


din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

FÄRDIGELDAT FÖR KRÅKÖRNA

- ✓ TEKNISK FÖRVALTNING
- ✓ VÄRMESYSTEMET
- ✓ INOMHUSMILJÖ
- ✓ UNDERHÅLLSPLAN

Tema **Energirenovering**

Plötsligt är jakten på energitjuvar nästan en nationalsport. Alla letar sätt att pressa kostnaderna. För bostadsrättsföreningar finns mycket att göra, men vad är lönsamt för just din förening? Din Bostadsrätt visar vägen genom tilläggsisolering och ventilationsbyten.



Få koll på föreningens finanser

Bedagade konstskatten fick nytt liv

Föreningen sänkte elförbrukningen med hjälp av säkerhetsdörrar.

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



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

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

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

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

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

Ville ha en specialist

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

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

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



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

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

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

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

SECOR
Säker dörr. Säker installation.

Måste vi höja avgiften – och hur mycket?

M

ånga är oroliga för ekonomin. Hur påverkar de höjda priserna och räntorna mina utgifter? Vad kan jag spara in på? Och hur mycket måste bostadsrättsföreningen höja månadsavgifterna?

Den turbulenta världsekonomin innebär att medlemmar har många frågor och funderingar om hur situationen påverkar den egna föreningen. Under våren håller bostadsrättsföreningar som regel sina årsmöten, summerar det senaste verksamhetsåret och väljer bland annat styrelse. Att delta på årsmötet och rösta är att vara en del av demokratin i föreningen men det innebär också ett bra tillfälle att få veta mer om ekonomin och hur prognosen ser ut framöver.

Jag ser många braskande rubriker och får ofta frågor från media om att bostadsrättsföreningar måste höja sina avgifter kanske så mycket som uppemot 40 procent.

Men generella påståenden gäller inte alltid den egna föreningen. I stället är det viktigt att tänka på att varje bostadsrättsförening är unik och måste agera med hänsyn till just sina förutsättningar. Föreningens ekonomi inte är statisk, utan anpassas oftast utifrån sina omständigheter. Kanske finns det också andra åtgärder att ta till förutom att höja avgifterna. Ett sätt är att ni tillsammans i er förening träffas och gemensamt funderar på vad just ni kan göra hos er?

Ett annat sätt att hålla sig informerad är att läsa årsredovisningen. Inför stämman får du som medlem ta del av denna från det föregående verksamhetsåret. Siffrorna kan vara svårtolkade för den som inte är ekonom och därför hittar du längre fram i denna tidning en guide till hur du kan förstå talen. Slutligen har vi även tips på hur du bäst skriver en motion till stämman och hur du får gehör för dina förslag från dina grannar.

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

Varje bostadsrättsförening är unik.



Innehåll



4 > Intro: Hänt sen sist
Bostadsrättsföreningar undantas ökat elprisstöd: "Ingen logik"

6 > Intro: Aktuellt
Bostadsrätter millenniets prisrakett – vad händer nu?

7 > Intro: Aktuellt
I kollektivhuset äts maten i glada vänners lag

8 > Tema: Energirenoveringar
Många kilowatt kan vara vunna genom att se om sitt hus. Men vad är lönsamt för er förening?

16 > Reportage
"Evolution" fick en andra chans

19 > Fixartipset
Så blir du proffs på att tapetsera

22 > Guide: Årsstämma
Enkla knepen hjälper dig förstå föreningens ekonomi

26 > Frågor & svar
Allt om livet i en bostadsrättsförening

27 > Hemmets mysterier
När ska skorstenen fejas?



din bostadsrätt

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

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist
Chefredaktör: Kenny Fredman
Produktion: OTW
Redaktör: Frida Henke
Art director: Maria Lindén
Omslag: Shutterstock
Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
Repro: Jens Jörgensen
Tryck: Aller

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

Bostadsrätterna

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

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

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

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

intro



69,4 miljoner kronor kostar en av de högst belägna lägenheterna i det senaste höghusprojektet, Karlatornet, i Göteborg. I priset ingår 370 kvadratmeter – och milsvid utsikt. Inflyttning i Nordens högsta hus, 245 meter över havet, startar i augusti.

Du missar väl inte dina förmåner?

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

> Säkerhetsdörrar

Genom avtal mellan Bostadsrätterna och Secor erbjuds ni som medlemsförening, eller du som boende i en medlemsförening, hela 15 procents rabatt på din beställning av Daloc säkerhetsdörrar inklusive installation av dörren.

> Familjejuridisk hjälp

Genom Bostadsrätternas medlemsförmån erbjuder Fenix Juridik hjälp när den behövs. Få 20 minuter kostnadsfri familjejuridisk rådgivning samt 25 procent rabatt på samtliga juridiska tjänster efter det.

> Webbinarium om bostadsrätt

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

> Tidningen Din Bostadsrätt

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



Ologisk ersättning för elprisstöd

Ett nytt elprisstöd som kompenserar hushållen för november och december 2022 ska betalas ut. Men den här gången omfattas inte bostadsrättsföreningar.

Text: Lars Öhman

Redan innan vinterns elstöd på totalt 55 miljarder kronor hunnit att betalas ut till elanvändare där bland andra bostadsrättsföreningar och dess medlemmar ingår,

aviserade regeringen ett nytt stöd.

Omkring 10 miljarder kronor går till hushåll i alla fyra elprisområden för perioden november och december 2022 där 80 procent av uppmätt elförbrukning ersätts. Men denna gång omfattas inte bostadsrättsföreningar. Något som Bostadsrätternas samhällspolitiska chef, Kenny Fredman ställer sig kritisk till.

– Många föreningar har gått över till ett enda elabonnemang därför att det har blivit billigare. Nu blir det slumpen som avgör huruvida du får stödet eller inte. Bostadsrättshavarna i grannhuset kan få ersättning medan ni inte får det, säger Kenny Fredman. Han tycker att det brister i logiken.

– Det kan också slå ännu mer orättvist när man själv står för uppvärmning av lägenheten via gemensam el. Eller i bostadsrättsföreningar med bergvärme som kräver ganska mycket el men inte får stöd medan villaägare med bergvärme får det, säger Kenny Fredman. ○



Kenny Fredman



RM Snickerier tillverkar fönster och dörrar på beställning i vår fabrik i Vimmerby.

Vår inriktning är gammal genuin stil till hus som har en klassisk arkitektur.

Vi erbjuder fönster och dörrar i massivträ med äkta kittad spröjs och smala profiler, även lika vackra fönster i utvändigt aluminium.



RM SNICKERIER AB

Vimmerby | Tel. 0492-797 00 | www.rm.se | info@rm.se

www.rm.se



SOLMÄSSAN

www.solmassan.se

Mässa med fokus på det senaste inom solceller, laddning, lagring och elfordon!

Besök utställare, lyssna på föredrag och provkör elfordon - allt i en inspirerande miljö som andas hållbar utveckling!

31 mars - 1 april
ERIKSBERGSHALLEN, GÖTEBORG

26 april
NÖJESFABRIKEN, KARLSTAD

8-9 september
SOLVALLA, STOCKHOLM

Scanna QR-koden till biljettbokningen och boka din biljett redan idag!



Mässarrangör:
MaFalls AB och
Sustainacon Sweden AB

www.mafalls.se - www.sustainacon.se

Bostadsrätter ökade mest – vad händer nu?

På drygt två decennier har priserna på bostadsrätter stigit mer än fem gånger så mycket som lönerna. I takt med det förändrade ränteklimatet skickas prisutvecklingen nu i en annan riktning. Det gör att många bostadsspekulanter känner oro, men är den befogad? Din Bostadsrätt tar pulsen på mäklarna om 2023.

Text: Lars Öhman Foto: Shutterstock

Villapriserna har stigit kraftigt sedan millennieskiftet. Priset på en genomsnittsvilla ökade med 302 procent mellan åren 2000 och 2022. Under samma period steg medianlönen med 83 procent och Stockholmsbörsen med 139 procent, visar en granskning från Länsförsäkringar Fastighetsförmedling som har ställt siffrorna i relation till varandra.

Men enligt siffror från Svensk mäklarstatistik är den skillnaden ännu större för bostadsrätter, vars motsvarande uppgång ligger på 431 procent. År 2000 kostade en bostadsrätt 8 314 kronor per kvadratmeter i snitt. Det kan jämföras med förra årets kvadratmeterpris som i snitt låg på 44 154 kronor.

Bakomliggande faktorer som låga räntor har eldat på marknaden. Men i takt med att inflationen fått räntorna att öka noterades det under 2022 en inbromsning med priser som sjönk med närmare nio procent. Även i början av 2023 har det fortsatt nedåt, om än



Erik Wikander

i lugnare takt. När Svensk Mäklarstatistik släppte sina siffror för januari visade de en nedgång på 1 procent. Sedan toppen 2022 hade prisnedgången på bostadsrätter då varat i tio månader. Ett trenderbrott kan dock skönjas i centrala Stockholm som sticker ut med en prisuppgång på 1 procent.



Andreas Moritz

Utvecklingen har gjort att många bostadsköpare ser med oro på en kommande affär, så vad kan vi egentligen förvänta oss under resten av året? Svensk Fastighetsförmedlings vice vd Erik Wikander

noterar ett ökat intresse från spekulanter. Fler går på visningar och fler hör av sig till mäklare med frågor.

– Den stabilisering av bostadsrättspriserna vi sett under sista kvartalet 2022 fortsätter in i början av året. Vi förväntar oss en ökad aktivitet och en full stabilisering under andra kvartalet när vi ser effekterna av räntehöjning och en inflation som börjar minska. Marknaden blir helt enkelt mer överblickbar för konsumenterna och deras oro minskar därigenom, säger Erik Wikander.

Han förutspår att priserna sedan ligger still under resten av året, som kan öka något under 2024 i samband med att styrrentan sjunker och ekonomin stabiliseras.

– Men att ta sig tillbaka till de priser som var när marknaden toppade vintern 2022 kommer ta flera år, säger Erik Wikander.

Den bilden delas av Skandiamäklarnas vd Andreas Moritz som bedömer att priserna ligger någorlunda still från andra kvartalet.

– Sett till helåret kan det på riksnivå fortsätta gå ned någon procent till under första kvartalet därefter kommer det vända upp någon procent och stabiliseras de tre följande kvartalen. Vid årsskiftet kanske vi ligger på samma nivåer som i dag. Men räntan har en oerhörd påverkan på bostadspriserna. Höjs inte räntan mer efter höjningen i februari kan priserna komma att stiga ytterligare någon procent, säger han. ◦

Överdrivet om avgiftshöjningar

I slutet av januari publicerades en rapport av fastighetsförvaltaren Nabo vars beräkningar visar att avgifterna i de flesta bostadsrättsföreningar skulle behöva höjas med 40 procent. Det är oroande siffror för många, men Bostadsrätternas samhällspolitiska chef Kenny Fredman lugnar. Han säger att avgifterna generellt kommer gå upp, men att det troligen handlar om mer

modesta nivåer eftersom avgiftssättningen är mer komplicerad än att bara titta på låga kassaflöden.

– Vi har sett vissa förvaltare och banker som går ut nu och säger att bostadsrättsföreningar måste höja avgifterna kraftigt, men vi menar att varje förening själva måste titta på sina egna utgifter och intäkter. Och även om många föreningar

sitter med stora lån ser löptiderna olika ut, allas lån kommer inte gå ut när räntorna är som högst, säger Kenny Fredman.

Läs mer om avgiftshöjningar på sidan 24.

Kollektiv matglädje

Matlag två gånger i veckan, pågående pingisturnering och odling på gården. Kombinationen bostadsrättsförening och kollektivhusförening ger en svårslagen samhörighet som gör att de flesta bor kvar – länge.

Text: Frida Henke
Foto: Jeanette Dahlström

Vid en första anblick kan Brf Sörbyängens centrum i Örebro se ut som vilken annan bostadsrättsförening som helst. Men redan från start var den också planerad att bli en kollektivhusförening.

– Den största skillnaden är väl att våra vardagsrum är lite mindre eftersom vi också har kollektiva utrymmen: fyra gästrum och en gillestuga med kök och matrum, säger Karin Jönsson som är ordförande för kollektivhusföreningen och som bott här sedan huset stod klart 1984.

En annan stor skillnad är gemenskapen.
– När jag flyttade till Örebro bodde jag först i tre andra lägenheter och på åtta år hade jag knappt pratat med en enda granne. Här i huset lär vi känna varandra ganska väl. Låna ägg är inga problem och om något händer mig finns det många här som jag skulle kunna ringa och få hjälp av.

Samhörigheten växer ur de aktiviteter de har tillsammans varje vecka, alla på frivilligbasis. Som exempelvis bordtennisturneringar, boule och vävstuga. På gården finns odlingslotter och så är det de två matlagen förstås.

– Jag är med i det vegetariska på torsdagar. Vi turas om att laga maten, en person lagar och de andra äter. Den som står för maten bestämmer själv vilken rätt det blir, säger hon.

I Karin Jönssons matlag ingår det tio personer. När det är hennes tur köper hon in råvarorna hon behöver, sedan skriver hon upp kostnaderna som jämkas av en kassör när alla gått laget runt.

– Disken tar du också själv, men folk stannar gärna kvar och hjälper till. Vi brukar prata ganska länge efter maten, här finns inget av den tomhet jag kände där jag bodde innan. Jag kan inte tala för de andra, men jag tror att de trivs, här flyttar inte många ut, säger Karin Jönsson. ◦



Karin Jönsson

Kollektivhusföreningen Päängen har två matlag. En gång i veckan träffar Karin Jönsson och hennes granne Bernt Karlsson de andra i torsdagsgången och äter vegetariskt tillsammans.

tema

Elin Granat bor i föreningen och är mycket nöjd med renoveringens resultat.

Framgångsrikt krafttag mot energitjuvarna

Påtagligt minskad energiförbrukning, ett jämnare och mer behagligt inomhusklimat, lägre bullernivåer och en tryggare utemiljö. Bostadsrättsföreningen Kungsberget i Linköping har genomfört en energirenovering som enbart verkar ha positiva effekter.

Text: Catarina Gisby Foto: David Einar

Det började med att radonmätningar gjordes i de åtta flerfamiljshusen i Tannefors, en centralt belägen stadsdel i Linköping. Mätningarna visade att det fanns markradon och radonhalterna i husens källare var högre än vad som kändes bekvämt.

- Värdena var inte alarmeran-

de, men förhöjda, berättar Jessica Kling, bostadsrättsföreningens ordförande.

Det var nödvändigt att se över ventilationen, och då stod det klart att fönstren var en viktig del av en framtida lösning. Husets existerande självdrag, som många klagade på för det blev så kallt inomhus, borde bytas ut mot någonting annat. Sedan tidigare fanns det dessutom en insikt om att fasaderna behövde fräschas upp.

- Vi förstod att en hel del

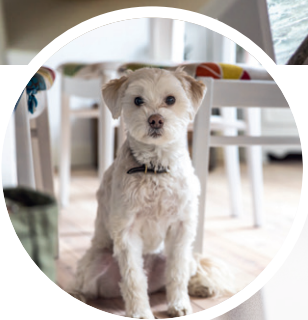


//
Detta är en investering
som höjer värdet på våra
lägenheter, särskilt i den tid
vi lever i med högre priser
på el och energi.





”Jag är väldigt nöjd med renoveringen, säger hon. Energikostnaden minskar med hälften och inomhusklimatet är mer jämnt”, säger Jessica Kling.



borde göras och då frågade vi oss om det fanns vinster med att göra allt på en och samma gång, fortsätter Jessica Kling. Vi ville också göra vad vi kunde för att bidra till ett mer hållbart samhälle. Vilka energibesparande åtgärder kunde vidtas? Och kunde boendemiljön samtidigt göras tryggare?

Föreningens förvaltare tipsade om en så kallad Smart front-lösning där man i princip gör allting från utsidan. Föreningen tittade även på andra alternativ men landade ganska snart i att Smart Front-lösningen var den mest attraktiva. Information gick ut till de boende, en extra föreningsstämma utlystes och renovering-



Nya fönster har monterats på så kallade distansjärn utanför de gamla. Fasaden har tilläggsisolerats med 18 centimeter, där nya tilluftskanaler också har dragits. De gamla fönstren plockades sedan bort inifrån. Lägenheterna har tack vare detta fått fönstersmygar som tidigare inte fanns.

en röstades igenom med stor majoritet. Förvaltaren fick ha helhetsansvaret för projektet.
- De har tagit betalt för det förstås, men vi hade inte mäktat med att göra detta själva, fortsätter Jessica Kling. Vi tyckte också att det var skönt att få ett fast pris. Då visste vi vad vi hade att förhålla oss till.

Föreningen inledde arbetet med att söka bygglov under våren 2021. Sedan har den synliga renoveringen tagit ett och ett halvt år att genomföra. En del mindre arbeten återstår, men inte några stora saker. Kostnaden för hela arbetet vill bostadsrättsföreningen inte gå ut med, men det handlar om åtskilliga miljoner kronor.

- Vi är en förening med god ekonomi, konstaterar Jessica Kling.

Hon visar upp sin egen lägenhet, en tvåa på 56 kvadratmeter som hon i dagarna sålt för att flytta in i en trea på 70 kvadratmeter i trapphuset bredvid. Tilläggsisolering har gjort väggarna 18 centimeter tjockare så nu finns det fönstersmygar som inte fanns tidigare. De är skinnande rena, den tidigare svärtan runt fönstren från smutsig luft utifrån är ett minne blott. I taket sitter i stället en liten box som visar att här numera finns en så kallad FTX-ventilation. Inne har



Metoden som använts vid energirenoveringen av Kungsberget gör att större delen av allt arbete sker utanför lägenheterna med små störningar för de boende.



Brf Kungsberget

> Bostadsrättsföreningen Kungsberget ligger i stadsdelen Tannefors i Linköping.

> I de åtta huskropparna finns 98 lägenheter och fyra lokaler i marknivå. Husen är byggda på 1940-talet och är inte K-märkta men näst intill; de ingår i ett bevarandeprogram. Därför hade Linköpings kommun synpunkter på utformningen av fasaderna. De fick inte förändras utan ser ut exakt som tidigare.

> Genom hela renoveringen har målet varit att de kulturhistoriska värdena ska bevaras. När soprummen vid entréerna plockades bort tyckte kommunen att det var ett plus. Soprummen fanns inte i den ursprungliga 40-talsmiljön, så entréerna ser i dag mer ut som de gjorde från början.

> Husen värms upp med fjärrvärme.

> Investeringen som gjorts är stor. Det handlar om tiotals miljoner kronor. När den har hämtats hem är enligt Jessica Kling oklart, men hon är övertygad om att det är en satsning som lönar sig.

det blivit varmare, samtidigt som kostnaden för uppvärmningen minskat med hälften.

En annan energisparande åtgärd är att antalet källar- nedgångar har reducerats. I dag finns bara de nedgångar som leder till tvättstugorna och någon till.

– Åtgärden ger ett enhetligare och trevligare intryck plus att den skapar större säkerhet. Det är inte längre lika lätt för obehöriga att ta sig in i husen. I samband med den förändringen flyttade vi även ut cykelförråden från källarna till nya cykelhus på gården. Dessa har byggts med tanke på att passa in i miljön och de har sedumtak som gör dem underhållsfria och dessutom tar de upp regnvatten på ett bra sätt.

Avgifterna har höjts med tio procent. Det innebär att en tvåa

Vi ville också göra vad vi kunde för att bidra till ett mer hållbart samhälle.

i dag kostar cirka 3 150 kronor i månaden.

– Det är inte särskilt mycket, trots att föreningen gjort sin största investering någonsin, säger Jessica Kling.

Högre upp i samma hus bor

Elin Granat. Precis som Jessica Kling tycker hon att avgiftshöjningen är rimlig med tanke på det omfattande arbetet.

– Detta är också en investering som höjer värdet på våra lägenheter, särskilt i den tid vi lever i med högre priser på el och energi, påpekar hon.

Den allra största fördelen med renoveringen är ändå, menar Elin Granat, att det har blivit så tyst i lägenheterna.

– Det går en ganska trafikerad väg här utanför. Tidigare var det en hel del buller, men nu hör jag ingenting. ◦

Rätt renoverat hälften vunnet

I spåren av de höga elpriserna är energirenoveringar av flerfamiljshus stort runt om i Europa. I Sverige är aktiviteten inte lika intensiv. Dels för att våra hus är relativt välisolerade. Dels för att Sverige tackade nej till ett renoveringsstöd från EU på fyra miljarder. Ändå kan det enligt experterna löna sig att se över sitt hus – särskilt om det görs vid rätt tillfälle.

Text: Thomas Östberg Illustration: Jens Magnusson

Konsulten Göran Werner på teknik- och konsultföretaget WSP är specialist på energianvändning och arbetar

bland annat som rådgivare åt Energimyndigheten i deras arbete gentemot bostadsrättsföreningar. Lite diplomatiskt kallar han den Sveriges beslut att tacka nej till 4,3 miljarder i EU-stöd till energieffektiviseringar för "gålet". Det var när M-SD-KD-budgeten gick igenom 2021 som stödet togs bort.



För trots att vi här uppe i norr har bättre isolerade hus än vad många andra delar av Europa har, så finns det stora behov. Bara några få fastighetsägare hann ta del av stödet som var tillgängligt under perioden oktober–december 2021.

– Men jag tror ändå att det kommer någon form av stöd även för flerfamiljshus framöver. Det krävs en katalysator för att få bostadsrättsföreningar och hyresvärdar att investera. Energimyndigheten håller just nu på att titta på det på uppdrag av regeringen, säger Göran Werner.

Om ett kommande stöd blir en morot så kommer det eventuellt också att komma en piska i form av EU-direktiv som säger att alla flerfamiljshus måste uppfylla en lägsta energistandard för att lägenheterna ska få hyras ut.

En viktig utgångspunkt för en förening som vill energireovera är att varje hus är unikt och kräver att man tar hänsyn till byggnadsår, byggnadsmaterial, konstruktion, uppvärmning med mer.

Viktigt är också att ta ett helhetsgrepp i planeringen och att i så hög grad som möjligt samordna stora investeringar med övrigt underhåll.

– Gör till exempel tilläggsisolering och fönsterbyten i samband med fasadrenovering då det finns byggnadsställningar på plats. Det sparar man mycket pengar på och en tilläggsisolering kanske inte är lönsam annars, säger Göran Werner.

Han har arbetat mycket med BeBo (Beställargrupp Bostäder) som är Energimyndighetens

nätverk för energieffektiva flerbostadshus. På deras webbplats, bebostad.se, finns mycket information och en samling verktyg som bostadsrättsföreningar kan ha nytta av vid energieffektiveringar.

– Bostadsrättsföreningar är en "svag" beställargrupp, ofta bestående av lekmän. Därför har vi haft en rad aktiviteter för att stötta dem. Nyligen avslutade vi ett Halvera mera-projekt där föreningar fick hjälp av konsulter med utredning, kartläggning, energibesiktning med mera. Det resulterade bland annat i hjälp med ekonomiska kalkyler för de åtgärder som var aktuella, säger Göran Werner.

Han har också via branschföreningen AFF (Forum för förvaltning och service) varit med och tagit fram anpassade avtalsmallar för upphandling av driftentreprenad.

– Det är ett slimmat avtalsdokument som en förening kan hantera själv. Syftet är i första hand att se till att driftoptimering ingår i upphandlingen. Det är viktigt för att kunna minska energianvändning och kostnader i den löpande driften, men också för att åtgärderna ska ge maximal effekt, säger Göran Werner.

En fasadisolering på fem centimeter kan ge en minskad energiförbrukning på 10–20 procent och nya fönster kan spara 15–20 procent. Att tilläggsisolera vindens bjälklag ner mot de översta lägenheterna kan också vara en effektiv åtgärd, liksom att isolera värmerör och kulvertar



Göran
Werner



Lina
La Fleur

mellan hus. Värmeåtervinning vid ventilation kan också spara mycket energi.

Forskaren Lina La Fleur på Linköpings universitet har tittat närmare på energianvändningen före och efter renovering av några miljonprogramshus. Husen tilläggsisolerades i fasad och på vind samt fick nya fönster.

– Men den åtgärd som hade störst effekt var byte av ventilationssystem. Att byta ett frånluftssystem som tog in kallluft via ventilerna till ett till- och frånluftssystem (FTX) med värmeåtervinning sänkte energiåtgången för ventilation med mer än 40 procent. Men det var en dyr åtgärd som krävde nya tilluftskanaler. En sådan måste man räkna noga på, säger Lina La Fleur.

Genom åtgärderna fick de boende en bättre inomhusmiljö på köpet. Den så kallade termiska komforten ökade i form av en jämnare temperatur under vintern.

Även Lina La Fleur betonar vikten av helhetstänk och att energieffektiviseringar måste göras till en del av underhållsplanen.

– Ta in energifrågan så tidigt som möjligt när ni planerar renovering i föreningen. Ett vanligt misstag är att den kommer in för sent i processen, säger hon. ◦

Ta in energifrågan så tidigt som möjligt när ni planerar renovering. Ett vanligt misstag är att den kommer in för sent i processen.

Energirenovering – det här är värt att tänka på

Energieffektiviserande åtgärder kan vara dyra investeringar men kan sänka kostnaderna och ge minskad miljöpåverkan. På köpet blir inomhusklimatet ofta bättre. Här är åtta punkter som kan förbättra er förening.

Text: Thomas Östberg Illustration: Jens Magnusson



olika sätt
att spara
energi

2

Ta ett helhetsgrepp

Ta ett helhetsgrepp för att hitta de mest energibesparande och kostnads-effektiva kombinationerna av åtgärder. Om föreningen har en någorlunda aktuell energideklaration kan den ge en indikation på husets energiprestanda. Ett bra första steg är sedan att kontakta en lokal energi- och klimatrådgivare som kan ge föreningen oberoende rådgivning innan man anlitar någon konsult som planerar och genomför aktuella åtgärder. Ta reda på när den senaste energideklarationen gjordes och kartlägg energiförbrukningen.

1

Varje byggnad är unik

I princip är varje byggnad unik och erbjuder olika förutsättningar för energieffektivisering. – Jag brukar säga att ingen bostadsrättsförening är den andra lik när det gäller energiförbrukning och möjligheterna till effektiviseringar. Men oavsett byggnadens ålder finns det alltid potential att göra förbättringar som minskar energiförbrukningen. Det gäller bara att ta reda på vad som är lönsamt, säger Nicklas Pettersson, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

3

Räkna på lönsamheten

Räkna på helheten – vad är lönsamt? Här kan BeBos lönsamhetskalkyl som finns att ladda ner vara ett bra verktyg. På webbplatsen finns också räknexempel och en instruktionsfilm. För ett dragigt hus i miljöprogrammet kan nya fönster vara den mest lönsamma åtgärden. – Men om huset är byggt 2010 kanske det mer handlar om att trimma och justera värme- och ventilationssystemet eller att investera i solceller för egen elproduktion, säger Nicklas Pettersson.

4

Rekorderlig renovering

BeBo har tagit fram metoden Rekorderlig renovering som delar in arbetet i tre etapper: **1. Förberedelsen** med förstudie (nuläge och åtgärder) ekonomi och upphandling. **2. Genomförandet** består av detaljprojektering, ombyggnad, idrifttagande och slutbesiktning. **3. Avslutningen** innebär fortsatt idrifttagande, mätuppföljning och utvärdering samt kunskapsåterföring.

5

En del av underhållsplanen

Föreningen behöver göra energirenoveringen till en del av underhållsplanen.

- Att slå ihop energieffektiviserande åtgärder med planerade renoveringar brukar vara lönsamt och ge synergieffekter. Om det till exempel är läge att byta fönster är det ett bra tillfälle att välja energisnåla fönster. En fasadrenovering ger förstås en bra möjlighet att tilläggsisolera om det behövs. Och om fastigheten inte har värmeåtervinning på frånluft kan det vara läge att utreda den möjligheten. Det kan minska uppvärmningskostnaden rejält, säger Nicklas Pettersson.

6

Se över värmesystemet

Att se över sitt värmesystem brukar vara lönsamt. Exempel på detta är: bättre isolerade ledningar för värme och varmvatten och den tidigare nämnda ventilationen.

7

Glöm inte inomhusmiljön!

En energieffektiv byggnad ger ett bättre termiskt klimat med jämnare temperatur i bostaden under vinterhalvåret. Ofta kan även ljudförhållanden och luftkvalitet bli bättre efter en energirenovering. Men det kan också vara bra att komma ihåg att effektivare isolering ger huset en ökad termos-effekt som kan göra att det blir varmare i lägenheterna på sommaren. Dessa problem kan minskas genom solavskärmning eller vädring under svalare perioder. Men med ett förändrat klimat finns det risk för att det krävs investeringar i kylsystem som kostar både pengar och energi.

8

Teknisk förvaltning

Vid upphandling av teknisk förvaltning av en bostadsrättsförening är det viktigt att ha med underhåll, justering och optimering av alla system som påverkar energiförbrukningen. Eventuellt kan det även ingå i leverantörens uppgifter att lämna förslag på förbättringar och effektiviseringar.



Nicklas
Pettersson

Föreningen fick betongen att åter blomstra

Under många år förde väggreliefen "Evolution" en tynande tillvaro. Nu har Eric Elfwéns konstverk från 1968 återfått sin forna glans tack vare ett initiativ av Brf Åkeslund 1.

– Sveriges kulturarv har fått tillbaka ett uppskattat konstverk, säger föreningens projektledare Viera Larsson.

Text: Lars Öhman Foto: Privata projektfoton



1.

Tidigare inhyste fastigheterna på Tunnländsvägen i Bromma i västra Stockholm Åkeshovs sjukhus, byggt 1967. Numera är det bostadshus efter att sjukhus-salarna förvandlats till lägenheter i slutet av 1990-talet. Men spåren finns kvar: som konstverket "Evolution", uppfört vid huvudentrén av skulptören Eric Elfwén. Det är en monumental relief i betong och metall som en gång hade offentlig förvaltning, men där ansvaret nu ligger på bostadsrättsföreningen Åkeslund 1 som är husets nya ägare.

– Vi hittade ett vykort på Tradera över hur sjukhuset såg ut på den tiden och då fanns konstverket med. Jag gick och tittade närmare på det och visste att vi hade vissa trasiga delar förvarade i källaren, säger föreningens ordförande Ludwig Hedlund.

Under årens lopp hade reliefdelar också gått förlorade och betongen drabbats av fuktskador. Det stod klart att "Evolution" hade tappat mycket av sin lyster, vilket gav Ludwig Hedlund idén att låta restaurera det drygt 5 meter långa och 2,5 meter höga konstverket.

Styrelsen var med på noterna. För att komma i gång bildade Ludwig Hedlund

en projektgrupp tillsammans med ledamöterna Viera Larsson, Gunlög Sundberg och Mikael Porsklint. Efter att ha sökt och beviljats bidrag motsvarande 75 procent av budgeten från Länsstyrelsen kunde arbetet påbörjas i april 2022. Restande belopp fick de av privata stiftelser.

– Det finns många stiftelser så var inte rädd för att söka pengar med det här syftet, säger Gunlög Sundberg.

Konstnären och skulptören Marco Cueva anlätades och han visade sig vara ovärderlig under resans gång, men även flera andra yrkesgrupper inom metall- och konstgjuteri och byggfirmor utgjorde viktiga hörnstenar.

Utifrån gamla bilder från Statens kulturråd tolkade och skulpterade Marco Cueva sedan fram alla saknade delar av reliefen. Först utformades de i trä för att sedan gjutas i aluminium.

– Marco Cueva är otroligt skicklig. Det ser fantastiskt ut. En stark motivation för oss var också den positiva feedback som vi fick från Statens konstråd som uppmuntrade oss till att genomföra detta, säger Viera Larsson.

I oktober var arbetet klart. Återinvigningen ägde rum i december och väckte

1. Nicke Green från konstgjuteriet och konstnären Marco Cueva under återuppsättningen.

2, 4. Hantverkare från betong- och putsentreprenören rengör konstverket.

3. Viera Larsson tittar till arbetet halvvägs in i processen.

5. Nygjuten reliefdel i aluminium.

6. Marco Cueva inspekterar konstverket inför arbetet tillsammans med Ludwig Hedlund och Gunlög Sundberg från föreningens projektgrupp.

7. Svetsarbetet skötte hantverkare från konstgjuteriet.



4.



stort intresse. Föreningslokalen var mer än fullsatt och slutresultatet överträffade även projektgruppens förväntningar.

– Det kunde inte bli bättre, det är som en ny värld öppnar sig när man ser verket nu. Vi är måna om att ha en förening med trivsel gällande det estetiska. Konstverket heter "Evolution" och handlar om utveckling. Som bostadsrättsförening kanske vi kan ha det som motto: kontinuitet och förändring, säger Gunlög Sundberg och Viera Larsson flikar in:

– Vi har fått många positiva kommentarer från medlemmarna och för mig som är arkitekt har det också handlat om att behålla en konstnärs språk för offentlig-

heten. Vi lyckades också hitta den avlidne upphovsmannens son, Ragnar Elfwén. Han är tacksam, säger Viera Larsson.

Vad skulle ni säga till andra föreningar som överväger att renovera ett konstverk?

– Har ni ett konstverk i det skick som vi hade tycker jag ni ska fundera på om ni inte ska göra någonting åt det i stället för att låta det förfalla. Men ni får vara beredda på att arbetet tar tid, säger Ludwig Hedlund.

Henrik Orrje är chef för tillsyn och samling på Statens konstråd. Han förklarar att förvaltning och vård av offentlig konst

som är beställd till en fastighet hamnar under nuvarande fastighetsägares ansvar.

– En viktig grund är att som ägare skaffa sig tillräcklig kunskap om de värden som konstverket, och den miljö som det är del av, representerar. Då skapas förutsättningar för att långsiktigt kunna planera och verka för att betydelsefulla konst- och kulturarv inte går förlorade, säger Henrik Orrje som har ett råd till föreningar som sitter på en konstskatt:

– Jag rekommenderar Statens konstråds och Riksantikvarieämbetets webbsidor där det både finns rapporter och metodstöd om offentlig konst som kulturarv för att lära sig mer. ◦



Sigurður Guðmundsson, "Diamonds are everywhere", 2001, Västra hamnen, Malmö.



Bianca Maria Barmen, "Hartrappan", 1998, på Södra förstadsgatan i Malmö.

Exempel på andra konstverk i bostadsområden

1961 beslutade riksdagen att finansiera offentlig konst i boendemiljöer genom statliga lån. Detta kunde både privata och offentliga aktörer söka och var en ambition som löpte parallellt med välfärdssamhällets utveckling under 1900-talet. Många kommuner tog exempelvis redan på 1950-talet egna initiativ till detta, utöver principen om att

avsätta 1 procent av byggbudgeten till konst i offentliga byggnader som sjukhus, bibliotek och skolor. Det statliga stödet upphörde i slutet av 1990-talet och under 2000–2009 medverkade Statens konstråd regelbundet till att finansiera och producera konst i bostadsområden. Här är fem fina exempel på offentlig konst från olika boendemiljöer i Sverige.

Källa och foton: Statens konstråd



Amalia Årfelt, "Gårdshund och grisfamilj", 2003, Hammarby Sjöstad i Stockholm.



Asmund Arle, "Tre hästar – tre människor", beställd av Statens konstråd 1975 för före detta Televerket i Farsta, numera Telestaden, i Stockholm.



Leif Bolter, "Mänskligt formspel" och Lennart Aschenbrenner, "Stadens tecken", 1960-talets slut, i miljöprogramområdet Råby i Västerås. Restaurering av väggen har gjorts på Brf Västeråshus 23:s initiativ med stöd av Länsstyrelsen i Västmanland.

”Alla kan tapetsera!”

Du vågar absolut tapetsera själv även om du aldrig gjort det förut. Det anser målarproffset Henke Edin i Säffle – men skickar med några tumregler för ett riktigt lyckat resultat.

Text: Petra Olander

Henke Edin har tapetserat väggar sedan 1986 och till vardags hjälper han kunder i de målarbutikerna i Säffle och Åmål som han är butikschef för. Han driver även sajten Henkesmåartips.se.

– Alla kan tapetsera! För nybörjaren rekommenderar jag starkt att använda en så kallad easy up-tapet, som lim-

mas direkt på väggen. Den ska alltid sättas kant i kant så att du enkelt kan mönsterpassa, säger han.

Ett vanligt misstag är att kasta instruktionerna som kommer med tapeten.

– På baksidan av etiketten på tapetrullen står det en upphängningsinstruktion som gäller för just den tapet du köpt. Följer du den så blir resultatet bra. Behåll den tills arbetet är färdigt.

Men, en lättuppsatt och snygg tapet döljer dessvärre inte skavankerna under.

– Det är snarare så att tapeten framhäver ett dåligt underarbete, det är där du ska lägga tid och tålmod. Att sätta upp själva tapeten är det lilla jobbet, först på slutet, säger Henke Edin.



Henke Edin

gamla tapeter på väggen, som dessutom är ditlimmade lite ”hoppсан hejsan”. Det ökar risken för blåsor och att tapeten släpper från väggen. Då är det dags att riva ner de gamla tapeterna.

Men, du behöver inte stå och riva remsor i en evighet. En ångmaskin tar enkelt bort lagren av tapet. En sådan går att hyra eller

köpa.

– Fråga efter en tapetperforerare eller piggröller samtidigt. Du rollar först väggen med den så kommer ångan längre in i väggen. Det är otroligt smidigt. ◦

En ojämn vägg behöver dock inte alltid breddspacklas. Ofta kan så kallad renoveringstapet, återställningstapet eller easy cover göra underlaget slätt.

– Men i många lägenheter sitter det fyra, fem lager av

Henkes tips för bästa resultat

- > Många använder **fel lim**. Du måste ha rätt lim till den typ av tapet du valt.
- > **Slarva inte** med underbehandlingen.
- > **Följ alltid** upphängningsinstruktionen.
- > **Är du osäker** så ta dig tid att titta en stund på instruktionsfilmer på nätet.
- > **Stressa inte**. Avsätt tid så att du kan arbeta i lugn och ro och ha roligt under tiden.

Tapetnedtagningsmedel

... är ett alternativ till att ånga ned gamla tapeter. Du köper en flaska som du blandar ut med vatten och applicerar på väggen med pensel eller roller. Tapeterna släpper bra, men det blir gärna söligt, så skydda golvet med täckplast. Och kör med piggröller först för maximal effekt.

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

www.humidus.se
info@humidus.se 08-730 50 30

Driftia Förvaltning AB MODERN FASTIGHETSSERVICE

www.driftia.se **Kontakt:** Nestor Vargas
nestor.vargas@driftia.se 072-010 25 59

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:** Anders Blomqvist
anders@stadpoolen.se 070-815 05 25

Ovento AB

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

Vi annonserar Vi litar på v

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

**Tillsammans ger vi er det mesta ni
behöver.**

JOURNUMMER!
08-795 75 10
GR
AVLOPPSRENSNING

FRISK LUFT ÄR EN REN HÄLSOFRÅGA

VI UTFÖR:

Ventilationsrengöring

Injustering av ventilationssystem

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)



Tel. 070-21 272 10
www.uffesotare.se

Epost: uffe@uffesotare.se

Uppslaget är
en annons.

Var inte bara ihop. Varandra.

HUMIDUS

FUKT- & VATTENSKADOR
STOCKHOLM - SÖDERTÄLJE - UPPSALA

VARJE FUKTSKADA ÄR UNIK, MEN LUGN VI HJÄLPER DIG!
ETT SAMTAL – SEDAN HAR DU DITT PÅ DET TORRA

AVFUKTNING SKADEBESIKTNING
FUKTUTREDNING KONDITIONSBESIKTNING

certifierad ISO 9001 certifierad ISO 14001

KONTAKTA OSS FÖR MER INFORMATION

WWW.HUMIDUS.SE
INFO@HUMIDUS.SE 08-730 50 30



driftia.se

– modern fastighetservice

Ventilation El
OVK VVS
Vitvaror
Tvättstugeservice

Trappstädning i bostadshus sedan 1989

Vi erbjuder kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag.



STÄDPOOLEN
SCANDINAVIA

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



Vi tar hand om hela ditt tak



A. W. JONESON

Trygghet, service och kvalitet sedan 1918.

PLÅTSLAGERI AB jonaeson.se 08-640 52 38

P.O. Erikssons Rör AB

SEDAN 1981

Vi hjälper er med allt inom VVS

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



ovento

VATTENSKADESERVICE

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

- vattenskador
- fuktmätningar
- avfuktning
- kryppgrunder
- vindar



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

Knepen som ger dig koll på föreningens finanser

Årsavgift

Skuldsättning per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter

Många tycker att det är knepigt att läsa och förstå en bostadsrättsförenings årsredovisning. Genom att titta på vissa nyckeltal och läsa förvaltningsberättelsen går det dock att få en bra bild av föreningens ekonomi.

Text: Karin Strand

Det kan kanske kännas som att det behövs en ekonomexamen för att förstå en bostadsrättsförenings årsredovisning. Men så är det inte. Det gäller bara att titta på rätt saker och Gunilla Litzull, ekonom och styrelserådgivare hos Bostadsrätterna, vet vilka.

– En resultat- och balansräkning kan vara knepig att förstå, inte minst sedan avskrivningsreglerna ändrades 2014, säger hon.

Hennes råd är i stället att rikta koncentrationen på kassaflödet och på vissa nyckeltal. I kassaflödesanalysen redovisas föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret.

– Om kassaflödet är positivt är föreningens ekonomi i allmänhet god, men om det är negativt kan det tyda på att föreningen har för låga avgifter och kan tvingas höja dem, säger Gunilla Litzull.

Från årsskiftet är det obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att redovisa kassaflödet, men det kommer inte att få genomslag förrän årsredovisningarna

presenteras på stämmorna 2024. Men sedan tidigare är det många bostadsrättsföreningar som har med en kassaflödesanalys i sina årsredovisningar. Det blir även obligatoriskt att redovisa fem så kallade nyckeltal som är bra verktyg för att förstå föreningens ekonomi:

- > **Årsavgift**, det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.
- > **Skuldsättning per kvadratmeter** i föreningen. Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.
- > **Sparande per kvadratmeter i föreningen**. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större



Gunilla Litzull

investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

- > **Räntekänslighet**. För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.
- > **Energikostnad**. Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Förr sågs en låg månadsavgift som något positivt vid en försäljning.

Sparande per kvadratmeter

Energi-kostnad

Illustrationer: Shutterstock



Men det är ändå inte helt klart hur detta nyckeltal ska beräknas i praktiken. Troligen blir det fördelat med ett nyckeltal för bostadsyta och ett för lokalyta för att på så sätt kunna jämföra kostnaden med andra föreningar.

Gunilla Litzull tycker att det är mycket bra att det blir obligatoriskt att redovisa de här nyckeltalen.

– Tillsammans med kassaflödesanalysen ger de en bra bild av föreningens ekonomi, både på kort och lång sikt, säger hon.

Hon understryker också vikten av att föreningen fortlöpande underhåller fastigheten, vilket kan kräva regelbundna mindre avgiftshöjningar för att inte behöva chockhöja inför större underhåll.

– Förr sågs en låg månadsavgift som något positivt vid en försäljning. Men en låg avgift kan ibland betyda ett eftersatt underhåll. Därför är det bättre med fortlöpande mindre höjningar av avgiften så att pengar till underhåll finns, allt beroende på föreningens ekonomi, säger Gunilla Litzull. ◦

Ovanligt med chockhöjd avgift

Stigande räntor och höga energikostnader gör att många känner oro över att bostadsrättsföreningen kan behöva chockhöja avgifterna. De flesta föreningar kommer att behöva göra höjningar – men oftast stannar det vid mer modesta procentsatser.

Text: Karin Strand

Under den långa perioden med låga räntor har landets bostadsrättsföreningar i allmänhet kunnat nöja sig med mindre avgiftshöjningar avsedda att täcka framtida underhåll. När nu räntan stiger tvingas de flesta föreningar till något större höjningar.

– Men det beror naturligtvis på hur föreningen har skötts. Har en förening byggt upp en buffert, amorterat ner lånen och energieffektiviserat fastigheten blir inte konsekvenserna så stora, säger Gunilla Litzull, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Risken för avgiftshöjningar påverkas dessutom av hur föreningens lånebild ser ut, om lånen är bundna eller obundna. Det är endast de obundna lånen som påverkas när styrrentan höjs. De flesta föreningar fördelar sina lån mellan bundet på lång sikt, bundet på kort sikt och obundet.

– Min bild är att de flesta föreningar är välskötta och har ambitiösa styrelser som går kurser och följer råden om energieffektivisering, säger Gunilla Litzull.

För att ytterligare hålla nere utgifterna i tider som dessa kan föreningarna installera system såsom IMD (individuellt mätning och debitering). Med ett sådant system i bruk får var och en betala sin egen el- och vattenförbrukning – det minskar kostnaderna för föreningen samtidigt som förbrukningen i allmänhet tenderar att minska.

– Föreningen kan också skjuta en aning på planerat underhåll, men då är det viktigt att tänka efter vad föreningen kan skjuta på. En planerad omläggning av taket bör inte skjutas upp – ett plötsligt läckage kan bli riktigt dyrt, säger Gunilla Litzull.

Att amortera ner lånen är ett sätt för föreningar att hålla nere kostnaderna och skapa låneutrymme längre fram. Gunilla Litzull tycker att föreningar ska fortsätta med de fortlöpande amorteringarna.

– Däremot kan föreningar avvakta med extra amorteringar just nu. Styrelsen ska inte höja månadsavgiften för att göra en större amorteringsinbetalning, säger hon. ◦

Så skriver du en motion – och får igenom dina förslag

En av punkterna på årsstämmans dagordning är motioner. Att skriva en motion är en möjlighet för dig som medlem att påverka ditt boende. Oddsen för att du ska få gehör för ditt förslag ökar om du är riktigt tydlig och har en bra motivering. Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist tipsar.

Text: Karin Strand

Vad är en motion?

En motion är ett förslag från en medlem i en bostadsrättsförening som årsstämman ska ta ställning till. När styrelsen skickar ut kallelsen till årsstämman ska de frågor som stämman ska besluta om finnas med på kallelsen. Många föreningar väljer också att bifoga de motioner som kommit in.

Vem får skriva en motion?

Det är bara bostadsrättsföreningens medlemmar som får skriva motioner, alltså inte medlemmars makar eller sambor som själva inte är medlemmar.

Vad kan jag skriva motion om?

Du kan skriva en motion om det mesta. Men var medveten om att ärenden som rör styrelsens kompetensområde, till exempel nivån på månadsavgiften till föreningen, inte är frågor som stämman beslutar om. Däremot kan du till exempel motionera om att anlägga en boulebana på gården eller att styrelsen ska utreda möjligheterna att glasa in balkongerna.

Värt att notera är att du som medlem inte måste skriva en motion för att komma med förslag

till styrelsen. Har du ett bra förslag kan du lämna in det till styrelsen när som helst. Om styrelsen inte kan eller vill ta beslut om ärendet själv kan den sedan välja att lägga förslaget till stämman eller be dig skicka in en motion. Detta eftersom ett sådant förslag till styrelsen inte utgör någon regelrätt motion och därför inte behandlas formellt på årsstämman.

Hur bör en motion formuleras?

Det är viktigt att du klart och tydligt beskriver vad du vill att stämman ska besluta. Du bör också redogöra för bakgrunden till ditt förslag och motivera varför det är bra. Avsluta gärna motionen med en "att-sats". Av "att-satsen" ska det tydligt framgå vad det är du föreslår. Exempel: Jag föreslår



Ulrika Blomqvist



därför att årsstämman beslutar: Att en boulebana anläggs på en lämplig plats på gården.

Det är bra om du inte är alltför detaljerad i ditt förslag då det blir svårare att få gehör eftersom styrelsen av olika anledningar kan behöva ändra lite i ditt förslag för att det ska fungera.

Slutligen undertecknar du motionen med ditt namn och din adress. Detta för att styrelsen ska kunna säkerställa att du är medlem.

När ska motionen lämnas in till styrelsen?

En motion kan lämnas in när som helst. I de flesta bostadsrättsföreningar finns det angivet i stadgarna när en motion till årsstämman senast ska vara inlämnad för att styrelsen ska hinna behandla den i tid före stämman och ta ställning till förslaget. Om uppgiften saknas i stadgarna bör du ändå lämna in motionen i mycket god tid före årsstämman.

Vad händer med motionen?

Styrelsen är skyldig att behandla inkomna motioner och kan komma med en rekommendation om bifall eller avslag till stämman. Om motionen rör en fråga som faller inom styrelsens kompetensområde, och alltså inte är en fråga för stämman, brukar styrelsen i sitt svar informera om detta och föreslå att stämman beslutar att motionen därmed anses besvarad.

På stämman diskuteras motionen och sedan fattas beslut. Ibland kan dock stämman ge styrelsen i uppdrag att utreda frågan ytterligare och återkomma till en senare stämma. ○

frågor/svar

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



Hur får vi bort barnvagnarna från trapphuset?

I mitt trapphus står det ständigt barnvagnar uppställda vilket är oroväckande med tanke på brandrisken. Jag har pratat med föräldrarna utan framgång. Kan styrelsen böt-fälla dessa medlemmar för att de inte håller sig till reglerna?

Svar: Styrelsen kan uppmana medlemmar som förvarar saker i trapphuset att upphöra med det och hänvisa till brandsäkerheten. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, rekommenderar att trapphus alltid ska vara fria från brännbara föremål. Om ingen förändring sker får styrelsen inte utan vidare beslagta sakerna utan måste i så fall vända sig till Kronofogden för att få dessa bortforslade. Någon form av böter går inte att ge.



Vilka regler gäller vid kamerabevakning?

Vad gäller vid kamerabevakning i föreningen? Om kame-

rona endast filmar allmänna utrymmen i fastigheten och den mark som tillhör föreningen, är det då fritt fram att installera kameror?

Svar: Kamerabevakningslagen säger att privatpersoner eller privata verksamheter, däribland bostadsrättsföreningar, numera inte behöver tillstånd för att bevaka med kamera. Men, och detta är viktigt, det är inte tillåtet att utan vidare sätta upp kameror som bevakar boende och besökare i föreningens hus. För det krävs tungt vägande skäl och det är föreningens ansvar att se till att bevakningen inte strider mot integritetslagstiftningen. Det räcker alltså inte att någon medlem stökar till i tvättstugan eller att det är bra att kunna se vilka som rör sig i fastigheten.



Kan föreningen köpa en gästlägenhet i huset?

Är det möjligt att föreningen vid en försäljning av en liten lägenhet köper denna för att göra om den till en övernattningslägenhet som medlemmars gäster kan använda? Hur går föreningen i så fall till väga?



Svar: Ja, det är möjligt för föreningen att köpa lägenheten och sedan göra om den till en övernattningslägenhet. Det kostar sannolikt föreningen en slant både i inköp och för att inreda den. Föreningen tappar även en intäkt eftersom det är en medlem mindre som betalar avgiften. Visserligen bör styrelsen kunna besluta om detta, men bäst är ändå att ta upp frågan på en stämma så att medlemmarna gemensamt får besluta.



Vad har föreningen bundit räntan på?

Har jag som medlem rätt att veta till vilka räntor föreningen bundit sina lån?

Svar: Den informationen ska finnas med i föreningens årsredovisning och där kan du ta del av

länens räntor och bindningstider. Formellt sett behöver styrelsen inte informera medlemmarna löpande om redovisningen eller ekonomin. Med tanke på ränteläget och kanske höjning av månadsavgifterna kan det ändå vara lämpligt att upplysa om räntenivåerna ändras.



Måste jag skriva på pappret?

Efter att ha köpt en bostadsrätt och ansökt om att bli medlem vill föreningen att jag skriver under deras stadgar som ett bevis på att jag tagit del av dem, förstått dem och lovar att följa dessa. Är det något föreningen kan kräva?

Svar: Nej, du kan inte tvingas skriva under stadgarna som ett villkor för att bli medlem. Stadgarna är en del i själva boendeformen och en person som blir medlem i föreningen får antas läsa stadgarna och även följa dem oavsett som du har skrivit under att du har tagit del av dem. Om du som medlem inte följer stadgarna kan styrelsen i vissa fall säga upp dig, till exempel om du inte betalar månadsavgiften, stör eller hyr ut din lägenhet utan styrelsens tillstånd.



Kan bastun stängas tills elpriserna sjunker?

I vår förening har vi en bastu som kan bokas kostnadsfritt av oss medlemmar. Bastun används av några få. Kan styrelsen besluta om att stänga bastun tills vidare med tanke på de höga elkostnaderna?

Svar: Bastun ses som en nyttighet som medlemmar har och därför bör inte styrelsen själv besluta om detta. Om du vill föreslå att bastun ska stängas kan du i stället skriva en motion till stämman så får ni gemensamt besluta om den ska vara öppen eller stängd. Däremot skulle styrelsen kunna besluta att begränsa öppettiderna för att minska användandet av bastun.



I takt med att elpriserna skjutit i höjden har bastubadande blivit ett allt dyrare nöje.

Tända en brasa en kylig vårdag känns lockande. Men vad gäller egentligen för din eldstad? Här reder vi ut vem som är ansvarig och vem som kontrollerar vad och när.

Text: Petra Olander

När dyker sotaren upp?

John Iggström är sotarmästare och vd för Sundsvalls södra sotningsdistrikt och har sotat skorstenar sedan 1986. Systemet med sotning sköter sig mer eller mindre självt, konstaterar han.

– Vanligtvis kommer sotaren vart tredje år och kontrollerar skorstenen, säger han.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) står för



John Iggström

rekommendationen och kommunen ansvarar för att det efterlevs genom olika entreprenörer.

– Så du behöver inte själv ringa och boka en sotare. Men, eldstaden måste förstas vara registrerad som aktiv i ditt sotningsdistrikt, säger John Iggström.

Vart sjätte år sker dessutom en brandskyddskontroll, där sotaren till exempel kollar så att det inte blivit påbyggnad av tjära i kanalen. Ibland renas sotaren även ventilationen, men inte alltid. Det kan föregås av en obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

– OVK är det lagkrav på och ansvaret för att det verkligen utförs

ligger på bostadsrättsföreningens styrelse.

Många eldstäder runtom i Sveriges föreningar används inte och beslutet om eldning är inte upp till var och en.

– Som boende måste du kontrollera med styrelsen eller förvaltaren om det är okej att elda i eldstaden, säger han.

Men kanske funkar eldstäderna i din fastighet i själva verket bra? Då kan de ansvariga i föreningen låta undersöka detta.

– Det innebär konkret att anlita en sotarfirma som kollar tätheten på rökkanalen. Många eldstäder fungerar faktiskt bra. ◦

3 tips från sotaren

› **Ryker det in så är något fel**, det kan vara stopp i skorstenen.

› **Ser det gult ut** mot väggen bakom eller omkring, svartnar eller luktar det obehagligt när du eldar, kontakta styrelsen.

› **Ett vanligt problem** när du börjar elda är att brasan inte vill "ta sig". Orsaken kan vara att huset är för tätt. Många bostadsrättsföreningar tätade sina hus under energikrisen på 1970-talet och det finns då för lite luft till förbränningen. Prova att öppna ett fönster lite lätt – och stäng sedan efterhand.

Detta gäller för imkanalerna

Inspektion och underhåll av imkanalerna ska inspekteras enligt OVK-tidsintervallerna. Om den som inspekterar bedömer att imkanalen är smutsig och behöver rengöras, då måste det ske.

Dörren som skyddar allt och alla.

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



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

Doors with purpose.

DALOC

SÄNK DIN ELKOSTNAD!



INFRAPANELER + PROGRAMMERBAR TERMOSTAT SÄNKER DIN UPPVÄRMNINGSKOSTNAD

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

