt misstag. Många växter går in i en viloperiod på vintern då de inte är lika aktiva och inte behöver så mycket vatten. Jag sticker alltid ner ett finger i jorden för att känna om det är torrt – eller fuktigt.

Ljus är en annan viktig faktor och vintertid mår växterna bäst av att ställas på så soliga platser som möjligt. Och helst bör vi flytta bort dem från drag, där de gärna torkar ut och störs av temperaturvariationer.



Jonatan Leo



Fler svar på hemmets mysterier finns i tidigare nummer, se bostadsrattarna.se under Allt om bostadsrätt

Men även om de gröna skönhetererna sköts minutiöst kan de se glåmiga ut efter vintern, påpekar

Jonatan Leo. Med våren kommer dock nytt hopp för dem:

– Plantera om dem i ny jord så rötterna får utrymme och näring att växa i. Ge extra växtnäring under hela sommarhalvåret.

Vilken näring du ger är inte så viktig för krukväxterna, men tillför det regelbundet, tipsar han.

– Jag brukar ge dem lite varannan gång jag vattnar ungefär. Men – inte på vintern. Ger du dem näring under vintern riskerar de att bli långa och rangliga. ◦

5

steg till glada krukväxter!

1

Håll jorden lagom fuktig. Och i stället för att gissa – stick ner ett finger och känn efter.

2

Tillför ljus. Försök ställa växterna så ljust det går under vinterhalvåret.

3

Håll på näring regelbundet under sommarhalvåret. Låt bli helt vintertid.

4

Kruka om dem på våren så rötterna får möjlighet att växa. Blomjorden som finns i vanliga mataffärer är oftast utmärkt.

5

Var uthållig. Växter kan gulna och tappa blad men ändå komma igen och bli ännu vackrare. Speciellt om de byter miljö, som vid en flytt från plantskolan.

Begränsat utrymme för duschhörnan?

5990.-

Ord.pris: 6995.-



Cyclone

cyclone.cabinex.se

Cyclone™ dubbelledade duschväggar från CABINEX möjliggör öppning av dörrar även vid begränsat utrymme. Förenklar även handikappanpassning i små badrum. Många variationer och kombinationsmöjligheter erbjuds.

- Dubbelled med lyftgångjärn i metall
- 6 mm säkerhetshärdat glas
- Levereras komplett med kromade handtag, magnetlister, släplister och täcklister mot vägg mm.

- Montering: Skruvas eller limmas (tillval)

Hitta 1000-tals smarta duschlösningar hos oss...



CABINEX™

www.cabinex.se



Produktionsgaranti



Svensk produktutveckling



Vi förvaltar och utvecklar
bostadsrättsföreningar
– för ett hållbart imorgon.

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

En specialist på förvaltning helt enkelt. Välkommen till SBC!

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