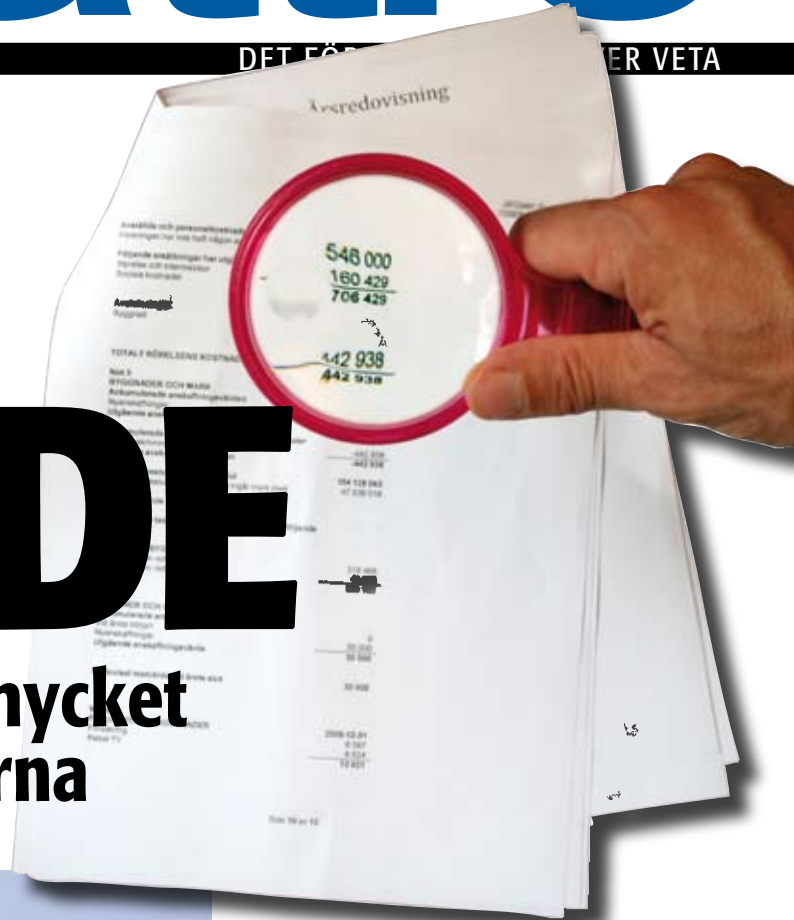


Bo bättre

DET FÖRSTÄMME... ER VETA

RÄTT ARVODE

Stor undersökning: Så mycket får bostadsrättsstyrelserna



TEMA ENERGI

Elda inte för kråkorna



TJÄNA PÅ gemensam upphandling



Ställ dina frågor på bobattre.se



LIVSSTILSBOENDE:
Victoria Park bjuder på lyx och flärd



GÖRAN OLSSON:
Tips för bättre styrelsearbete

- OBEROENDE
- INFORMATIV • AKTUELL

Ges ut av Mediabolaget AB
Ansvarig utgivare Gunnar Wesslén

Produktion Mediabolaget AB
 Swedenborgsgatan 7
 118 48 Stockholm
 red@bobattre.se
 08-556 963 10

Chefredaktör Erik Hörnkvist
 08-556 963 14, erik@bobattre.se

Redaktion Stina Håkansson, Nils Wennberg

Layout & grafisk formgivning Nils Wennberg,
 nils@mediabolaget.nu

Fasta medarbetare
 Göran Olsson, goran.olsson@sbcs.se
 Jörn Liljeström, red@bobattre.se

Tryck Acta Print

Annonser

Advertise AB, Box 7240,
 103 89 Stockholm
 www.advertise.se

Säljare Mikael Andersson: 08-22 44 80
 mikael.andersson@advertise.se

Prenumerations Helår (4 nr), 139 kronor.

Prenumerationsärenden Titeldata AB, Kundtjänst,
 112 86 Stockholm
 0770-457 119, info@titeldata.se
 www.prenservice.se

Bo bättre, som trycks i 26 500 ex,
 har en TS-kontrollerad upplaga på 24 900 ex.
 De övriga tidningarna delas ut bland annat
 på Byggcentrum i Göteborg, olika mässor, Marknads-
 respons fastighetsseminarier runt om i landet samt
 hos ett flertal mäklarfirmor.

Bo bättre affärsidé

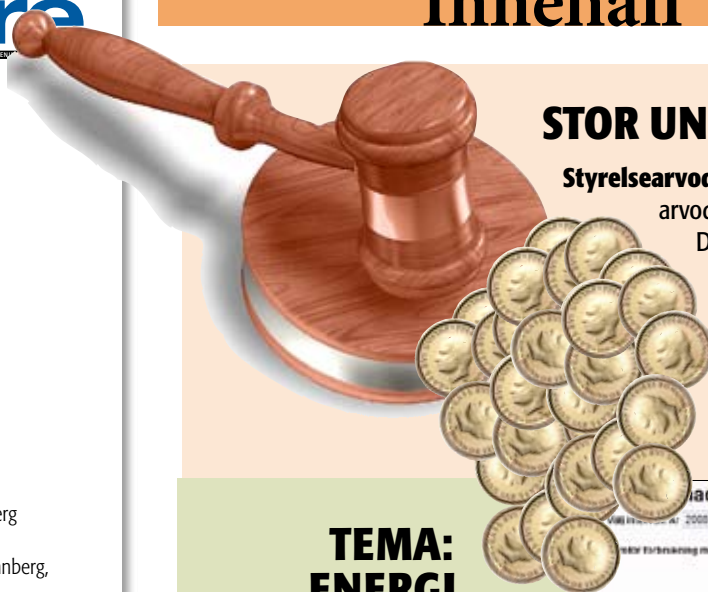
Att göra en oberoende, informativ och aktuell tidning
 till nytta och nöje för styrelseledamöter och boende i
 landets bostadsrätter.

Allt redaktionellt material lagras digitalt. Materialet lagras
 och används också av vår samarbetspartner, hittabrf, på
 vår gemensamma hemsida. Materialet kan komma att
 publiceras i digitala medier, t ex på Internet. Den som
 sänder material till tidningen anses medge digital lagring
 och publicering.



**SVERIGES
 TIDSKRIFT**

Innehåll Nr 3



STOR UNDERSÖKNING

Styrelsearvodena. Så höga är styrelse-
 arvoden i landets föreningar.
 Dessutom reder vi ut fa-
 rorna när föreningen blir
 arbetsgivare.

sid 32

TEMA: ENERGI

Sänkta årsavgifter? Energi-
 effektiviseringar kan göra det
 möjligt. Säkert hittar ni något i tipsen
 som passar er. Och kanske viktigast
 – aktivera de boende i arbetet.

sid 10



PRESSA PRISET

Gemensam upphandling gör det
 möjligt att pressa priserna rejält.
 Vi besöker grannföreningarna som
 lyckades dra gemensamt bredband.
 Men varför görs det inte mer?

sid 40

Ledare

Engideklarationerna måste förändras och det snarast.

6

Tävla med bobattre.se

Vinn en årsförbrukning tvättmedel.

38

Livsstilsboende

Victoria Park i Malmö först. Nu väntar fler projekt – men är vi redo?

46

Cykelrum

Skapa en fungerande förvaring.

50

??? Frågelådan är öppen

56

Stor makt – bruka den rätt

När styrelsen går över sin befogenhet. Advokat Jörn Liljeström reder ut.

60

Överlev höstens styrelsearbete

Göran Olsson berättar hur styrelsen blir effektivare.

64

Energieffektiviseringen må



Det är lätt att tappa gnistan när energideklarationer i Sverige presenteras som om de vore målet, inte medlet.

EUs direktiv för energideklarationer är bra. Men den svenska anpassningen har i alltför hög grad kommit att fokusera på administration och byråkrati som kostar stora pengar.

Intresset för energieffektiva lösningar är stort bland landets bostadsrättsföreningar, och rän-
teläget kunde inte vara mycket bättre – därför är det förvånande att det inte genomförs fler energibesparande investeringar med tanke på att dessa är återbetalda inom bara några år.

Sverige har en enorm potential att ytterligare effektivisera energianvändningen, till nytta för både klimat och plånbok. Men energideklarationerna är inte svaret, åtminstone inte i sin nuvarande utformning.

RIKSREVISIONENS RAPPORT "Energideklarationer – få råd för pengarna" gjorde inget stort väsen av sig. Med tanke på de stora summor pengar landets fastighetsägare har bidragit med för att Boverket ska kunna bygga upp en gigantisk faktabas förtjänar den betydligt större uppmärksamhet. De viktigaste slutsatserna:

Energideklarationerna kostar fastighetsägarna 700 miljoner kronor om året. I 25 procent av fallen har energiexperten besiktigat byggnaden, men utan att lämna några förslag på åtgärder. I 7 procent har råd lämnats utan att fastigheterna har besiktigats, vilket enligt lagstiftningen inte får förekomma men kan delvis förklaras av att lagtexten innehåller en rad otydligheter.

Riksrevisionen pekar också på allvarliga problem med oberoendet hos experterna som ska utföra deklARATIONERNA. Det finns företag som säljer kompletterande tjänster som en del av upprättandet av deklARATIONERNA.

Granskningen uppmärksammar också bristen på uppföljningar. Ingen myndighet har fått ansvaret för att göra uppföljningar av hur väl systemet fungerar.

Erik Hörnkvist är ny chefredaktör för Bo bättre. Han har under de tre senaste åren varit redaktör för tidningen.

"Det går inte att plocka ut energianvändningen som en oberoende parameter i en byggnad. Vi får inte upprepa 70-talets miss, när energibesparingsiver förvandlade byggnaderna till täta plastpåsar."

man frågar runt bland bostadsrättsföreningar är att man är nöjd med resultatet av sin energideklaration, men att den inte tillförde något nytt till det man redan visste.

Förhoppningsvis kommer det ut någonting positivt ur kritiken.

Boverket har i uppdrag att följa upp hur energideklarationssystemet fungerar, vilket ska redovisas i höst. En omarbetning av direktivet om byggnaders energiprestanda är också på gång, vilket kan ställa krav på vissa ändringar i svensk lagstiftning. Troligt är att förbättringar i lagen om energideklarationer tas i samma paket, tidigast i början av 2010.

YOGESH KUMAR, MILJÖCHEF på Fastighetsägarna Stockholm, varnar för en alltför ensidig fokusering på energibesparingar utan någon hänsyn till inomhusmiljön. En viktig aspekt att ta hänsyn till när direktiven förhoppningsvis ändras.

Det går inte att plocka ut energianvändningen som en oberoende parameter i en byggnad. Vi får inte upprepa 70-talets miss, när energibesparingsiver förvandlade byggnaderna till täta plastpåsar.

VVS-företagen har tillsammans med KTH fått anslag för att utvärdera föreslagna energiåtgärder; de ska också granska energideklarationernas kompetens. Bo bättre kommer att följa projektet med stort intresse

Vad de bostadsrättsföreningar som idag sitter med en värdelös energideklaration ska göra är en annan historia.

TROTTS ALLT, ETT FLERTAL bostadsrättsföreningar har genom sin energideklaration fått en alldeles utmärkt åtgärdsplan. Men för att de lite större satsningarna ska komma till stånd

ETT VANLIGT OCH NÅGOT motsägelsefullt svar när

ste underlättas

krävs det statliga incitament. Det är givetvis tveksamt med bidrag som gör redan lönsamma åtgärder ännu mer lönsamma. Men statliga insatser för att öka investeringarna fråntar inte fastighetsägaren ansvaret, utan ska snarare ses som ett smörjmedel som gör det lättare att göra rätt. Dessutom är det inte ovanligt att synen på vad som anses vara kostnadseffektivt kan skilja sig rejält mellan den som föreslår en åtgärd och den som ska betala.

ENERGIEFFEKTIVISERINGSUTREDNINGEN har lagt stor möda på att beräkna potentialen för effektivisering av energianvändningen i bostads- och fastighetssektorn.

- **Den lönsamma potentialen för effektiviseringar fram till 2016 är 24 TWh (slutlig energi).**
- **En tredjedel, alltså 8 TWh, är ett resultat av redan beslutade åtgärder och befintliga styrmedel.**
- **Återstående 16 TWh kräver en skärpning av befintliga styrmedel. En åtgärd kan vara lönsam, men kommer ändå inte till stånd eftersom den ligger utanför aktörens ekonomiska ramar.**
- **Samhällsekonomiskt är nyttan av effektiviseringarna större än kostnaderna för att genomföra åtgärderna.**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR som vill genomföra energieffektiviseringsåtgärder kan som bekant inte utnyttja ROT-avdraget för exempelvis tilläggsisolering eller byte till energieffektiva fönster. I ett gemensamt förslag från Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet föreslås att ROT-avdraget ska kunna nyttjas av bostadsrättsföreningar och att existerande ROT-avdrag utvidgas med en extra klimatbonus för bland annat bostadsrättsföreningar som genomför energieffektiviseringar.

Men regeringen verkar anse att kunskapsbrist är det största hindret. I sin proposition "En sammanhållen klimat- och energipolitik" trycker man på att en samlad informations- och rådgivningsportal snarast ska inrättas.

Information och kunskapsspridning i all ära. Men den bostadsrättsförening som alldeles nyligen bestämde sig

för att lägga två miljoner på nya elradiatorer kan knappast varit ovetande om att el och olja inte är någon vettig framtida driftskalkyl. Av någon anledning vågade man i nuläget inte ta en större investering, även om allt pekar på stor framtida lönsamhet.

Det är bara ett exempel, men det måste till konkreta åtgärder som underlättar energieffektiviseringar. Tyvärr så är det i många fall lättare att "vänta och se" än att binda sig för en stor investering. I en bostadsrättsförening finns det nästan alltid en mer eller mindre tongivande grupp som har ett betydligt kortsiktigare ekonomiskt perspektiv än det tar för investeringarna att ge utdelning.

Man skulle därför kunna tänka sig bidrag för projektering och upphandling av lönsamma åtgärder, vilket skulle göra det lättare att inför medlemmarna motivera igångsättandet av ett projekt. Man har så att säga inte så mycket att förlora om kalkylerna trots allt inte pekar på lönsamhet.

I BÖRJAN AV JUNI lanserade HSB och Riksbyggen sitt gemensamma förslag om KLOT-stöd (Klimat- och tillgänglighetsanpassning av bostäder). På klotinsats.nu hittar den intresserade en lång bruttolista på tänkbara åtgärder som kan sätta fart på nödvändiga ombyggnader.

Lån som tas upp på den ordinarie kreditmarknaden men som har statliga kreditgarantier, vilket gör det möjligt för låntagaren att få fördelaktiga villkor, är en vettig lösning. Kortsiktigt kan lönsamheten i olika projekt vara lika med noll – "Varför ska vi som bor här nu betala för de framtida medlemmarnas billiga boende?" Kreditgarantier skapar trygghet för den bostadsrättsförening som vill ta sitt klimatansvar.

*Erik Hörnkvist,
chefredaktör*

**Så svarar
politikerna
– nästa sida!**

För övrigt...

... **undrar jag varför** det måste dröja så länge att tillsätta en utredare till utredningen om tredjepartstillträde till fjärrvärmenäten. Beredning pågår, låter näringsdepartementet hälsa.

... **ser jag fram emot** att ta tag i fler frågor från våra läsare. Nu öppnar frågelådan på bobattre.se. Läs mer på sidan 56.

... **blir jag lika glad** när ni delar med er av era erfarenheter. I detta nummer uppmuntrar vi med ett fint pris för bästa tips på hur ni gör medlemmarna delaktiga i energieffektiviseringen. Tävla på sidan 16.

Så svarar politikerna

Var står riksdagspartierna i frågan om energideklarationen? Vi ställde två frågor till energi- och bostadspolitiska företrädare bland riksdagsmännen.



EGGON FRID (V):

1. Deklarationerna är ett viktigt incitament för att planera och genomföra energieffektiviseringar. Det är ett kollektivt ansvar för bostadsrättsföreningen och dess medlemmar att energideklarationerna blir genomförda. RRVs kritik är riktig då det fortfarande saknas deklarerade i huvuddelen av bostads- och byggnadsbeståndet. Regeringen ihop med Boverket bör påskynda genomförandet genom att fler oberoende experter utbildas för att bistå fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. I övrigt står vi bakom lagen.

2. Ja, det behövs ytterligare stödåtgärder och subventioner. Vänsterpartiet är positivt till KLOT, Klimat- och tillgänglighetsförbättrande åtgärder. Vi är också för andra former av subventioner och statsbidrag för att initiera och påskynda investeringar i ny teknik och nya energislag. Exempel är fortsatta bidrag för att byta ut fossila bränslen och att ROT-avdraget även gäller energiinvesteringar för alla boendeformer.



CARINA MOBERG (S):

1. Systemet är i grunden bra eftersom det skärper uppmärksamheten på byggnaders energianvändning och klimatpåverkan. Erfarenheterna från genomförda deklarerade behöver utvärderas när det gäller exempelvis träffsäkerhet och kostnadseffektivitet. Energideklarationerna kan behöva vässas ytterligare för att bli mer användbara. Regelverket kan också behöva ses över. T ex skulle deklarerade tydligare kunna ange hur vissa målsatta energibesparingar kan åstadkommas.

2. Ja. Det finns stor potential för effektiviseringar och klimatsmarta lösningar i äldre bostadsbestånd. Trots detta kommer många investeringar aldrig till stånd. Vi har föreslagit ett särskilt stöd för renoveringar som ger minskad energianvändning i flerfamiljshus. Vi har också föreslagit att ROT-avdraget utvidgas med en extra klimatbonus för bl a bostadsrättsföreningar.

LARS TYSKLIND (FP):

1. Det är viktigt att följa upp RRVs förslag med

Frågorna

1. Riksrevisionen har riktat skarp kritik mot hur energideklarationerna har utformats och genomförts. Anser ni att det behövs förändringar i det nuvarande systemet och i så fall hur?

2. Anser ni att det behövs ytterligare stödåtgärder för att skynda på energiinvesteringar i bostadsbeståndet (i detta fall med fokus på bostadsrättsföreningar)?



inriktning på tydlighet, förenkling och samordning. Fastighetsägarnas kostnader för deklarerade måste vara rimliga i förhållande till de besparingar som kan göras. Folkpartiet föreslog redan vid införandet en enklare lagstiftning med inriktning på mindre byråkrati, vilket tyvärr röstades ner i riksdagen. Det viktigaste är nu att se över systemet så att de sämsta husen ur energisynpunkt ringas in och att ansvariga ägare får en bra rådgivning.

2. Även om inte vissa riktade ekonomiska stödåtgärder kan uteslutas är det viktigaste kunskapspridning både till fastighetsägare och byggbransch om energieffektiviseringsåtgärder som är direkt lönsamma och som med andra ord betalar sig själva. Detta gäller alla typer av upplåtelseformer, inklusive bostadsrätter.



LENNART PETERSSON (C):

1. Jag anser att det är för tidigt att utvärdera värdet av deklarerade. De ska ses som en vägledning för minskad energiförbrukning. Det kan aldrig bli vetenskap eftersom storleken och sammansättningen av hushållen tillsammans med beteendet styr mycket av energiåtgången. Det är tveksamt om företag som avstår från att lämna råd ska ha kvar sin ackreditering. Självklart ska det finnas råd om hur man kan spara energi.

2. Energibesparingar är ofta lönsamma och det är en gåta att inte fler åtgärdar sina fastigheter. En mer offensiv marknadsföring från näringen är kanske på sin plats. När det gäller stödåtgärder har jag i en rapport, "Bostaden – vår beskattade skatt", föreslagit en statlig utredning som tar ett helhetsgrepp på bostadsskatterna. Det ska vara skatteneutralitet mellan olika boendeformer där energiskatt och investeringar beaktas.



PER BOLUND (MP):

1. Ja, man bör ändra regelverket så att det blir en jämnare kvalitet över landet. Det bör också ställas krav på att den som utför deklarerade besöker fastigheten på plats och att en lista med åtgärder för att minska energianvändningen alltid medföljer deklarerade.

2. Framför allt behövs insatser för att utbilda fler energideklarerare, eftersom det är främst där flaskhalsen sitter.



MIKAEL OSKARSSON (KD):

1. Fastighetsägarnas utgifter för deklarerade är höga, totalt ungefär 700 miljoner kr/år. Slutsatsen är att det krävs förbättringar när det gäller reglerna. Exakt hur är inte möjligt att ge besked om redan nu. Den energipolitiska propositionen i mars innehöll en femårig satsning på energieffektivisering som uppgår till 1,5 miljarder kr. En viktig del i detta är att det från 2010 inrättas en samlad informations- och rådgivningsportal för att främja ett ökat genomförande av åtgärder för byggnader.

2. Frågan om energieffektivisering har länge varit central för oss. Studier visar att energianvändningen i fastighetsbeståndet kan halveras på 30 år. Avgörande är en teknikutveckling och att det finns ekonomiska förutsättningar för att den nya tekniken används. I första hand är fastighetsägarna ansvariga för investeringar och underhåll av fastigheterna. De politiska styrmedlen, exempelvis energiskatt och koldioxidskatt, ska hållas på sådana nivåer att energibesparande investeringar blir lönsamma. Det finns därutöver anledning för staten att medverka till att finna ytterligare finansieringslösningar.



BJÖRN HAMILTON (M):

1. Deklarerade har ett bra syfte då de som bryr sig om hur mycket deras hushåll drar får tillgång till informationen. Det underlättar miljövänliga och energieffektiva val. Regler är dock inte till för reglernas skull – om det visar sig att konsumenterna inte får den information som krävs är det viktigt att se över regelverket. Ambitionen är att regler ska vara så enkla och effektiva som möjligt.

2. En av utmaningarna vi har inför en nödvändig energieffektivisering är att minska energianvändningen i befintliga och kommande bostäder. Vi vill ha en utveckling där vi får mer energismarta hus och lägenheter. Vi har ambitionen att underlätta utvecklingen men har i dagsläget inga definitiva förslag.

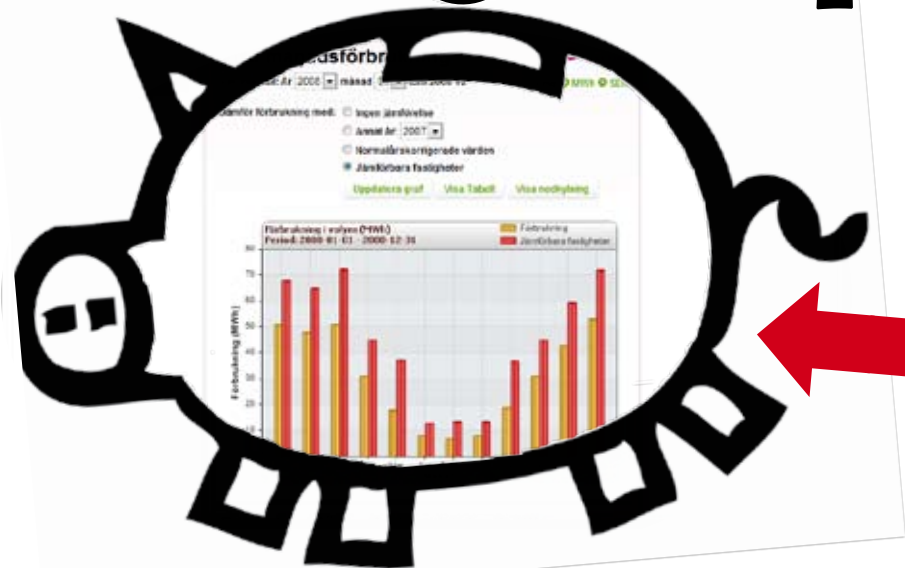
Effektivisera och sp

Att värma ett flerbostadshus är den största enskilda utgiftsposten. Priset på den dominerande och monopoliserade fjärrvärmens fortsätter att stiga.

Därför börjar fler och fler se sig om efter alternativen. Men glöm inte att den billigaste energin är den som aldrig används.

På följande sidor hittar du både den billigaste värmen och de smarta spartipsen.

TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST



Engagemang och information gav utdelning

Brf Fanan 12 har satsat rejält på energieffektiviseringar. Framgångsreceptet bygger på engagemang och information till medlemmarna. Och de har fått rejäl utdelning – sänkta årsavgifter fyra år i rad.

UTSEDD TILL ÅRETS bostadsrättsförening av Fastighetsägarna Stockholm 2008, en klar majoritet positiva svar i den egna boendeenkäten och inte minst en fjärrvärmeförbrukning som numera är nere på samma nivå som för nyproduktion – brf Fanan 12 har onekligen kvitto på ett lyckat energieffektiviseringsarbete.

Föreningens ordförande Björn Bragée, doktor med mottagning i grannfastigheten, har en viss vana att skriva ut recept. Här är receptet på lyckade energisatsningar i en bostadsrättsförening:

● **Skapa en positiv föreningsanda.**

DET HAR INTE varit svårt att få med medlemmarna på de stora investeringarna brf Fanan 12 har gjort. Givetvis spelar fyra år med sänkta årsavgifter en avgörande roll. Men också att man varit duktig på att kommunicera de ständiga förbättringarna av energistatistiken.

Det behöver inte alls vara svårt, menar Björn Bragée.

– Att gå in på vårt energikonto på Fortums

webbplats är enkelt, där finns ett fantastiskt material, säger Björn Bragée.

Här går det exempelvis att se energistatistiken månad för månad, med ett knapptryck får man fram staplar för tidigare år, eller för jämförbara fastigheter. Föreningens medlemsblad är ett utmärkt forum att fortlöpande och i lagom doser redovisa resultaten.

För att lyckas är det viktigt att påverka medlemmarnas beteende.

– Det spelar ingen roll hur mycket man än gör, om folk ändå sätter på varmvattnet för fullt. Det gäller att lyfta fram det som är bra och inte komma med pekpinna.

● **När investeringarna är gjorda – se till att systemen sköts.**

BRF FANAN 12 sköter ekonomisk och teknisk förvaltning själva. Istället har man ett nära samarbete med olika konsulter. Föreningen har bland annat hittat en konsult som varje månad justerar värmesystemet och lämnar energirapporter – allt för en nota på endast 5 000 kr/år.

– Det gäller att hela tiden arbeta proaktivt. Nu när systemen är intrimmade och värmen jämn i huset reagerar folk direkt när något händer. För ett tag sedan hade vi problem med dålig värme på varmvattnet. Mycket

snabbt hittades en trasig ventil som åtgärdades.

Halvt på skämt, halvt på allvar säger Björn Bragée:

– Jag har sagt åt vår konsult att skruva ner värmen tills någon klagar.

Men faktum är att det finns mycket att vinna just på de ständiga finjusteringarna.

● **Uppföljning är viktigt.**

DET HANDLAR INTE bara om att genomföra investeringar. Minst lika viktigt är att besiktiga och se till att de lever upp till utlovad prestanda. Ofta är det då som man upptäcker vad som blir nästa steg. Tack vare den nära och täta kontakten med expertis håller styrelsen hela tiden frågan "kan vi hitta på något nytt?" levande.

● **Ha lagom bråttom.**

FÖR ETT PAR ÅR SEDAN mixtrades och experimenterades det för mycket med värmen hos Brf Fanan 12, konstaterar Björn Bragée. Klagomålen på kalldrag och kyla lät inte vänta på sig. Risken finns alltid att iveren att bättra på sin energiprestanda blir kontraproduktiv. Det gäller som sagt att hålla gnistan uppe även hos medlemmarna. Och till julafton blir det en femte sänkning av årsavgiften. ►

vara pengar

Fortums gratistjänst Energikonto ger en bra överblick över föreningens energikostnad och energiförbrukning. Jämförelsen mot likvärdiga föreningar ger ett tydligt besked om Brf Fanan 12s framgångar.

Brf Fanan 12:s energiförbättringar

- Byte från oljepanna till fjärrvärme
- Ny energisnål tvättstugeutrustning
- Installation av energifönster med nya ytterbågar
- Injustering av värmesystemet och byte av termostatventiler på radiatorer
- Tilläggsisolering av vindar, cykelrum och gavelvägg
- Sänkning av värmen i garage (det räcker med en temperatur som håller kondensen borta från bilarna)
- Värmeväxlare som tar vara på värmen i ventilationsluften; värmen används till trappuppgångarna
- Information till medlemmarna

BRF FANAN 12

Ort: Stockholm

Storlek: 48 lägenheter

Byggår: 1970

Bildad: 1998

Uthyrning: 1 hyresrätt,
2 lokaler

NY TEKNIK

Var fjärde dusch GRATIS – återvinn avloppsvärmen

Uppvärmning av tappvarmvatten utgör en stor del av fastighetens energikostnad. Lite trist då att den mesta energin rinner rakt ut i avloppet. Men det finns sätt att återvinna en relativt stor del av värmen.

Här är två olika modeller av avloppsvärmeväxlare – en liten som i princip bara är att skruva dit, och en större som kräver lite mer installationsjobb men som samtidigt är något mer effektiv.



Modell större

AVLOPPSVÄRMEVÄXLARE kan kopplas in på den gemensamma utgående avloppsledningen. Det finns modeller som fylls helt med avloppsvatten och modeller där vattnet rinner igenom som i ett vanligt avloppsrör.

En variant är den mycket enkla modell som säljs via Ekologiska Byggarhuset – ett grövre kopparrör där avloppsvattnet rinner och runt det fyra lindade kopparringar som tappvattnet ansluts till.

Principen är densamma som för duschvärmeväxlaren. Störst värmeåtervinning och enklast installation blir det om man låter hela husets färskvatten (både kallvatten och det som ska bli varmvatten) gå via avloppsvärme-



växlaren. Vill man alltid ha tillgång till kallt dricksvatten i kökskranen så får man dra en separat kallvattenledning dit.

Intresset för värmeåtervinning ur avloppsvatten har hittills varit begränsat, därför är det svårt att ha någon uppfattning om lönsamheten. Men det krävs inga stora ingrepp. Röret "skärs" in på befintlig stående stam i källaren. Se upp om röret skarelinas eftersom beläggningen isolerar och det blir svårt att återvinna värmen.

Bägge värmeväxlarna kan beställas på www.ekologiskabyggarhuset.se. Den mindre kostar 3 970 kr, den större ca 10 000 kr.

Modell mindre

DEN HÄR LILLA duschvärmeväxlaren har potential att bli en het produkt när den lanseras i Sverige nu i höst.

När du duschar rinner närmare 90 procent outnyttjad energi rakt ut i avloppet. Värmeväxlaren, som placeras under ett badkar eller duschkabin, kan enligt tillverkaren ta tillvara 40 procent av denna värme.

Den kopplas på avloppsröret. Det inkommande kallvattnet värms upp av det varma avloppsvattnet. Därmed behövs inte lika mycket varmvatten för att komma upp i önskad duschtemperatur.

VVS-företagens energiexpert Roland Jonsson har testat. I tidningen VVS-forum konstaterar han att denna typ av värmeväxlare aldrig kan bli lika effektiva som en större, men han är ändå imponerad över resultatet.

– I princip duschar man var fjärde minut gratis, säger han.

Speciellt lämplig är värmeväxlaren i fastigheter med individuell mätning av varmvatten. Där kan besparingspotentialen locka medlemmarna att själva bekosta åtgärden. ➤

TYCKER DU ATT månadsavgiften är för hög. Ta en kalldusch – det tjänar du

på! Med individuell mätning av värme och varmvatten blir det möjligt att själv påverka sina energikostnader. I de flesta föreningar slås kostnaderna schablonmässigt ut över samtliga medlemmar. Du betalar alltså för grannens varma bad varje kväll. Genom att istället mäta värme och varmvatten för varje lägenhet betalar var och en för sitt.

TROLIGEN KLUBBAS regeringsförslaget om krav

Det ska löna sig att snåla

på varmvattenmätning vid större ombyggnation och nyproduktion igenom i höst.

ERFARENHETERNA visar på en genomsnittlig minskning av värmebehovet på mellan 10 och 20 procent och en minskning av varmvattenanvändningen på 15–30 procent. Många tror att det sker på bekostnad av komforten, men den största besparingen brukar handla om bättre nyttjande resurser

– man tänker sig för och sköljer inte disk i rinnande varmvatten,

man vädrar smartare och så vidare.

RÄKNA MED EN investeringskostnad på runt 2 000 kronor per mätpunkt (varmvatten kan komma in från flera håll i lägenheten). Att mäta och debitera för värmen är svårare (och ifrågasatt av vissa), räkna med minst 4 000 kronor per lägenhet. Glöm inte att kalkylera för kostnaderna för att läsa av mätarna och fördela värmekostnaderna.

Så blir energifrågan levande

För dig som sitter i styrelsen är det knappast någon nyhet att en betydande del av månadsavgiften består av uppvärmningskostnad för huset och det varmvatten ni använder. Men vet alla att det är så? Här är Bo Bättres tips på hur energideklarationen kan bli ett levande dokument.

JAPP, SÅ SITTER DEN där på anslagstavlan: ”Husets energianvändning” – intyget om utförd energideklaration. Syftet med energideklarationerna är att stimulera energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet. Därför ska husets energiförbrukning anslås på synlig plats i huset. Men särskilt pedagogisk kan den knappast sägas vara, ”lappen i trappen”. Det är knappast något som kommer att öka aktiviteten på energifronten i föreningen.

DETTA VIKTIGA DOKUMENT säger mycket lite om vilka möjligheter som finns eller vart man är på väg. Gör man några av de investeringar som (förhoppningsvis) föreslagits i rapporten, kommer det att synas först när det är dags för en ny deklARATION om tio år.

– Syftet var att inspirera till aktivitet, men den effekten verkar utebli. Istället har det blivit stort fokus på byråkrati och administrativt arbete. Fastighetsägarna lägger 700 miljoner på detta, och det enda vi har skapat är en stor databas för Boverket.

Det säger Jan Thorsson, energispecialist på Fastighetsägarna Göteborg, och tycker att det på sätt och vis är fel att som bostadsrättsförening skaffa sig ett eget system för energideklaration vid sidan om – vilket vi alltså uppmantrar till här – eftersom detta egentligen är det uppdrag som från början ålades ansvariga myndigheter.

– Det är dags för myndigheterna att göra om sin hemläxa så att energideklarationerna



blir det verktyg för fastighetsägarna som det var tänkt från början.

I VÄNTAN PÅ DET gör vi ett försök att visa på hur det faktiskt skulle kunna se ut här. Och än viktigare – vi uppmanar dig att dela med dig av hur ni gör för att väcka intresse hos medlemmarna,

Att göra medlemmarna medvetna om husets energiförbrukning och möjliga effektiviseringsåtgärder ger troligen mervärden på flera plan. Dels ökar engagemanget så att fler intresserar sig för styrelsearbete, dels ökar förståelsen för den egna påverkan.

YOGESH KUMAR, MILJÖCHEF på Fastighetsägarna Stockholm, betonar att energibesparingar inte får ske på bekostnad av boendemiljön. Här är kommunikation A till O. Ett exempel är att visa att en högre inomhustemperatur får konsekvenser både för den enskildes hälsa och för föreningens ekonomi.

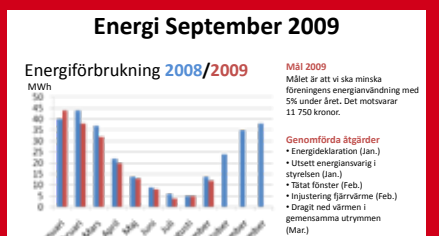
Styrelsen, som tagit på sig att fortlöpande redovisa föreningens energistatistik, får också press på sig att se till att de resultaten upprätthålls.

– En del blir förvånade att effektiviseringsåtgärderna inte gett mer. Ofta håller det ett par år, sen dyker det upp något annat som man börjar förbruka mer av, berättar Per Wikstrand, ansvarig för miljö och kvalitet på HSB centrala Värmland.

UTAN BOENDES KUNSKAP och engagemang är dyra investeringar i exempelvis ventilations-system snart bortkastade. Några stängda spaltventiler och en felmonterad spisfläkt – vips, så är det obalans, klagomål på kallar, och så är fastighetsskötaren där och justerar upp värmekurvan i onödan. ➤

Gör förbrukningen synlig

På bobattre.se kan du se en variant på information som en förening skulle kunna sätta upp i sitt trapphus. Vi har försökt hålla det så enkelt som möjligt. Siffrorna har hämtats direkt ifrån: www.fortum.se/energikonto



Gör det enkelt, annars kommer hela projektet snart att fallera.

Skaffa koll på hur förbrukningen ser ut månad för månad. Här finns det en stor mängd verktyg som är helt gratis, exempelvis har Fortum gratistjänsten Energikonto där man enkelt kan följa fastighetens energianvändning direkt på webben. Hos de olika bostadsrättsorganisationerna finns också bra verktyg att bygga vidare på. Numera har många en så kallad DUC (datoriserad undercentral) som kan styra värmen i huset via en uppkopplad dator. Det finns inbyggt olika behörigheter, så här finns också möjlighet för medlemmar att ta del av värmeåtgången.

Presentera energistatistiken som ett enkelt diagram där man också kan jämföra mot motsvarande månad föregående år. I vårt fall är det enkelt, vi loggar bara in på Fortums hemsida, hämtar de aktuella diagrammen och printar ut dessa. En enkel rutin att utföra en gång i månaden!

Redovisa genomförda åtgärder. Dessa kan med fördel också ritas in i diagrammen, så blir det enkelt att se vilka effekter åtgärderna gett. Tänk på att diagrammen som presenteras bör vara graddagsjusterade, annars kan resultaten bli rejält missvisande.

För att visa förbättringen av husets totala energiprestanda år för år är "kylskåpsmodellen" utmärkt. Märk ut var fastigheten befann sig när energibesiktningen gjordes. Förhoppningsvis närmar ni er alltmer mot grönt. Kanske kan utmärkningen av det förbättrade resultatet bli årsmötets höjdpunkt?

Berätta om planerade åtgärder och besparingspotential. Här kan det finnas anledningar att hålla igen på glädjekalkylerna, för att det inte ska bli alltför stor besvikelse när avgifterna trots allt inte kan sänkas.

Hur gör ni?

Det finns säkert massor av goda förebilder ute i landet. Dela med er! Berätta hur ni gör för att engagera medlemmarna i energiarbetet. Bästa förslagen belönas – se nästa sida.

Vad medlemmarna själva kan göra. Detta är den viktigaste biten. Här har vi en lista, som ständigt kan fyllas på, med tips på hur man spar energi i det enskilda hushållet - energisnåla vitvaror, inga apparater i standby-läge, byte till lågenergilampor etc. Den här typen av tips dyker upp lite varstans, exempelvis på energiradgivningen.se.

När det passar presenterar vi också fördjupad information kring ett visst tema. Exempelvis får medlemmarna grundlig information kring hur ventilationssystemet fungerar och vad var och en bör tänka på för att huset ska fungera optimalt. Bo bättre och bobättre.se är en utmärkt källa till fördjupad information.

Tävla
och vinn!

Bästa tipset vinner energisnål dammsugare

Hur gör ni för att engagera medlemmarna i energiarbetet? Mejla eller skriv till Bo bättre och berätta. Bästa tipset belönas med en lågenergi-dammsugare från Siemens.

DET FINNS SÄKERT en rad goda förebilder bland bostadsrättsföreningarna ute i landet. Dela med er av de bästa tipsen och inspirera andra till framgång i arbetet med energibesparingar.

ETT AV DE BÄSTA TIPSEN för att spara energi i det egna hemmet är att se över hushållets vitvaror och hitta energisnålare lösningar. Siemens nya lågenergi-dammsugare är ett exempel på det. Här har ni chansen att vinna en sådan.

DAMMSUGAREN, som har en energiförbrukning på 1200 W, bygger på en ny motorteknologi. Bland an-

nat har fläkthjulet fått en ny form, vilket gör att den har ett lika högt luftflöde och därmed suger lika bra som dammsugare med betydligt högre watt. Modellen heter VSZ61262 och har ett cirkapris på 3790 kr.

TÄVLA SÅ HÄR: Skriv ner era bästa tips och mejla till red@bobattre.se. Döp mejlet till "engagemang".

Ni kan också skicka in era tips per post till **Bo bättre, Swedenborgsgatan 7, 118 48 Stockholm**. Märk kuvertet eller vykortet med "engagemang".

Det tips som faller redaktionsjuryn i smaken vinner den nya lågenergidammsugaren.

Lycka till!



Säker dörr.

En säkerhetsdörr från Daloc håller inte bara inbrottstjuven borta. Redan från första dagen tystnar oljuden från trappan och vid brand kan dörren rädda liv och egendom. Den solida känslan och det vackra dörrbladet är resultatet av många års erfarenhet och modern teknik.

DALOC

Ståldörrar är säkra dörrar

www.daloc.se

020-244 244

Prognosstyrning – funkar det?



"Jag förstår att det fungerar i praktiken, men fungerar det i teorin?" Storbritanniens premiärminister Gordon Brown myntade uttrycket när experterna redogjorde för eurons fördelar. Men uttrycket passar också i all sin motsägelsefullhet in när prognosstyrning, och en hel del andra typer av smarta styrsystem av värmen, ska beskrivas.

DET FINNS ETT FLERTAL fastighetsägare som redovisar stora energibesparingar sedan de installerat exempelvis prognosstyrning. Problemet – om man nu kan prata om ett problem – är att man ofta passar på att åtgärda en hel del andra brister samtidigt. Det är alltså svårt att säga hur stor del av besparingen som ska tillgodoräknas den tekniska prylen.

FÖRST MÅSTE MAN VARA medveten om var det egentligen är man sparar. Den som förväntar sig att energikostnaderna ska kapas mycket

läs bli besviken. En stor del av husets värmekostnader består av varmvatten – där gör prognosstyrningen ingen skillnad. Givetvis gör den inte heller någon skillnad på den fasta delen av fjärrvärmefakturan. Dessutom bör man alltså känna till att det ofta görs en rad andra åtgärder i samband med installationen av prognosstyrning, till exempel en traditionell injustering av radiatorsystemet. Det kan då vara svårt att säga hur stor del själva prognosstyrningen stått för.

MEN I EN FASTIGHET med ett bra reglersystem kan prognosstyrning vara ett sätt att komma åt de sista kilowattimmarna.

– Alla fastigheter är inte lika lämpade för prognosstyrning. Detta är ingen mirakelprodukt. Det händer att vi avråder och istället rekommenderar kunden att byta värmeväxlare eller styrenhet, berättar Manni Thofte på Elektro Relä AB, ett företag som

erbjuder prognosstyrning.

I MARKNADSFÖRNINGEN talas det om att utnyttja gratisenergi, vilket ju låter strålande. Men sanningshalten kan diskuteras, byggnadens värmebalans ändras inte. En viss besparing görs när man går från varmt till kallt väder, då prognosstyrningen utnyttjar den lagrade värmen i huset, istället för att övertemperaturen vädras bort.

DOCK LYCKAS MAN i många fall bevisligen få en jämnare temperatur med hjälp av prognosstyrning. Detta, vilket egentligen handlar mer om en komforthöjning, leder i många fall till en energibesparing. I ett traditionellt system är det inte ovanligt att fastighetsköparen höjer värmekurvan när någon klagar på att det är för kallt vid ett hastigt väderomslag. Så småningom blir följden att medeltemperaturen blir högre än nödvändigt. ➤

Säker monterering.

I äldre fastigheter är ofta karmen en svag länk. Dalocs säkerhetsdörrar levereras alltid med en karm av stål. Secor säljer och monterar säkerhetsdörrar i flerfamiljshus, och åtar sig också renoveringar i trapphuset. Lägre energikostnader, säkert låssystem och anpassning till ny posthantering är andra fördelar med ett dörrbyte.

Gamla hus, ny ener

Många byggs om till passivhus

Tyskland har kommit betydligt längre än Sverige ifråga om att energisnara hus. Ett projekt i Frankfurt visar att det går utmärkt att bygga om även äldre hus till passivhusstandard.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST

DET HANDLAR INTE OM någon för oss svenskar okänd teknik, utan helt enkelt att man satt igång och tillämpar vad man redan vet om energieffektivisering.

BOSTADSOMRÅDET PÅ Rotlinstrasse i Frankfurt påminner i mycket om liknande byggen från 50-talet i Sverige. Upplåtelseformen liknar närmast de nya svenska ägarlägenheterna.

Britt-Marie Jansson, arkitekt SAR Stockholm, har studerat det tyska passivhusprojektet på plats. Hon menar att det finns tre tydliga faktorer som skiljer Sverige och Tyskland åt, och som gör att vi trots ett kallare klimat ännu inte börjat omsätta teori i praktik:

- Att man vågar förändra. I Sverige finns starka krafter som vill bevara ursprungskaraktern på bebyggelsen. Den sentimentaleten verkar inte finnas i Frankfurt, åtminstone ges den inte lika stor betydelse. Där accepterar man att sadeltak ersatts med stora lägenheter med takterrasser och stora glaspartier med bra u-värden.
- Att det finns väl uppbyggda stödsystem som gör det möjligt för fastighetsägarna att ta de höga investeringskostnaderna.
- Att kontrollen av att byggnaderna verkligen lever upp till de högt ställda kraven är betydligt tuffare i Tyskland.

PÅ ROTLINSTRASSE BERÄKNAS energibehovet för uppvärmning minska med drygt 90 procent, från 200 till 15 kWh per kvadratmeter. Givetvis handlar det om rejäla ingrepp. Det mest iögonfallande är att man kombinerat tilläggsisolering av taken med påbyggda lägenheter. Rent energimässigt hade tilläggsisolering av vindarna gett lika fullgott resultat. Men på det här viset kan man delfinansiera övriga åtgärder.

Väggar och golv har isolerats, här har man valt att arbeta enbart med förnyelsebara material eftersom det är ett så kallat noll-emissionsprojekt, där man även räknar utsläpp i tillverkningskedjan.

De nya fönstren har låga u-värden. I Sverige väljer man sällan u-värden under 1,0 för att undvika kondens utvändigt (passivhuskravet är under 0,90 W/ kvm).

– Men i Tyskland ser man inte det som ett problem, utan som ett tecken på kvalitet, med lite imma på fönstren några gånger under höst och vår, säger Britt-Marie Jansson.

– Självklart gör klimatförutsättningarna i vårt land det svårare. Men genom taksprång, balkonger kan man helt undvika utstrålningen mot rymden som orsakar kondensen, säger Hans Eek på Passivhuscentrum.

ENERGIKOSTNADERNA HAR varit höga under en längre tid i Tyskland, därför finns också en längre tradition av energimedvetenhet, som också stötts av effektiva stödsystem. Det går exempelvis att få ett räntefritt lån på tio år för de merkostnader som passivhusteknik innebär.

En slumpvis sökning på Tysklands största databas, www.foerderdata.de, avseende finansiella incitament (Fördermittel) inom områdena bygg, renovering och energi, ger en snabb indikation om att det finns en hel del hjälp att få, och den är enkel att hitta.

I TYSKLAND FINNS OCKSÅ ett helt annat kontrollsystem för att genomförda energisatsningar verkligen lever upp till utlovade värden. En svensk undersökning utförd av forskare vid avdelningen för industriell ekonomi på KTH visar att många av ambitionerna med den miljöhaussade stadsdelen Hammarby Sjöstad inte har uppnåtts. På energiområdet är det riktigt uselt – en del av husen slukar dubbelt så mycket energi som vad de svenska byggnormerna föreskriver. Enligt forskarna var en betydande orsak att det inte fanns någon uppföljning och kvalitetskontroll av att kraven verkligen efterlevs.

Hans Eek menar att den ändrade lagstiftningen för byggande är ett problem i Sverige.

– Sedan det infördes egenkontroll finns det inte längre några byggkontrollanter ute i kommunerna. Detta har fått till följd att man i många fall inte ens följer gällande byggnorm.

EN TYSK BESTÄLLARE har också en trygghet i att de beställda åtgärderna verkligen håller den utlovade kvaliteten. I de svenska standardavtalen finns sällan några tuffare funktionskrav inskrivna. Helt klart kan beställarna bli bättre på att definiera vilken funktion som ska uppnås och hålla byggaren ansvarig för det fall där den inte uppnås. ➤



Ny kurskatalog ute nu!

UTBILDNINGAR FÖR
FASTIGHETSBRANSCHEN

Se vårt kursutbud på www.plus.se



gistandard



Bostadsområdet på Rotlinstrasse i Frankfurt får ny energikostym. De gamla husen får passivhusstandard och energiförbrukningen vid uppvärmning beräknas minska med 90 procent.

FOTO: TYSK-SVENSKA HANDELSKAMMAREN

Så fungerar ett passivhus

Tack vare att ett passivhus är kraftigt isolerat behövs inget konventionellt värmesystem. Istället återvinns den värme som alstras i huset, alltså från boende och apparater, via en värmeväxlare i frånluftskanalen.

Riktigt kalla dagar kan det bli nödvändigt att tillföra extra värme via ett batteri som sitter i värmeväxlaren. Det kan vara fjärrvärme likaväl som el.

Huset är välventilerat tack vare att luftomsättningen enligt Svensk Byggnorm är garanterad och att det är pollenfiltrerad luft som tillförs. Ofta konstrueras husen med balkonger och skärmtak över fönster. På så vis undviks solinstrålning på sommaren, men den lågt stående vintersolen kommer åt att värma.

Ofta värms en stor del av tappvarmvattnet med solvärme.

För dig som vill veta mer

Tysk-svenska handelskammaren i Stockholm anordnar ett branschseminarium med temat energieffektivt byggande den 3 november med branschexperter från Tyskland och Sverige.

Mer info på www.handelskammer.se.

Elda inte för kråkorna!

FOTO: JOHNNY MADSEN/SCNAPIX



Spara med frånluftsåtervinning

Eftersom ungefär en tredjedel av värmen ventileras ut lönar det sig ofta att installera en frånluftsvärmepump och krama ur lite värme ur luften innan den försvinner upp i det blå.

VI STÅR NERE I KÄLLAREN hos Brf Muttern 14 på Södermalm i Stockholm. Jag berättar att jag stött på en del skepticism om frånluftsvärmepumpar, bland annat från en ventilationsexpert som berättat om hur han monterat bort flera frånluftspumpar i ett bostadsområde.

– Det är ju inte så konstigt, där har ju driften av värmecentralerna lagts ut på fjärrvärmeleverantören. Och de vill ju så klart sälja mer av sin värme, säger Roger Hamberg från firman Energi-Montage.

Ett talande exempel på hur svårt det kan vara för en lekman att navigera sig fram bland entreprenörers råd.

DET IBLAND DÅLIGA ryktet beror också på att många av de pumpar som såldes på 80-talet krånglade och brakade ihop efter kanske bara åtta års drift. Förhoppningsvis har dagens pumpar betydligt längre livslängd, för då handlar det om en åtminstone på pappret riktigt lönsam investering.

Mellan tummen och pekfingret: Om alla hus som saknar återvinning installerade ventilationsvärmexlare skulle energi mot-



Roger Hamberg demonstrerar frånluftsvärmefunktionen.

svarande nära nog två kärnkraftsreaktorer kunna sparas. Byggbolagen har länge i princip aldrig installerat frånluftsåtervinning. Det kostar ungefär 10 000 kronor extra per lägenhet, minskar värmekostnaderna med nästan 40 procent och tjänas in på fyra år. Det brukar skyllas på att anläggningarna skulle vara svårskötta. Men räkna med förändring.

Utred först

Innan det går att sja om lönsamheten i en frånluftsvärmeanläggning måste förutsättningarna redas ut. Finns det schakt där rören från vinden kan dras gör det exempelvis mycket för prisbilden.

Då värmebehovet kan minska radikalt med frånluftsåtervinning befarar många att fjärrvärmeföretagen kommer att ta ut ett extra högt pris för de få kilowattimmar de får sälja. Därför är det aldrig fel att bygga värmesystemet så att det i framtiden går att ansluta egen värmepump.

Det kan också göras

- Byt ut gamla elslukande fläktar.
- Granska behovet av luftomsättning. Överdimensionerade fläktar suger ofta ut stora mängder uppvärmd luft helt i onödan.
- Tryck/temperaturstyrda fläktar ser till att hålla luftomsättningen på konstant nivå.
- Behovsstyrning med närvaro- eller koldioxidgivare är ännu inte vanligt i bostadshus. Men det finns system som minskar luftomsättningen när ingen befinner sig i rummet.

Exempelvis införde JM lågenergihus som standard förra året, där ingår bland annat värmeåtervinning av frånluften.

DET FINNS I PRINCIP två alternativ att tillvarata värmen i luften. Det ena är att låta frånluften värma tilluften i en värmexlare. I ett hus med ett frånluftssystem innebär det kostsamma ombyggnationer (eller så kan man låta luften värma exempelvis trapphuset). Vanligare, som här i Brf Muttern 14, är då en värmepump som med lite eltillskott gör om luftens värme till varmt tappvatten som också tillförs husets värmesystem.

Här gäller det att se till att driften styrs så att man får bäst ekonomisk utdelning. I Mutterns fall är exempelvis Fortums fjärrvärmesystem så billigt på sommaren att det inte lönar sig att ha frånluftsvärmepumpen igång för att göra tappvarmvatten. Därför har man heller inte någon ackumulatortank för tappvarmvatten, vilket annars är en vanlig lösning.

Roger Hamberg förklarar också vikten av att leverantören har erfarenhet så att det verkligen blir en helhetslösning. Minst lika viktig som själva pumpen här nere i källaren är avgasningsaggregatet.

– Om det bildas en luftficka uppe i kylkretsen, som sitter monterad i fläktarna, så slår det mycket mot effektiviteten.



Våga skruva själv

Finliret i källaren sparar stora pengar åt föreningen Skolmästaren 9. Föreningens ordförande Anders Ubystår för den regelbundna finjusteringen av värmeanläggningen.



Det går att göra rejäla besparingar genom att kontinuerligt trimma sin värmeanläggning. Med lite utbildning i botten går det att komma tämligen långt på egen hand.

GENOM ATT REGELBUNDET gå ner i källaren och finjustera kurvan som framledningstemperaturen har Anders Uby, ordförande i Skolmästaren 9, sparat 16 procent av föreningens värmekostnader jämfört med föregående år. I en mindre förening är det faktiskt ingen större match att själv trimma in värmesystemet.

Anders Uby, ekonom i grunden, gick en utbildning på fjärrvärmecentral som hölls i Fortums regi. Sedan var det bara hem och skruva, säger han.

SKOLMÄSTAREN 9 ÄR en liten förening med 12 lägenheter. 2003 köpte föreningen huset. Den första åtgärden var att ersätta oljepannan med fjärrvärme. I samband med det gjordes en intrimning av anläggningen med nya termostatventiler och vär-

mekurvan ställdes efter vad som gällde då.

– Installatören ställde in en standardkurva, som tydligen kallas ”Stockholmskurvan”.

2006 tilläggsisolerades fasaderna.

– Eftersom inställningarna inte ändrats blev det onödigt varmt inne, säger Anders Uby.

GENOM ATT PROVA SIG fram och sänka framledningstemperaturen etappvis har Anders Uby närmast sig idealkurvan. Om det inte handlar om en jätteanläggning kan det helt klart vara en fördel att finliret utförs av någon som känner sitt hus. Nyckeln är att hela tiden följa upp sin energianvändning, det är då man kan se om något händer med förbrukningen, avkylningen, effekten eller flödet.

– **HÅLL UTKIK EFTER** utbildningar som ofta ges av fjärrvärmeleverantören, eller prata med leverantören av fjärrvärmeanläggningen och kräv att få utbildning, säger Anders Uby. ➤

I oktober blir vissa energismartare än andra.

ENERGITIPS



Svenska folket: Ok att sänka temperaturen

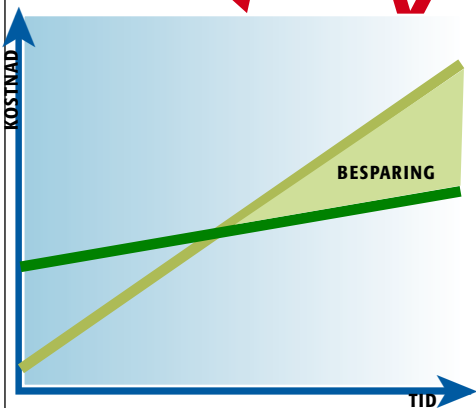
ACCEPTANSEN för sänkt inomhus-temperatur har ökat. Förra året sa 59 procent "Ja, absolut" till att sänka inomhustemperaturen som en åtgärd för att minska utsläpp av koldioxid och bromsa klimatförändringen. Motsvarande siffra för 2002 var 36 procent. Det visar Naturvårdsverkets årliga undersökning av svenskarnas syn på miljöpåverkan.

Kapa effekttopparna

FJÄRRVÄRMEBOLAGET tar ut en effekt kallad årseffekt. Principen går ut på att de letar upp de högsta effekttopparna under vinterhalvåret. De inträffar när många människor ska duscha eller diska samtidigt då mycket värme matas ut i huset. Genom att helt enkelt stänga av värmen och istället prioritera tappvarmvattnet går det att spara en slant. I de flesta hus hinner inte värmen sjunka nämnvärt under en så kort tid. Några av dem som redan kommit på detta ser det som ett sätt att blåsa fjärrvärmeverantören på en del av taxan. Men faktum är att de inte alls har något emot om fler skulle göra på detta vis.

– Helst skulle vi vilja hjälpa fler att göra detta. Vi får sälja den värmen sen ändå, men utan att vi behöver starta några extrapannor, säger Johan Tjernström, produktchef Fortum.

Som utgångspunkt behöver man kännedom om när effekttopparna är som störst. Det kan skilja en del från hus till hus. Fjärrvärmebolagen tillhandahåller ofta nättjänster som gör det möjligt att läsa av sin förbrukning timme för timme.



Se vad du sparar

ATT SATSA PÅ energieffektiviserande åtgärder hör till det mest lönsamma en bostadsrättsförening kan göra. Trots det är det många som räds de lite större investeringarna. Återbetalningstiden säger egentligen ganska lite om den framtida energibesparingspotentialen.

Först med en ordentligt genomförd så kallad LCC-kalkyl (Livscykelkostnadskalkyl) blir den verkliga framtida besparingspotentialen synlig. Och den kan i många fall vara förvånansvärt stor.

I nästa nummer av Bo bättre hittar du en rejäl genomgång av hur det funkar.

Pellets fortfarande billigast

ATT VÄLJA DEN billigaste uppvärmningsformen är inte lätt. Vad som är det bästa alternativet i en kommun kan vara betydligt dyrare i en annan. En bra utgångspunkt är i alla fall Energimarknadsinspektionens rapport "Uppvärmning i Sverige 2008".

Här jämförs priserna för el, bergvärme, fjärrvärme och pellets i 247 kommuner (årets siffror publiceras senare i höst på Energimarknadsinspektionens hemsida ei.se). Rapporten visar att fjärrvärme under de senaste tre åren ökat mindre i pris än både el



och pellets. Men pellets är dock fortfarande den billigaste uppvärmningsformen. Läs mer om alternativen på bobattre.se.

Sms:a till motorvärmaren

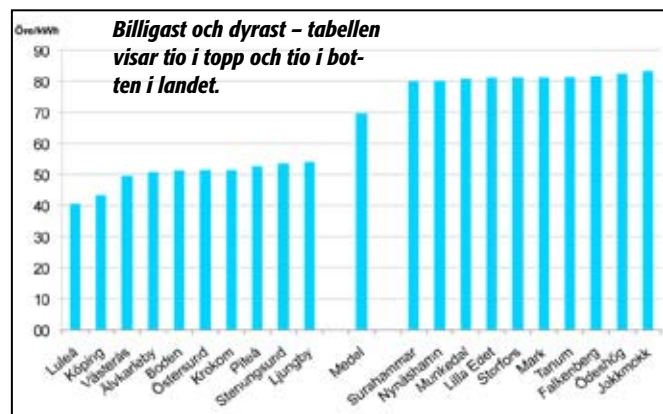
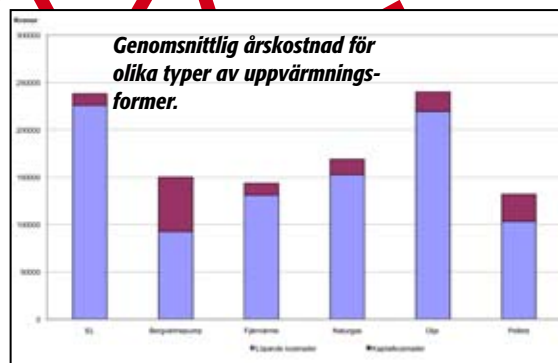
MOTORVÄRMARE minskar utsläppen av avgaser och spar bränsle. Men värmarna kan samtidigt vara rejäla elslukare. Stolpar som saknar styrning kan ha en energikostnad över 1 000 kr/månad. Ett sätt att minimera elanvändningen är att utrusta eluttagen med timer och ett styrsystem som

anpassar inkopplingstiden till utetemperatur. Företaget QT Systems lanserar nu ett system som gör det möjligt att med sms styra påslag av motorvärmare. Enligt tillverkaren kan den som idag saknar styrning och har höga kostnader räkna hem investeringen på mycket kort tid.

Börja i rätt ände!

BÖRJA ALLTID med en inventering av energibesparingsåtgärderna och genomför lönsamma åtgärder.

Om man till exempel samtidigt tilläggsisolerar vinden så minskar uppvärmningsbehovet. Därmed kan effekten på den nya värmekällan minska och likaså investeringskostnaden.



Billigast att hålla varmt i Luleå

DET RÅDER STOR prisspridning på fjärrvärme i landet. Det högsta priset är mer än dubbelt så högt som det lägsta.

Det kostar 91 400 kronor att värma jämförelsehuset i Luleå, motsvarande hus i Värmdö får en fjärr-

värmekostnad på 173 000 kronor – nära nog det dubbla.

Den viktigaste förklaringen är att företagen använder olika bränslen, vilka ger olika produktionskostnader för värmen.

Vill du vara en av dem?

Den **20–22 oktober** arrangeras Elmia Fastighet för första gången tillsammans med Fjärrvärmemässan. Gemensamt tema för mässorna är det brännande aktuella ämnet energieffektivisering. När energieffektivisering fungerar som bäst sparar du både pengar och jordens energiresurser – och hur du gör detta smartast är vad de tre dagarna handlar om.

Förutom energifrågorna kommer du även att få inblick i alla nyheter inom fastigheter och förvaltning. Produktutställning, föreläsningar, studiebesök, workshops och mycket annat står på programmet.

Allt händer under ett tak på Elmia i Jönköping. Välkommen till branschens viktigaste mötesplats.



2009 **ELMIA FASTIGHET**



FJÄRRVÄRME MÄSSAN 2009

Förregistrera dig på www.elmia.se/fastighet, använd kod A100191.

Elmia, Jönköping, 20–22 oktober 2009

I SAMARBETE MED



Lägg din förening

Brf Fakta är en ny tjänst från Boreda som gör det enkelt att jämföra den egna ekonomin med föreningar med liknande villkor. Ett utmärkt diskussionsunderlag inför nästa styrelsemöte.

- Är våra årsavgifter osedvanligt höga?
- Betalar vi mer än vi borde för uppvärmningen?
- Har vi dragit på oss alltför höga administrativa kostnader?

TEXT: ERIK HÖRNKVIST

FRÅGOR AV DEN HÄR typen har du som styrelsemedlem säkert gått och grunnat på. I många fall är det ju ganska svårt att veta hur föreningen egentligen ligger till.

BRF FAKTA, DEN NYA TJÄNST som nu lanseras av analysföretaget Boreda, gör det möjligt att få ett objektivt och oberoende underlag för ekonomisk styrning av sin verksamhet.

– Föreningens intäkter och kostnader samt balansräkning jämförs automatiskt med ett urval jämförbara bostadsrättsföreningar, vilket gör att eventuella avvikelser tydliggörs. Avvikelserna

är ett utmärkt underlag för att exempelvis bestämna vilka områden som ska fokuseras på när det gäller kostnadsminimering. Brf Fakta är även ett bra underlag för att informera bostadsrättsföreningens medlemmar om styrelsens förvaltning, säger Joakim Möller, vd Boreda AB.

EN REVISOR SOM FÖR Bo bättnes räkning kikat på en exempelrapport menar att man har missat en väldigt väsentlig del – periodiskt underhåll och underhållsfonden.

Men Joakim Möller förklarar att det är ett medvetet val

– Vi har i vår produktutveckling kommit fram till att periodiskt underhåll och underhållsfond är relativt ointressant ur ett informationsperspektiv. Omföring (inte avsättning som det ofta felaktigt benämns

trots att det inte innebär några förpliktelser) till och från underhållsfonden är en bokföringsteknisk detalj som i de flesta fall missköts när föreningar fortfarande låter omföringen gå över resultaträkningen eller använder sig av olika former av schablonomföringar istället för att följa underhållsplanen. Eftersom det inte finns något tydligt regelverk kan man inte dra några generella slutsatser ur den informationen i dagsläget.

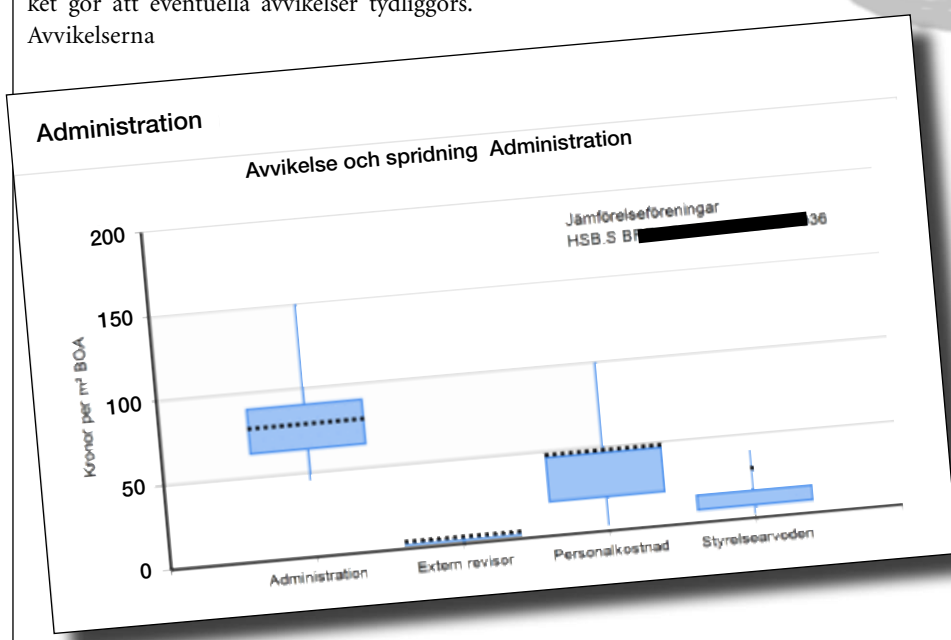
Läs mer om detta problem på nästa uppslag.

GIVETVIS FÅR MAN INGET FACIT på hur den egna bostadsrättsföreningen ligger till, snarare en bra utgångspunkt för diskussion och vidare analyser. Att någon av posterna i årsredovisningen är ovanligt hög kan ha sina naturliga förklaringar, men det kan lika väl vara något som bör hamna på åtgärdslistan. För de styrelsemedlemmar som saknar djupare ekonomisk skolning är Brf Fakta dessutom ett pedagogiskt hjälpmedel som gör den egna årsredovisningen lite mer överskådlig.

Tjänsten bygger alltså på bostadsrättsföreningens årsbokslut. En del styrelser vill helst att årsredovisningen stannar inom föreningen. Men Joakim Möller poängterar att man faktiskt kan dra vinning av att göra årsredovisningen mer tillgänglig.

– Dels för möjligheten att räkna statistik men även för att det underlättar för mäklare, banker och andra intressenter som använder vår information.

NÄR ÅRSREDOVISNINGEN väl är tillgänglig kan en ekonomisk analys genereras på bara några sekunder. Kostnaden är 249 kronor (det finns



ng i vågskålen

även en billigare, mindre utförlig variant).

I resultaträkningen presenteras bostadsrättsföreningens intäkts- och kostnadsstruktur, alltså medlemsavgifter och övriga intäkter, löpande underhåll, administration, taxebundna kostnader och så vidare. Det känns igen från den vanliga årsredovisningen. Men det är kolumnen med jämförelsetal som är det intressanta. Varje post har slagits ut på bostadsytan i kvadratmeter och jämförs med liknande föreningar.

Jämförelseobjekten väljs ut efter fyra kriterier: storlek, byggår, typ av fastighet och område.

Martin Höglund, ordförande i Brf Lödaren i Stockholm:

– DET ÄR VÄLDIGT ENKLA siffror som klart och tydligt talar om hur man ligger till. Till och med en dödlig som jag kan förstå. Framförallt tycker jag om jämförelsen med andra föreningar, det händer ju att man börjar tvivla på hur man ligger till. Här får man också lite guidning vad man bör titta på. Sen är det ju kul att kunna jämföra i efterhand när man gjort olika åtgärder. Den analys vi fick stämmer ganska väl med hur styrelsearbetet ser ut just nu. Som att vi har en relativt liten del eget kapital, det var uppe på senaste styrelsemötet.



Holger Gross, författare till den nyligen utkomna boken *Bostadsrätt – för alla*:

– BOREDAS NYA TJÄNST Brf-Fakta ger en oberoende analys av en bostadsrättsförening. Det ger styrelsen en god och en jämförbar ekonomisk överblick. Det handlar till exempel om föreningens intäkter, kostnader och avgifter i förhållande till andra jämförbara föreningar. Delposter såsom förvaltning, värme, drifts-el, kabel-tv/bredband och inte minst lånebild jämförs med andra föreningar. Boredas analys är ett bra hjälpmedel i styrelsearbetet och medverkar till att sätta fokus på rätt saker.



Uppslagsbok för styrelsemedlemmar

"BOSTADSRÄTT – FÖR ALLA" är i första hand skriven för den som ska köpa eller sälja en bostadsrätt. Men den fungerar även som en nyttig uppslagsbok för styrelsemedlemmar. Framförallt för den rejäla djupdykningen i de tekniska aspekterna av förvaltningen. Här finns exempelvis en lathund för underhållsintervall och livslängd för olika material och komponenter.

Pris 395 kronor, kan beställas via huskunskap.se.



Rörlig eller tremånaders – här är experternas råd

De större bankerna i Sverige fasar ut den rörliga räntan för att i framtiden enbart använda sig av sin tremånadersränta. Bör man som bostadsrättsförening nappa på erbjudandet att övergå till den idag förmånligare tremånadersräntan? Vi har frågat experterna.

EN ANLEDNING TILL ATT bankerna inte erbjuder ränta med kortare bindningstid än tre månader är att det har blivit för dyrt. Tillgången på korta pengar är låg och priset högt. Det innebär att bankerna själva måste ta lån med längre bindningstid och i sin tur omvandla de pengarna till lån med kort bindningstid. Det blir alltså en högre kostnad för banken. Som kund med rörlig ränta kan man behålla det avtalet, men det erbjuds inte rörlig ränta till nyförsäljning.

En fördel när alla banker erbjuder tremånadersränta är att det är lätt att göra prisjämförelser. Som kund får man också lite längre tid på sig att följa ränteförändringarna.

Bör man som bostadsrättsförening gå över till tremånaders – och därmed mista möjligheten till framtida fördelar med rörlig ränta? Så här svarar två experter:

"ANLEDNINGEN TILL att bankerna vill fasa ut den rörliga räntan är att kostnaden för att finansiera den varit mycket högre än kost-

naden för att finansiera tremånadersräntan under finanskrisen. Under 2002–2006 låg merkostnaden omkring 0,05 procent, under finanskrisen har den legat på 0,40 procent i snitt (1,46 procent som värst). Även om merkostnaden för banken lär sjunka något när krisen blåser över så är det tveksamt om den kommer att bli så låg som tidigare. Troligtvis kommer det därför på lång sikt inte att bli så väldigt lönsamt för en bostadsrättsförening med rörlig ränta i förhållande till tremånadersränta igen. På kort sikt (1–2 år) kan det vara lite lönsamt att behålla rörlig ränta (om räntorna går upp så snabbt som de flesta tror). Men det beror på hur väl man lyckas förhandla med sin bank."

Tor Borg, ränteanalytiker SBAB

"RÄNTEKOSTNADEN är en tung utgiftspost för många bostadsrättsföreningar. Därför är det viktigt för styrelsen att ha en uttalad strategi för hur lånen ska hanteras. Jag har tidigare här i Bo bättre argumenterat för att föreningen bör dela upp lånet på olika bindningstider för att undvika risken att behöva lägga om hela lånet i en situation då ränteläget är ovanligt högt. Jag argumenterade då också för att det i dagsläget finns skäl att låta en större andel än normalt, kanske hälften av det totala lånet,

löpa med rörlig eller mycket kort ränta. Den rekommendationen gäller fortfarande.

Trots att det ekonomiska läget i Sverige och omvärlden idag ser något mindre mörkt ut än i våras, talar det mesta för att räntorna kommer att vara låga under lång tid framöver. Den som är intresserad kan läsa mer om detta i Fastighetsägarna Stockholms senaste konjunkturrapport (www.fastighetsagarna.se/web/Fastighetsagarna_Stockholm.aspx).

Eftersom tremånadersräntan nu är lägre än den helt rörliga räntan, följer naturligt frågan om det är klokt att göra avkall på möjligheten att lägga om lånen på studs till förmån för den lägre räntan. För de flesta föreningar tror jag att det är det vettigaste alternativet. Endast i det fall styrelsen har en mycket aktiv hantering av föreningens låneportfölj, och dessutom har en klar uppfattning om att lånen bör läggas om inom en mycket snar framtid, tycker jag att det finns anledning att välja det helt rörliga alternativet. Tremånadersalternativet ger tillräcklig flexibilitet för de flesta styrelser att agera om förutsättningarna ändras. Dessutom ger det alternativet styrelsen ett naturligt schema att följa i den löpande översynen av föreningens lån."

Tomas Ernhagen, chefekonom Fastighetsägarna

Är underhållsfonden bara en papperstiger?

Bostadsrättsföreningars sätt att utforma sina redovisningar på har satts under lupp.

HANS ASPLUND och Dina Johansson granskar i uppsatsen "Att periodisera i bostadsrättsföreningar – normer och praxis" hur medlemmar och lägenhetspekulanter ska kunna förstå hur föreningen sörjer för kommande underhåll.

– Vi har valt att fördjupa oss i det välkända begreppet underhållsfond. Hur föreningens styrelse kan kommunicera kring denna gentemot sina medlemmar är en av de frågor vi försöker besvara, berättar Dina Johansson.

Författarna menar att dagens konstruktion

liknar en papperstiger i många föreningar.

– Vi delar lagstiftarens intention att det bör finnas tillfredställande kapitalbildning, ekonomisk stabilitet och tillgång till kapital för kommande underhållsbehov. Just användningen av begreppet avsättning ställer dock till problem. Modern redovisningsmässig tolkning innebär att underhållsfonden ska bildas genom att balanserade vinstmedel öronmärks. Vi kan konstatera att det förekommer, dock utan att kapitalbildningen för den skull förbättras.

– Vi vill peka på två viktiga aspekter, dels det ansvar styrelsen har för att säkerställa underhållet, dels rikta viss kritik mot lagstiftaren.

– Styrelsens ansvar handlar om att motivera medlemmarna så att en del av avgiften kan användas för kommande underhåll. Istället för att låsa sig vid en viss redovisningsteknisk lösning bör lagstiftaren ställa tydliga krav på förbättrad kapitalbildning. För föreningar med stora lån är det mer relevant att se till att skuldsättningsgraden minskar än att bilda en fond ur ett redan balanserat underskott.

INTRESSANT! På bobattre.se hittar du hela uppsatsen som är en kandidatuppsats i företags ekonomi på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. ■

Täby bygger öppet fjärrvärmenät

Bristen på konkurrens i Sveriges fjärrvärmenät är i det närmaste total. En statlig utredning tittar just nu på hur man ska kunna lagstifta för att bryta upp de enskilda ägarnas monopol på näten. Men Täby kommun tänker inte vänta. Man planerar nu för det första öppna fjärrvärmenätet.

TEXT: NILS WENNBERG

I NR 1 AV BO BÄTTRE i år berättade vi om monopolsituationen på fjärrvärmenäten och vilka problem det innebär. Idag släpps en mängd spillvärme från många fabriker rakt ut i luften eller rinner ut i havet. Med öppna fjärrvärmenät skulle denna värme i stället kunna säljas och användas för uppvärmning av bostäder. En beräkning säger att fem terawattimmar värme försvinner, värme som skulle räcka till att värma en kvarts miljon svenska villor.

Näringsdepartementets pågående utredning, som beräknas vara klar till våren, ska titta på förutsättningarna för ett lagstadgat så kallat tredjepartstillträde till näten, något som skulle öppna för att tillvarata spillvärmen.

I TÄBY KOMMUN finns inget värmenät. Det ger kommunen möjlighet att själv lösa problemet.

– Ja, vi planerar just nu för ett helt öppet fjärrvärmenät där olika leverantörer både i och utanför kommunen ska kunna leverera värme, säger Leif Gripenstam (M), kommunstyrelsens ordförande.



Leif Gripenstam öppnar fjärrvärmenätet.

Att kommunen tidigare inte haft ett fjärrvärmenät kan ha bidragit till att man nu kan gå i bräschen för en öppen infrastruktur för fjärrvärmen.

– Visst är det så, det är mycket möjligt att den här kommunen gjort som många andra och sålt ut nätet till en leverantör. Men vi har lärt oss den hårda vägen att fjärrvärmemarknaden inte fungerar – näten måste ägas av kommunerna och göras öppna, säger han.

– Detta inte enbart för att ta till vara spillvärmen utan framförallt för att ge kunderna valmöjligheter. Det är ju tydligt att kunderna måste få mer makt för att kunna sätta press på marknaden och få en verklig priskonkurrens.

LEIF GRIPENSTAM tar ett närliggande exempel från Stockholms Fortum-ägda fjärrvärmenät för att visa hur dåligt marknaden fungerar idag.

– I Stockholm betalar Fortum Energis kunder 17 procent mer för sin värme än Sollentuna Energis kunder, trots att Sollentuna köper sin energi från Fortum.

I Täbys planer ingår också ett kraftvärmeverk med sopförbränning som ska stå för basproduktionen av värme i nätet.

Hur långt har ni kommit?

– Just nu pågår diskussioner med samarbetspartner och vi räknar med att sätta igång upphandlingsprocessen under hösten. För att vi ska kunna släppa in flera leverantörer på nätet, måste det ju också anslutas till stamnätet så diskussioner pågår med grannkommunerna.

Så ni tänker inte vänta in en eventuell lagstiftning när regeringens utredning är klar?

– Nej, vi tänker göra så här oavsett vad utredningen kommer fram till. Vårt fjärrvärmenät ska ägas och drivas av kommunen, det är inte tal om annat. Och vi går verkligen i bräschen, en sådan här lösning finns ingen annanstans i landet.

Vad säger de andra politiska partierna i kommunen?

– Det råder total politisk enighet om den här lösningen över alla partigränser. Och det är vi ju inte precis vana vid i Täby. ■

Sopor irriterar grannar mest

Lägenhetsinnehavare har betydligt fler problem med grannarna än villaägare. Grannar som kastar sopor på fel ställe är det allra värsta irritationsmomentet.

LIKA ILLA ÄR DET med högljudda grannar – i alla fall om man ska tro en undersökning från försäkringsbolaget If.

Där konstateras det att vi som bor i hyreshus och bostadsrättsförening är betydligt mer isolerade från våra grannar än vad de villabonde är. Trots att vi bor tätt inpå varandra.

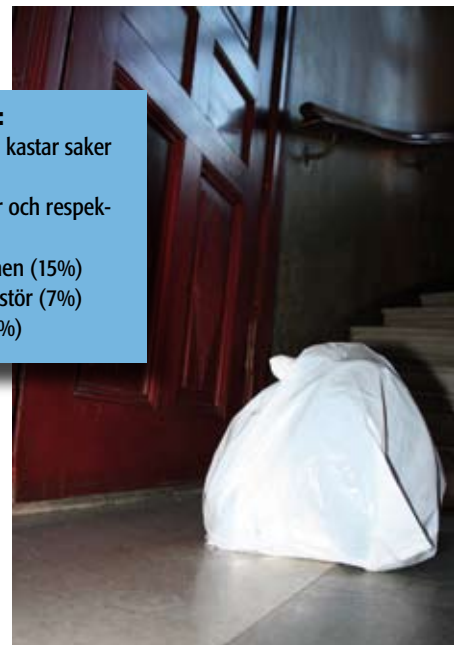
3 500 personer har berättat hur det egentligen står till med grannsämjan. Lite trist kan tyckas, men många svenskar lever ett ganska isolerat liv. I lägenhet upplever bara var tredje sig ha bra kontakt med sina grannar. Bara en bråkdel har någon gång bjudit över sin gran-

Det här stör vi oss mest på hos våra grannar:

1. Problem med sopor och källsortering – grannen kastar saker på fel ställe (21%) Grannen är för högljudd (21%)
2. Problem med tvättstugan – grannen skräpar ner och respekterar inte föreskrifter (19%)
3. Problem med nedsmutsning i allmänna utrymmen (15%)
4. Problem med husdjur som smutsar ner eller förstör (7%)
5. Konflikter om träd och buskar som skymmer (2%)

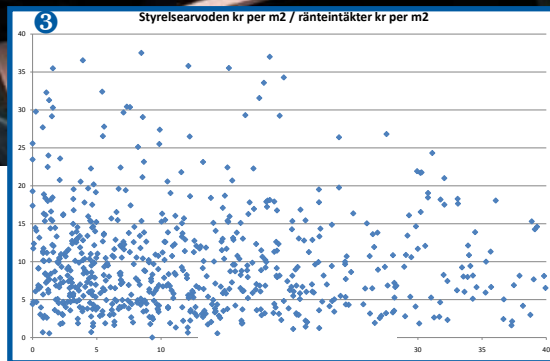
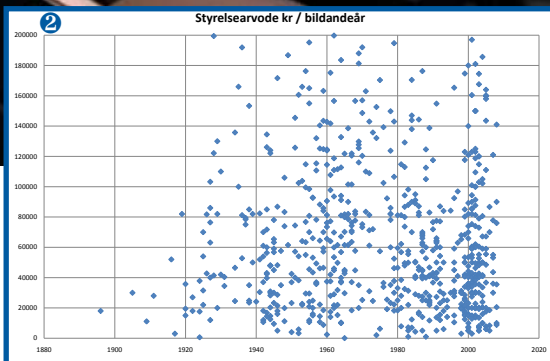
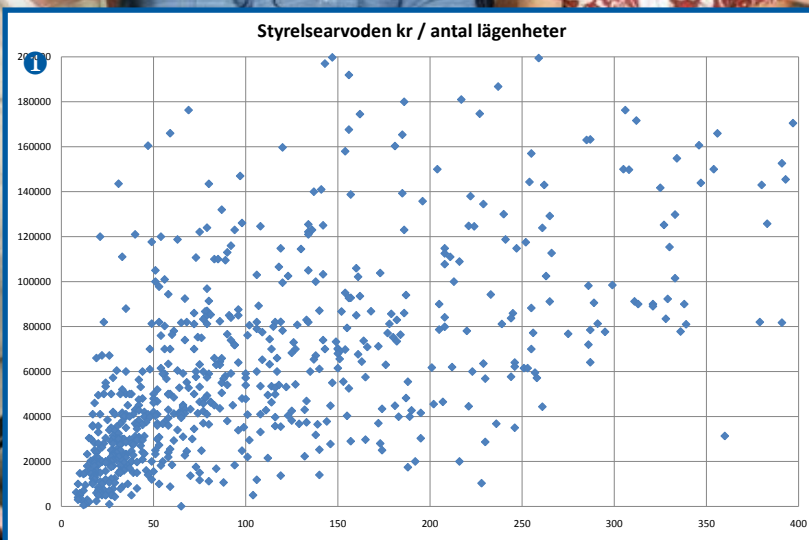
ne på middag. Försäkringsbolaget har såklart ett intresse i förbättrade grannkontakter.

– Det är både trevligt och viktigt att bygga upp bra relationer till sina grannar. Förutom den rent sociala aspekten är grannsamverkan ett bra sätt att hålla tjuvarna borta, säger Helene Waldengren, ansvarig för hem- och vilaförsäkring på If. ■



Stor
under-
sökning!

Så arvoderas



- 1 Diagrammet visar tydligt den stora spridningen på arvodesnivåerna.
- 2 Arvodesnivån är tämligen jämnt fördelad över bildandeår.
- 3 Tvärtemot vad man kan anta så hittar man inte högst arvoden i föreningar med höga intäkter,

Det finns inga självklara principer bakom hur stora styrelsearvoden som betalas ut i landets bostadsrättsföreningar.

Genomsnittsarvodet är 517 kronor per lägenhet och år, men variationen är mycket stor.

Det visar Bo bättnes och Boredas undersökning av 937 bostadsrättsföreningar.

brf-Sverige

Att göra som alla andra brukar ju vara den lättaste utvägen i många fall. Men när det gäller arvodering av styrelsemedlemmar är det svårt att hitta någon norm.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST

BO BÄTTRE HAR tillsammans med analysföretaget Boreda granskat nivån på styrelsearvoden i 937 bostadsrättsföreningar. Några siffror ur undersökningen:

- **Högsta totala arvodessumma:** 546 000, ungefär 4 000 kronor per lägenhet
- **Minsta totala arvode:** 55 kronor, inte ens en krona per lägenhet (en tårta till avgående medlem eller snarare kanske ett redovisningsfel?).
- **250 av de undersökta bostadsrättsföreningarna** redovisar inget arvode, vilket kan bero på antingen att de inte arvoderar styrelsemedlemmarna eller att arvodessumman "gömts undan" i någon större post.
- **Det genomsnittliga arvodet** är 517 kronor per lägenhet för de föreningar som redovisat arvode. För mindre föreningar (botten 25 procent) är det genomsnittliga arvodet 1022 kr per lägenhet. För större föreningar (topp 25 procent) är det genomsnittliga arvodet 381 kr per lägenhet.

SOM DU KAN SE skiljer sig verkligheten mycket åt mellan landets olika föreningar. Några tendenser går dock att utläsa ur statistiken, även om de är långt ifrån solklara.

Tydligast, och knappast oväntat, är att storleken på föreningen styr nivån på arvodet. Men av diagrammet här intill framgår tydligt att spännvidden är stor (i de fall vi saknat uppgift om antal lägenheter används ett schablonvärde från SCB för att räkna fram antalet).

Kom ihåg att det är statistik vi har att göra med, och med sådan kan som bekant vad som helst bevisas.

OM MAN EXEMPELVIS redogör för arvodet strikt efter antal lägenheter eller boarea kommer man snart att kunna plocka ut ett antal föreningar med till synes mycket höga arvoden. En närmare titt i årsredovisningen visar dock att det inte är några fantasisummor som styrelsemedlemmarna plockar ut. Ju mindre förening desto högre kostnad per medlem.

DET ÄR MESTADELS relativt små föreningar som valt att inte arvodera styrelsen (genomsnittsföreningen har 30 lägenheter). Man kan låta styrelseuppdraget cirkulera mellan medlemmarna och det är ingen större vits med ett arvode som ska beskattas. Den största föreningen utan arvoden i undersökningen har 150 lägenheter.

Få av dessa föreningar har tydligt markerat att styrelsen inte lyfter arvode, många har helt enkelt inte särredovisat arvode och det går att misstänka att detta ingår i samlingsposten "Administrationskostnader" eller "Förvaltningskostnader" i resultaträkningen.

Att inte redovisa styrelsearvodet tydligt strider mot årsredovisningslagen.

PREMIERAS STYRELSER i välskötta och ekonomiskt starka föreningar särskilt? Nja, inte går det att utläsa ur statistiken i alla fall. Som ni ser i diagrammet intill så finns det inget samband mellan höga ränteinkomster och höga arvoden. Det är inte heller så att man hittar störst andel högt arvoderade styrelser i föreningar där man lyckats hålla de administrativa kostnaderna lägre än i medelföreningen. ■

Vad är egentligen rimlig nivå på styrelsens arvode? Ja, det beror på.

Läs Erik Davidssons, revisor på BoRevision, resonemang i en fråga med många svar på sidan 36.

Tre exempel – så funkar det

Brf Farmen, Täby
Totalt arvode: 397 000
866 lägenheter
7 ordinarie ledamöter, 2 suppleanter



Ordförande Stefan Wängstedt:

– Det är rätt bra betalt, men så är det en stor förening också. Fast om man räknar det som timpenning är det rätt dåligt betalt. Vissa tycker att det är hutlöst mycket, andra alldeles för dåligt betalt. Men så är det väl alltid. Vi får ett basbelopp per styrelsemedlem att fördela internt. Att det är så bygger nog mest på gammal tradition.

Riksbyggens brf Blå staden, Göteborg
Totalt arvode: 188 000 kronor



881 lägenheter (+5 hyreslägenheter)

5 ordinarie ledamöter, 5 suppleanter

Vice ordförande Bengt Bivall:

– Det är väldigt enkelt! Arvodets storlek bygger på den av intresseföreningen (ett samverkansorgan för Riksbyggenföreningar) utförda rekommendationen. Arvodets storlek baseras på det antal enheter som en bostadsrättsförening består av. Varje lägenhet är en enhet, antalet garageplatser och parkeringsplatser läggs samman på visst sätt, exempelvis räknas tre garageplatser som en enhet.

Brf Trasten 13, Stockholm
Arvode: möjlighet att ta ut 1 000 kronor/lägenhet
31 lägenheter
5 ordinarie ledamöter, 3 suppleanter



Ordförande Aase Smedler:

– Arvodet togs bort när vi hamnade i en besvärlig ekonomisk sits på grund av att lokaler stod outhyrda. Men på senaste årsmötet återinfördes möjligheten. Vi tittade på den undersökning som SBC gjort där medelarvodet ligger på 1 000 kronor per lägenhet. Årsmötet beslutade att gå på den linjen. När man lägger till de sociala avgifterna hamnar vi då ungefär på ett basbelopp. Styrelsen beslutar själva hur summan ska fördelas. Jag hoppas att det återinförda arvodet ska ge alla en möjlighet att göra en insats i styrelsearbetet. Det är tyvärr ganska svårt att rekrytera. ➤

Arvodets storlek en

"Om den som fattar ett beslut också kan komma att tjäna på det, kommer beslutet alltid att kunna ifrågasättas."

I bästa fall, och det ska påpekas att det är ovanligt, är arvoden egentligen helt onödiga. Det gäller de föreningar som faktiskt fungerar efter idealet att styrelseposterna roteras bland samtliga medlemmar. Då blir arvoden i det långa loppet bara en onödig omfördelning av pengar och en massa oönskade skattepengar.

ATT ARVODET VERKLIGEN motsvarar den verkliga arbetsbördan hör nog till ovanligheterna. Men att en styrelseordförande lägger ner en arbetsdag i veckan på sitt uppdrag är ingen ovanlighet. I en riktigt stor förening kan det handla om minst en halvtidstjänst. Så höga arvoden är dock sällsynta. Här ska vi se lite närmare på de faror ett sådant resonemang faktiskt också innebär.

BAKOM DE ALLRA högsta arvodesnivåerna i vår statistik kan det i många fall dölja sig ersättningar för arbete utöver det ordinarie styrelsearbetet. I gengäld betalar föreningarna inget eller mycket lite för teknisk och ekonomisk förvaltning. Ibland handlar det om tillfälliga "konsult- eller byggleddararvoden", ibland mer permanentade ersättningar. De tolkas dock lätt som förtäckta arvoden och i många fall är det väl just vad de är.

Föreningsarbetet bygger på engagemang och arbetsinsatser från medlemmarna. Men det kan också innebära stora risker när en enskild medlem läser sig fast vid sitt uppdrag.

Den uppenbara faran är att den "oumbärliga" medlemmen flyttar och tar med sig för föreningen livsviktig kunskap. Men man bör också vara medveten om hoten mot föreningsdemokratien.

SÅ HÄR SER DET UT i ett exempel hämtat från vår undersökning:

- Förening med 156 lägenheter
- Styrelsearvode: 10 000 kr
- Ersättning styrelsemöten: 22 400 kr
- Ersättning till styrelsen för arbete utöver styrelsuppdraget: 181 920 kr (därtill kommer sociala avgifter)

Föreningen sköter själva teknisk- och ekonomisk förvaltning.

Styrelsen ska ha lön för mödan. Men likaså ska medlemmarna ha valuta för sina årsavgifter. För att få en uppfattning om rimligheten i arvodesnivån gör vi en jämförelse med jämförbara föreningar. Man bör ju inte betala mer än vad det kostat att köpa tjänsterna utifrån. Boredas tjänst BrfFakta ger vid handen att vår exempelförening har administrativa kostnader på 79 kronor utslaget per kvadratmeter, i jämförbara föreningar är kostnaden 77 kronor/kvm. Så långt verkar nivån på arvodet rimlig. Givetvis under förutsättning att kvalitén på det utförda arbetet håller samma kvalitet som om man köpt in tjänsten.

MEN SÅ INFINDER SIG ett par viktiga men. Att man ska ha "lön för mödan" kan ju låta riktigt. Men man bör vara medveten om de risker det innebär att avlöna styrelsemedlemmar för arbete i föreningens regi.

– Det säger sig självt att den som ska sörja för föreningens intressen inte ska utnyttja sin

position för att själv försöka få någon form av fördel eller extrainkomst. Man kan rimligen inte tro att den som har egna privata ekonomiska intressen av att få betalt från föreningen anstränger sig att förvalta huset på bästa sätt, säger advokat Jörn Liljeström.



RISKEN ÄR ATT styrelsemedlemmar blir

beroende av den höga ersättningen. Det kan leda till en fastlåsnings, där styrelsemedlemmarna blivit så beroende att de kämpar sig kvar på styrelseposten. Oersättliga styrelsemedlemmar är inte bra ur demokratisynpunkt, då det uppstår en olämplig maktkoncentration i föreningen.

– Det är lagstridigt att bereda, besluta eller verkställa beslut som rör avtal mellan styrelseledamoten och föreningen. Även om regelrätt jäv på något sätt kan undvikas, skapas ändå en grogrund för korruption om styrelseledamöter försöker försörja sig på föreningen på olika sätt, säger Jörn Liljeström.

En annan uppenbar fara är att uppgifter som ingår i själva styrelsuppdraget "glider över" på den avlönade delen.

Ett prestationsbaserat arvode kan låsa styrelsen till en arbetsmängd som inte alltid

riskfylld balansgång



speglar verklighetens behov, det skapas mer arbete än vad som egentligen behöver utföras.

TÄNK FÖLJANDE SCENARIO: Styrelseledamoten sitter lite pyrt till på jobbet.

I föreningen har ett stambyte börjat diskuteras. Styrelsemedlemmen föreslår den utmärkta idén att han tar på sig uppdraget som projektledare. Betydligt billigare för föreningen än att ta in en konsult och tryggad inkomst för styrelsemedlemmen. Alldeles lysande... eller? Ja, saken var den att man "glömde bort" att utreda om det var nödvändigt att verkligen byta stammarna.

– Om den som fattar ett beslut också kan komma att tjäna på det, kommer beslutet alltid att kunna ifrågasättas, säger Jörn Liljeström.

NU INTE SAGT ATT ALLA styrelser som uppstår denna typ av ersättningar är korrupta, men det är onödigt att utsätta föreningen och styrelsemedlemmar för faran. Rörliga delar i arvodering leder ofta till godtycke. Detta ska givetvis skiljas från föreningen som själva sköter förvaltningen genom att solidariskt dela på arbetsbördan.

Det finns såklart också fördelar med en arvoderingsprincip där prestation belönas. En del kör med en fast del i kombination med en bonus som beslutas på årsmötet. Det innebär en möjlighet för medlemmarna att ställa krav på styrelsen. Styrelsen tvingas också till en större öppenhet – annars inga pengar.

"Även om regelrätt jäv på något sätt kan undvikas, skapas ändå en grogrund för korrup-tion."

Men att prata om bonus i en bostadsrättsförening kan vara svårt.

Hur ska den ut-f a l l a ?

Det stäl-ler stora

krav på väl insatta och engagerade medlemmar.

Annars finns det en uppenbar risk att mer publikfriande beslut premieras bättre. Ett uppskjutet stambyte och sänkta årsavgifter går troligen hem bättre än satsningar på långsiktigt underhåll. Kanske då bättre att ha uppsatta delmål, och när man dit skulle en bonus utbetalas?

Om styrelsearvodet kopplas till basbelopp slipper man undan diskussionen om höjning. Det är troligen också den vanligaste lösningen.

DET ÄR ALLTID föreningsstämman som ska ta beslutet om styrelsens arvode. Däremot kan styrelsen själva fatta beslut om hur beloppet ska fördelas. Det ger ordföranden ett utmärkt verktyg för att styra arbetet i styrelsen.

Bo bättnes mall är en utmärkt utgångspunkt för vad som kan vara en rimlig nivå på arvodet.

Men, som Jörn Liljeström påpekar, i slutändan bör arvodet inte ses som en ersättning för det faktiska arbete som läggs ner. Det ställer lätt till problem.

Och kvar står det faktum att för många räcker glädjen att få ta hand om sitt hus långt. ■

Fakta arvodering

- Alla arvoden och ersättningar till styrelsen ska beslutas av föreningsstämman.
- Arvoden är alltid skattepliktiga. Alla kontanta ersättningar ska anmälas till skattemyndigheten och sociala avgifter betalas för ersättningar över 999 kronor per person och år. Det går inte att försöka med avgiftsfria månader för ledamöterna. Även det är skattepliktigt.
- Måltider och studier är den enda form av arvoden som kan utgå skattefritt.
- Enligt årsredovisningslagen ska det sammanlagda beloppet av räkenskapsårets löner och andra ersättningar anges för styrelseledamöter.

Räkna med bobattre.se

Vi har på vår hemsida tagit fram en mall för att hitta en rimlig nivå på styrelsearvodet. Den bygger dels på en fast del, ett slags ersättning för ansvaret uppdraget innebär, dels på en rörlig del som avser nedlagd arbetstid. Prova vad som är rimlig ersättningsnivå i din förening. Du hittar modellen under Brf Sidor.

Studera arvoden på detaljnivå. Jämför din förening med liknande. På bobattre.se hittar du listan. Här hittar du också bostadsrättsföreningarna med högst arvoden i landet. ➤

Vad är rätt styrelsearvode – en fråga med många svar

Så fort det kommer till pengar blir det känsligt. Vad är ett arbete värt? Är ett arbete värt lika mycket, oavsett var och av vem det utförs? Styrelsearvoden i bostadsrättsföreningar är inte mindre känsliga.

DET FÖREKOMMER STORA VARIATIONER i styrelsearvoden mellan olika föreningar, dels beroende på föreningarnas storlek, men även för likartade föreningar. Vid sidan av de arvoden som fastställs av föreningsstämman förekommer även andra former av ersättningar för olika typer av extra insatser.

MED EGEN ERFARENHET från styrelsearbete i tre olika bostadsrättsföreningar i Stockholm, ett större antal bolagsstyrelser, samt idag verksam inom revision av och rådgivning till ett stort antal bostadsrättsföreningar i Stockholmsområdet, kan jag se hur olika normer etablerar sig. Det finns inte något rätt eller fel, bara olika. Förekommande arvoden i bostadsrättsföreningar är i de flesta fall relativt låga satt i relation till den tid som läggs ner. Till det ska läggas det ansvar det innebär och den exponering det kan medföra för en ledamots privata ekonomi. Det senare ska inte överdrivas. Det är ytterst sällsynt med skadeståndsfrågor riktade mot enskilda ledamöter. Samtidigt är utrymmet att arvoda begränsat. De arvoden som betalas ut betalas av medlemmarna med skattade pengar.

SVÅRIGHETEN ATT RÄTT AVVÄGA arvodesnivån i en bostadsrättsförening är sannolikt förknippad med ett betydande inslag av ideellt arbete. I själva idén bakom en ekonomisk förening ligger att medlemmarna ska bidra till föreningens verksamhet efter förmåga. Det formella ansvaret måste dock ligga på en styrelse, som bör ha någon form av er-

sättning för merarbete och det extra ansvar det medför. Men det kan eller bör i arvodeshänseende inte jämföras med ett professionellt styrelsearbete av flera skäl. Dels sker det inte yrkesmässigt och erfarenhet och kompetens är högst varierande i många styrelser (det senare gäller förvisso även bolag). Dels finns det som sagt ett ideellt inslag. I två av de föreningar som jag tidigare bött i utgick t ex inte något arvode alls. Styrelsearbetet sågs mer som en form av värnplikt, dvs som "god medlem" skulle man göra sin plikt med några år i styrelsen.

"Det formella ansvaret måste dock ligga på en styrelse, som bör ha någon form av ersättning för merarbete och det extra ansvar det medför."

MOT DEN IDEELLA BILDEN ställs krav på kompetens och en "skälig" ersättning. En jämförelse med ersättning för lönearbete är dock inte rimlig. Det kan i vissa fall vara aktuellt med ersättning för förlorad arbetsinkomst för styrelsearbete som t ex måste utföras dagtid. Men det bör knappast vara huvudprincipen, eftersom olika ledamöter har olika inkomst och t ex pensionärer exkluderas.

EN RIMLIG MODELL FÖR DET SAMLADE ARVODET bör utgå från föreningens storlek och att den totala kostnaden utgör en rimlig andel av föreningens förvaltning och samlade kostnader. Styrelsens storlek utgör även en

parameter: tillräckligt liten för ett effektivt arbete, tillräckligt stor för en rimlig arbetsfördelning. Även övriga kostnader för styrelsens arbete bör inkluderas i bedömningen: eventuella konferenser, utbildning, konsult hjälp, utrustning m m. En kombination av fast arvode och mötesarvode är vanlig, och nivån kan med fördel kopplas till ett index/basbelopp. Förslaget bör behandlas och presenteras av valberedningen. Ersättning för större extrainsatser t ex i samband upphandling och genomförande av stambyte eller större underhållsarbeten bör på motsvarande sätt föreläggas stämman för beslut.

FÖRENINGSTÄMMAN BESLUTAR om arvoden till styrelsen och övriga av



Energideklarationstips!
Spara tusentals kWh/år och lägenhet
Vi tillverkar marknadens mest energi- och kostnadseffektiva sparstrålsamlare och sparduschar. Monteras på befintliga armaturer!



ELLESS
WATER SAVING SYSTEM

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

Kaggeholmsvägen 45, 122 60 Enskede
Ordertel: 08- 600 50 02 • Fax 08 - 600 50 07
E-post: info@elless.com
Försäljningskontor Halmstad:
Tel 035 - 21 22 60 • Fax 035 - 21 24 60



Det lönar sig att ta hjälp av revisorn. På denna plats kommer BoRevisions revisorer att dela med sig av kunskap och tips, i detta nummer **ERIK DAVIDSSON**. BoRevision har 24 anställda som verkar som revisorer och rådgivare till mer än 4 000 bostadsrättsföreningar.

stämman utsedda funktionärer (revisorer, valberedning). Arvodena är personliga och kan endast utbetalas till den person som utför arbetet/uppdraget. Fakturering från bolag är inte möjlig. Föreningen erlägger därutöver sociala avgifter på aktuella arvoden. Utöver av stämman beslutade arvoden kan styrelsen inom ramen för sin förvaltning besluta om ersättning för olika arbetsuppgifter. Styrelsen får sedan svara för att föreningen får valuta för pengarna och upphandlar tjänster på ett korrekt sätt.

DET KAN IBLAND VARA SVÅRT att tydligt definiera gränsen för vad som ingår i styrelseuppdraget och vad som faller utanför. Styrelsen i en bostadsrättsförening har inte någon vd att delegera uppgifter till. Man bör dock vara ytterst restriktiv med att betala extra ersättningar till styrelsens ledamöter. Vid styrelsebeslut om extra ersättning till enskild ledamot, ledamot närstående eller köp av varor/tjänster från bolag med vilket ledamot har intressegemenskap, får den aktuella ledamoten på grund av jäv inte delta i beredning eller beslut. Styrelsens beslut bör även dokumenteras med särskild omsorg. Om det i större omfattning förekommer ersättning till enskilda medlemmar i övrigt för olika typer av tjänster, är det rimligt att dessa föreläggs stämman för beslut.

DET FINNS LAGKRAV PÅ ATT LÖNER, arvoden och ersättningar ska redovisas i årsredovisningen. Eftersom årsredovisningen ofta är den primära informationskällan för nuvarande och potentiella medlemmar, finns det skäl att vara generös med lämnad information. Utöver de krav som lagen ställer bör årsredovisningen innehålla sådan information som kan bedömas vara av allmänt intresse för föreningens medlemmar, inte minst uppgifter som kan medföra kritik mot styrelsen om de inte redovisas öppet och sedan framkommer på annat sätt. Öppen redovisning är alltid att föredra, även om det kan medföra diskussioner. ■

MOTALA®6000

Den nya hissen som alltid får plats!

Snabbare = 0,6m/s

Tystare

Extremt kompakt

Schakt ingår



Tre våningar utan hiss!

Många hyresfastigheter och bostadsrätter saknar fortfarande hiss. Installation av hissar i äldre trapphus framstår ofta som omöjliga projekt, men med modern teknik skapas lösningar för **alla** fastigheter. Snabb och effektiv installation begränsar störningarna till ett minimum för hyresgästerna under byggtiden.

Hissen ger så många fördelar:

- Möjlighet att bo kvar.
- Högre boendekomfort.
- Säkrare omgivning för barn och äldre.
- Tillgänglighet för rullstol, rollator eller barnvagn.
- Höjt värde på fastigheten.
- Ökad status på bostaden.



MOTALA®6000

byggs efter samma framgångsrika koncept som MOTALA®3000, men med ett helt nytt drivsystem som gör hissen **tystare, snabbare och mjukare**.
Nu med hastighet: 0,6 m/s.

MOTALA
Largest inside - smallest outside

Motala Hissar AB Luxorgatan 1, Box 4029 591 04 MOTALA
Tel. +46 141 23 70 50 Fax +46 141 23 70 51 www.motalahissar.se

Tävla och vinn!

Tvätta rätt och spara miljön

Tävlar gör du på **bobattre.se** – tävlingen pågår till och med 1 november och i prispotten ligger en tre priser: Tvättmedel från Via för ett år, ett halvår eller tre månader.

Lycka till!

90 procent av oss svenskar känner till att överdosering av tvättmedel är skadligt för miljön. Ändå överdoserar varannan svensk tvättmedel alltid eller ibland. På frågan varför är svaret gammal vana.

Det här visar en undersökning om våra tvättvanor som gjorts av Via. Undersökningen visar också att 18–25-åringarna är de värsta miljöbovorna vid tvättmaskinerna.

–Mer än varannan svensk överdoserar tvätt-

medel och hela 40 procent använder ögonmått vid dosering av tvättmedel. Vi är förvånade över att så många svenskar tvättar felaktigt, säger John Sjöblom, Senior Brand Manager för Via i Norden.

I samband med det här har Via tagit fram ett nytt doseringsglas, formgivet och signerat av glaskonstnären Ann Wählström. Glasmättet kan erhållas på **www.via.se**.

Och om du går in på **www.bobattre.se** kan du vara med och tävla om tvättmedel.

Dosera rätt och förstapriset räcker till ett års normal förbrukning. Andra pris är ett halvårs förbrukning och tredje pris räcker i tre månader. ■



FÖNSTER



Fönsterrenoveringar och nya fönster. Beklädnads- och utbytessystem.

INGLASNINGAR



Kompleta lösningar till fristående fastigheter och hyresfastigheter.

BALKONGER



Kompleta system för renovering nybyggnation.

VASABPRODUKTER



Kompleta system för renovering av våtrum.



Gemensam upphandling. Inte alltid så lätt som det låter. Men visst finns det exempel på lyckade samarbetsprojekt föreningar emellan. Fridhemslan, en berdbandslösning för fyra föreningar intill Fridhemslan i Stockholm, är ett sådant.

Han fix

Ramses Bichara fixade avtalet som gav medlemmarna i fyra bostadsrättsföreningar billigt bredband.

FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Samordningen ett svårlöst problem

Visst kan det finnas samarbetslösningar mellan bostadsrättsföreningar som ger medlemmarna förmåner. Men det vanliga är att sådana lösningar går via de stora organisationerna som till exempel försäkringsavtal.

TEXT: NILS WENNBERG

– **DET ÄR INTE SÅ LÄTT** som det låter att hitta fördelaktiga gemensamma upphandlingar när det handlar om ett par tre mindre föreningar, säger Mats Lindbäck, informationschef på bostadsrättsorganisationen SBC.

– Entreprenörerna är inte alltid så pigga på sådana lösningar, det ger helt enkelt för lite för dem. Om tre föreningar vill sluta ett gemensamt avtal med en entreprenör handlar

det ju bara om ett fåtal medlemmar. Men om vi eller någon annan av de stora organisationerna handlar upp något för till exempel 6 000 medlemmar har vi ju ett helt annat förhållningsläge.

MATS LINDBÄCK tror också att det finns andra hinder för gemensamma lösningar.

– Det kan lätt bli en konflikttård om föreningarna blir oense om till exempel betalningen av uppgörelsen. Jag tror också att omsättningen på folk i föreningarna kan



vara ett hinder. En stark person driver igenom och tar ansvar för en gemensam lösning. Men om den personen slutar eller flyttar kan det lätt bli problematiskt.

DET GÄLLER ALLTSÅ, som Ramses Bichara understryker i artikeln om Fridhemsplan här nedan, att vara ytterst noggrann när man gör upp spelreglerna för en gemensam lösning.

– **JA, FRIDHEMSPLAN** är ett lyckat exempel som visar att det går att hitta gemensamma lösningar som fungerar. Men jag tror att de stora fördelarna kan man bara uppnå via de stora organisationerna. När det gäller de mindre sammanhangen tror jag att respektive förening helst vill vara herre i sitt eget hus. ■

xade gemensamt bredband

För några år sedan tröttnade Ramses Bichara, ordförande i Brf Kättingen 66 på Kungsholmen i Stockholm, på bredbandslösningen i huset.

DÅ ANLITADE bostadsrättsföreningen leverantören Comhem och driftstörningarna och avbrotten var återkommande.

– Jag tyckte att det fick vara nog och tog kontakt med Bostream (Bredbandsbolaget) för att se om vi kunde hitta en bättre lösning. Men vi var inte särskilt intressanta, vi var med bara 27 lägenheter för få, berättar Ramses Bichara.

SÅ FÖDDES IDÉN om ett samarbete med andra föreningar i närområdet. Ramses Bichara kontaktade de tre närmaste grannföreningarna och lade fram sin idé.

– Jag ville att vi skulle skapa ett eget nät med egna switchar och sedan ta kontakt med en leverantör för att få ett förmånligt pris.

Tillsammans blev vi 130 lägenheter, vilket verkade vara en lagom storlek för att projektet skulle vara hanterligt.

GRANNFÖRENINGARNA var positiva och man bildade tillsammans föreningen Fridhemsplan för att hantera bredbandssamarbetet.

– När man drar igång ett sådant här samarbete är det viktigt att vara öppen och noggrann. Reglerna måste vara helt klara och accepterade så att ingen förening till exempel kan hoppa av mitt i verksamheten, säger Ramses Bichara.

MEN SAMARBETET har fungerat alldeles utmärkt. Med Ramses som drivande byggdes det egna bredbandsnätet och nu, när man hade 130 lägenheter, kunde Bostream ge ett förmånligt bud. Det blev fullt pris för de 40 första lägenheterna och en stigande rabatt för de efterföljande.

FÖRRA SOMMAREN, då kontraktet med Bostream/Bredbandsbolaget gick ut, nådde man ett ännu mer förmånligt avtal med en ny leverantör.

– Vi skrev ett nytt, bättre femårsavtal med Ownit, som nu är både leverantör och serviceansvarig för vårt nät. Och grundpriset är 89 kr per lägenhet i månaden för en fri och lättillgänglig uppkoppling i ett driftsäkert bredbandsnät på upp till 100 megabit i sekunden. Det räcker med att sätta sladden i väggen.

FÖRENINGARNA HAR VALT lite olika vägar att ta ut avgiften – Ramses Bicharas Kättingen 66 till exempel har bakat in den i månadsavgiften. Men all administration går genom Kättingen 66, som betalar avgiften till Ownit via fyra fakturor per år. ■ ➤

Läs med på www.fridhemsplan.se

"Det måste finnas vinster att göra"

Boris Montonen i Brf Solbo P 31 i Borås, hade en idé. Om flera föreningar går ihop vid köp av varor och tjänster måste priserna kunna pressas. Många var intresserade men idag, fyra år senare, har inget hänt.

I BO BÄTTRE för fyra år sedan berättade Boris Montonen, ordförande i sin förening, om sitt initiativ.

"Jag har en idé som jag inte kan bli av med. Varför inte bilda föreningarnas förening? För köp av varor, för medlemmarnas reparationer, byte av vitvaror och så vidare."

Så skrev Boris i ett meddelande som han delgav sina grannföreningar. Idén väckte till en början stort intresse. Boris hoppades på att få med sig ca 2000 lägenheter och på det sättet kunna pressa priserna vid upphandlingar som kunde göras gemensamt.

– Jag tänkte att det vore väl sjutton om man inte kunde få ner priserna med mer än 20 procent. Tänk om man var 2000 lägenheter som alla skulle byta fönster, hur mycket billigare skulle det inte bli, sade Boris då.

NÄR BO BÄTTRE TAR kontakt med honom idag för att höra hur det gått har inget mer hänt. Boris är fortfarande ordförande i föreningen men hans idé om gemensamma upphandlingar ligger i träda.

Varför blev det inget?

–Nja, jag har inte gett upp ännu. Vi ska göra ett nytt försök i höst. Intresset är fortfarande stort, säger Boris Montonen.

Vad tror du det beror på att det är så trögt att komma igång?

– Många vill vara med men det är få som vill ställa upp och hålla in det. Det är som med

många andra förtroendeuppdrag, det är svårt att hitta villiga krafter.

Vad tror du måste till för att en sådan idé ska gå att genomföra?

– Just det att folk ser fördelarna och vill ta ansvar för att driva projekten. Det går inte att lägga ansvaret på en enda person, säger Boris.

– Men som sagt, jag ger inte upp. Jag tror på idén, jag tror att alla föreningsmedlemmar har förtjänster att göra genom att agera gemensamt. ■



Advokat **Jörn Liljeström**, regelbunden medarbetare i Bo bättre, tog i en krönika i nr 3 förra året upp en del fällor som lurar vid en upphandling. Vi har saxat några av hans råd.

” Att få rätt mot entreprenören som misslyckats totalt med renoveringen är inte alls som att reklamera en påse rutten potatis. En rättsprocess resulterar tyvärr oftast bara i ytterligare en utgift för föreningen. Se därför till att ha proffshjälp ända från start.

” Tyvärr är det så att de entreprenadsrättsliga metoderna sällan fungerar särskilt väl för den drabbade föreningen. Föreningen ger sig in på en arena som den inte behärskar. Det är som om en amatör ger sig in i boxningsringen mot en professionell boxare. Vi vet alla vad som händer, även om proffset är halvdålig och allmänt punchig. Föreningen blir utslagen i första rondan.

” Föreningen bör insistera på att ha med sig samma person genom hela processen. Denna person kommer att ha stort inflytande över vad som ska göras, vilka entreprenörer som ska anlitas, vad det får kosta och hur arbetet utförs. När föreningen anlitar ett mindre bolag bör ni kolla ägarförhållandena och även se om det finns konkurser eller allmänt dålig ekonomi i bagaget hos den som ni framöver måste lita på. Tänk på att korruption och riggade upphandlingar faktiskt existerar. Var inte paranoida men var försiktiga.

” Situationen är svårare att reda ut när entreprenaden redan blivit för dyr, arbetet går för långsamt eller om det uppstår fel och man står där med halvfärdiga oavslutade



Fönster för generationer

H-Fönstret i Lysekil tillverkar aluminiumfönster med träklädd rumssida och överlägsen livslängd. Skräddarsydda för fönsterbyten samt prisvinnande nyproduktion.

H-Fönstret AB | Gåseberg 420 | 453 91 Lysekil | Tel 0523-66 54 50 | Fax 0523-478 74

H FÖNSTRET
LYSEKIL

Miljöbil för alla i garaget

En bilpools-bil parkerad och lättillgänglig i det egna garaget. Det är en av de satsningar som är ett resultat av bostadsrättsföreningarna Lysbombens och Silviebergs gemensamma miljögrupp.

FÖRENINGARNA, SOM finns i centrala Stockholm, har sedan en tid en mycket aktiv miljögrupp. En av ledamöterna, Lisa Wersén i Silvieberg, kläckte idén om en bilpool för medlemmarna.

– Efter motioner i föreningarnas styrelser förankrades idén i ett seminarium för alla medlemmar, berättar hon.

INTRESSET VAR MYCKET stort och när genomförandet dröjde tryckte medlemmarna på. I början av sommaren var det klart. Ett samarbetsavtal ingicks med **bilpoolen.nu**, och Silvieberg har upplåtit en garageplats där bilpoolen parkerar en av sina bilar, en Ford Focus Flexifuel. Bilen har fått Gröna Bilisters pris som bästa miljöbil de tre senaste åren.

– Om efterfrågan ökar kommer vi att utöka



En prisbelönt miljöbil står till förfogande för medlemmarna i de två föreningarna.

med ytterligare en bil, säger Lisa Wersén. Bilen är tillgänglig för alla föreningarnas medlemmar som anslutit sig och bilen bokas direkt hos Bilpoolen.

FÖRENINGARNAS MILJÖGRUPP har startat flera

andra små samarbeten. Ett exempel är Miljöloppis, där man samlar ihop och säljer alla bra saker som annars skulle ha hamnat i soprummet. De prylar som blir över skänks till Myrorna. ■

Läs mer på **bilpoolen.nu**.

byggarbeten eller i värsta fall med ett resultat som måste rivs upp och göras om.

”Egentligen handlar det bara om att få en tjänst utförd väl och till ett bra pris och det borde ju inte vara så svårt egentligen. Men det är det. Traditionellt sett är bostadsrättsföreningar därför beroende av professionell hjälp för att kunna klara av större byggprojekt. Den ”trygghet” som standardavtal ger kan vara väldigt missvisande om man saknar kunskapen att faktiskt veta vad som gäller.

”Tänk på att aldrig gå med på avtalsvillkor som innebär att föreningen betalar i snabbare takt än arbetet blir utfört. Det betyder att man alltid ligger back om något inträffar. Istället bör man naturligtvis se till att betalning inte sker snabbare än arbetet fortskrider. Ur beställarens synvinkel ska arbetet gärna till och med ligga lite före betalningarna.

”Vidare ska föreningen se till att ha en enkel och klar hävningsrätt. När det visar sig att entreprenören inte duger, genom exempelvis upprepade förseningar utan godtagbar anledning, ska man kunna häva avtalet och fortsätta och slutföra arbetet med annan entreprenör.

”Styrelsen måste skaffa sig så mycket kunskap som möjligt. Medlemmarna tjänar på att styrelsen går på kurs så mycket som man bara orkar. Kunskapen är inte förlorad vid nyval. Något av det mest värdefulla i en förening är kunskapen hos de medlemmar som visserligen inte är med i styrelsen men är kunniga, kapabla och kan backa upp styrelsen när det börjar blåsa. Eller ta styrelsen i örat om det är det som behövs. Det är ofta de mest kunniga som är ryggraden i den tysta majoritet som backar upp styrelsen när det blåser. Ett par sådana ska man ha i valberedningen.

Läs hela krönikan på **bobattre.se**.

Guide till säker upphandling

I Bo bättre nr 3 2008 publicerade vi bland annat en faktsäckad upphandlingsguide där vi bland annat redde ut avtalsbegreppen AMA, AB 04 och ABT 06. På **bobattre.se** kan du läsa hela guiden.

Riktiga stambyten har grenrör!

Läs mer på www.sacpipe.se

 **SACPIPE**
Connection System

Grannarnas förbrödning



Grannarna och brödprenumeranterna Peter Enros och Anna Björk hämtar veckans bröd hos hemmabagaren Peter Streiffert.

Jag gillar att baka och mina grannar gillar mitt bröd. Alltså har jag brödprenumeranter – grannar som prenumererar på mitt bröd. Ett gott exempel på de ibland smått osannolika mervärden som kan uppstå grannar emellan.

TEXT: PETER STREIFFERT

FÖRR I TIDEN var det självklart att hjälpa varandra. Nu ska vi ju mer se till oss själva. Men är det verkligen så? Finns det möjligen moderna exempel på den gamla fina traditionen att hjälpa sin nästa? Jag tror det, säkerligen i mindre utsträckning, men ändå. Visserligen står grannsamverkan numera mer för skydd mot brott än att ställa upp med en räddande kopp socker åt en sockerkaksbakande granne. Men visst finns goda exempel. Sök på hemnära tjänster på internet och du ska finna att utbytet av tjänster grannar emellan verkar

ganska utbrett. Grannutbytet är en normal del av vardagen för många och närmast en förutsättning för att få vardagen att gå ihop.

DÄR VI BOR på Lilla Essingen i Stockholm pågår några av de vanligaste väntjänsterna – och en av de ovanligare. Vi har grannar som passar och går ut med andras hundar, hjälper till att vattna blommor och matar katten i grannkåken. Själva bidrar vi med det något udda att förse grannarna med hembakt bröd. Jag är bra på att baka bröd men dålig på att sätt upp hyllor och annat hantverk, så där har vi och grannarna länge haft ett fruktbart utbyte åt båda håll. Dessutom är våra tonåringar barnvakter åt grannarnas små barn och under sommaren klipper Fabian föreningens gräsmattor. Våra tonåringar har i sin tur räddats av grannarna en eller annan gång då vi varit borta och de glömt nycklarna hemma. ■

Mejla och berätta: Dela med dig av de goda tipsen. Mejla red@bobattre.se och berätta hur ni grannsamverkar. Vi publicerar tipsen fortlöpande på bobattre.se. Bifoga gärna bild.



Grannsamverkan – sex goda tips

- ✓ Ordna en avdelning för återbruk där den enes skräp blir den andres fynd. Finns det plats så är en hylla i återvinningsrummet en god idé. De flesta har i alla fall plats någonstans med en hylla för utlåsta pocketböcker.
- ✓ Samordna bortförandet av farligt avfall – ställ fram en låda och ta med grannarnas batterier, glödlampor och lågenergilampor när du ändå har vägarna förbi återvinningscentralen.
- ✓ Samåk till jobbet.
- ✓ Vattna varandras blommor.
- ✓ Ställ upp som barn- eller djurvakt.
- ✓ Ordna en bytardag då växter, kläder, böcker och prylar kan få nya hem.

När blir det skattepliktigt?

Det är svårt att dra några tvärsäkra gränser för när utbyte av tjänster blir skattepliktigt. Att byta ett par sockerkakor mot blomvattning är det inte. Men när målaren målar om köket hemma hos frisören mot ett halvårs gratis klippningar har man troligen passerat gränsen – alltså om man byter tjänster som är en del av den egna näringsverksamheten. Fast å andra sidan har det varit så svårt att värdesätta byte av tjänster i så kallade bytesringar att Skatteverket helt enkelt avstått. Så det bästa tipset är nog att låta det sunda förnuftet råda.

ALT
HISS AB

www.althiss.se

ALVESTA • STOCKHOLM • GÖTEBORG • MALMÖ • SUNDSVALL • PITEÅ

Livsstilsboende m

Livsstilsboende kallas det.

Nu har de första bostadsrättsinnehavarna flyttat in i Victoria Park Malmö. Ett boende med alla bekvämligheter inkluderade.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST

”ETT NYTT SÄTT att leva och bo”

”Att komma hem ska vara som en semester”

”Ett boende som inte slutar vid lägenhetsdörren”

Paroller du kommer att få höra mer av i framtiden.

Samtidigt som de första bostadsrättsinnehavarna flyttar in i Victoria Park i Malmö, Sveriges första så kallade livsstilsboende, så letar företaget Victoria Park AB efter nya platser för liknande etableringar. Peter Strand, vd för Victoria Park, säger att man ligger långt framme i Stockholm.

Det här är alltså något än så länge helt unikt i Sverige. Här köper man sig inte enbart en ny och exklusiv lägenhet utan även tillgång till restaurang, delikatessbutik, biograf, bibliotek, spa-anläggning och tillgång till reception som erbjuder all tänkbar service.

ATT KOMMA HIT ger onekligen en känsla av semester. Den långa baldakinförsedda entrén leder fram till receptionsdisken. Porlande vatten skapar ett behagligt lugn – om nu inte någon satt sig bakom den vita flygeln. Kanske en drink i baren innan matkassarna kånkas in i lägenheten. Ja, nu måste det ju inte med nödvändighet släpas på matkassar, restaurangen i samma byggnad är ett lockande alternativ. Det är drömmen om det goda livet som tagit fysisk form.

Marknadsföringen lockar med ett bekymmerslöst liv, allt man kan önska sig finns inom räckhåll. På många sätt är det som att komma till en all inclusive-anläggning vid Medelhavet. Här dock med större betoning på trygghet och gemenskap.

I DEN FÖRSTA ETAPPEN byggs 133 lägenheter. I skrivande stund är 100 av dessa sålda.

Smakar det så kostar det. Närmare bestämt 4,1 miljoner för en tvåa på 79 kvm. Men månadsavgifterna är låga eftersom föreningen inte har några lån. För tvåan betalar man 1 191 kr/månad för drift och skötsel. Till detta kommer en serviceavgift på 1 250 kr per person (lika för alla lägenheter) som ger tillgång till alla de gemensamma bekvämligheterna,



och därefter kan var och en utforma sitt eget paket av hushållsnära tjänster, spabehandlingar och så vidare.

Projektchef Anders Jeppsson förklarar det speciella upplägget:

– Victoria Park bygger ett bostadsområde och säljer bostadsrätter. Det kommer att bildas en bostadsrättsförening per etapp som byggs. Därefter tar bostadsrättsföreningarna över skötseln av husen, medan företaget Vic-

ed lyx och flärd



"Ett fantastiskt ljus likt det i Skagen. Det har fått styra utformningen av lägenheterna med stora fönster och öppna ytor."



En innergård med damm, egen restaurang och bar samt bibliotek är några av faciliteterna i Victoria Park.

FOTO: VICTORIA PARK OCH ERIK HÖRNKVIST

toria Park Service AB tar hand om de gemensamma utrymmena och tillhandahåller den service som de boende efterfrågar.

MEDELÅLDERN PÅ DE FÖRSTA inflyttade är runt

60 år. Men man är noga med att påpeka att det inte handlar om något seniorboende, några åldersbegränsningar finns inte inskrivet i stadgarna. Och även om de flesta boende kommer från ett långt liv i villa så finns det

även barnfamiljer som valt att sätta bo här.

Livsstilsboende är alltså på väg ut över landet. Konceptet skulle i princip kunna tillämpas på en redan existerande bostadsrättsförening, men det är inget man i dag tittar på. ►

– Det krävs ett relativt stort antal för att det ska bli lönsamhet i projektet. Vinsten ligger inte i att driva servicen utan i att bygga och sälja lägenheter, säger JP Borglin, operativ chef.

Han menar att det inte finns någon risk för att efterfrågan av tjänster blir så låg att servicen inte kan upprätthållas.

– Vi kan inte lämna bostadsrättsföreningarna i sticket, de kontrakt vi skriver bygger på mycket långa avtal.

KRITISKA RÖSTER har hävdad att Victoria Park kommer att bli Sveriges första ”gated community”, en enklav för välbeställda. Därför är man från företagets sida noga med att framhålla att det inte handlar om att stänga ute och övervaka.

– Vi tror att Victoria Park kommer att bidra till att stadens gränser vidgas och hoppas att utbudet av restaurang och spa-anläggning tillför attraktiva mervärden i Limhamn, säger vd Peter Strand.

Flertalet av faciliteterna är öppna för betalande gäster. Restaurangen räknar exempelvis med att hälften av gästerna kommer att komma utifrån.

MALMÖ STAD HAR hela tiden varit positiv till Victoria Parks etablering i Malmö. Den politiska majoriteten menar att Victoria Park breddar valfriheten på Malmös bostadsmarknad. Något stängt område hade kommunen aldrig accepterat. Därför ser man inga risker att detta skulle bidra till ökad segregation.

Å andra sidan kan man fundera över hur samhället påverkas om fler och fler väljer att bo på en plats de egentligen aldrig behöver lämna. Eller så är det minskade transportbehovet räddningen för miljön. Svaret lär dröja, än så länge handlar det om ett mycket litet antalet lägenheter som varken gör till eller ifrån i det stora hela.

MINST LIKA INTRESSANT är den arkitektoniska utformningen. De gemensamma ytorna uppgår till cirka 3 500 kvadratmeter med en cirka 17 000 kvadratmeter stor parkanläggning. Lägenheterna har byggts både i, ovanpå och intill Heidelberg Cements gamla kontor. En stor del av utsmyckningarna av konstnären



Massmediaintresset var stort när det nya bostadskomplexet visades.



Projektchefen Anders Jeppsson.



Hotellobbey? Nej, bostadsrättsföreningens reception.

Carl Fredrik Reuterswärd finns bevarade.

Arkitekt Ulla Nordström talar sig varm om det speciella ljus som det nedlagda kalkbrottet intill ger upphov till.

– Ett fantastiskt ljus likt det i Skagen. Det har fått styra utformningen av lägenheterna med stora fönster och öppna ytor.

Bekvämlighet och lyx kan läggas till beskrivningen av lägenheterna.

Man kan ju fundera över var de boende här väljer att semestra. Här finns allt – kanske lika bra att stanna hemma. ■

Faciliteter Victoria Park

Det här har de boende tillgång till: Reception, lounge, bibliotek, restaurang, bageri, delikatessbutik, bar, vinkällare, biograf, lektrum, fest- och aktivitetslokaler, boulebanor, putting green, tennisbanor, spa-anläggning med utom- och inomhuspooler, olika bastutyper, relaxavdelning, gym och behandlingsrum.

Plats för cykeln



● Med ett cykelställ i två våningar får betydligt fler cyklar plats samtidigt som det blir ordning och reda i cykelrummet. Som extra tillbehör finns en wire som säkras i cykellåset och en utdragbar "ramp" som gör det enkelt att få upp cykeln i det övre facket.

Trafik och miljöinnovationer, www.tmi-produkter.se

Klimatsmarta tips för föreningen

FLER OCH FLER väljer cykeln. Framförallt i storstäderna har cyklingen ökat markant – i Stockholm är det nu 50 procent fler cyklistar än för tio år sedan. Det är numera inte bara låginkomsttagare som har nära till jobbet som cyklar. Tvärtom, nu cyklar höginkomsttagare ofta långa sträckor.

Enligt en studie gjord av WSP Analys & Strategi skulle ännu fler välja cykeln om det satsades mer på framkomlighet.

AV DET TOTALA antalet bilresor är ungefär hälften kortare än fem kilometer. Dessa korta resor med bil belastar miljön betydligt mer än långa. Har du fem kilometer till jobbet och väljer cykeln istället för bilen sparar du ungefär 4000kr om året. Samhällets prioriteringar spelar stor roll för om fler lika gärna skulle

kunna börja trampa som att ta bilen. Det sätts betydligt mer på bilvägar än cykelleder.

– Ett förvånande resultat är att cyklisterna värderar förbättringar så högt. Tidigare har vi inte haft så bra underlag för att kunna bedöma den samhällsekonomiska lönsamheten av förbättringar för cyklistar, säger Maria Börjesson, forskare vid WSP Analys & Strategi.

ÄVEN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN kan göra en viktig insats för de medlemmar som vill leva lite klimatsmartare. Hur ser det egentligen ut nere i cykelrummet? Går det att få ut hojen varje morgon utan att svära ve och förbannelse? En rejäl utrensning av gamla punkterade vrak brukar vara ett bra första steg. Här har vi samlat några tips på vettig förvaring. ■

Elpump

● En vettig investering för föreningen kan vara att investera i en enkel eldriven cykelpump.



● Bra hängare för hjälmar över varje cykelställ gör det lätt och enkelt att använda cykeln.

● Se till att dörrar till cykelrum går lätt att öppna. Dörrstängare kan med fördel bytas till sådana som går att ställa upp eller som har fördröjningsfunktion, vilket minskar klämrisker radikalt. Exempelvis TS 83 från Dorma som kan ställas in med en minuts fördröjning.

Bli av med vraken

I de flesta cykelrum står en massa oanvända cyklar och tar upp plats. En gemensam städdag är ett utmärkt tillfälle att bli av med dem. Ett bra tips är att märka upp alla cyklar med ett plastband eller liknande. Sätt upp ett tydligt anslag om att de cyklar där markeringen inte plockats bort kommer att tas bort ett visst datum. Den varianten är oftast enklare än att be medlemmarna själva märka upp sina cyklar. Är det uppenbart värdelösa vrak kan ni slänga direkt. Dokumentera gärna med kamera så att ingen i efterhand kan hävda att föreningen kastat en riktig lyxhoj.

Annars är en variant att ställa undan cyklarna och tydligt anslå att de kommer att kastas inom tre månader. Det skadar inte att vara lite övertydlig och presentera bilder på de cyklar som riskerar att slängas. Ska man gå formellt helt riktigt tillväga ska "fyndet" anmälas som hittegods till polisen. För den som vill gå till botten med detta finns advokat Jörn Liljeströms krönika "Rent hus på lagligt vis" på bobattre.se. Klicka på fliken Brf sidor.

Cykelkarusell



● Ibland är ett cykelrum på gården den bästa lösningen. Carousel cykelparkeringshus rymmer tack vare sin snurrfunktion dubbelt så många cyklar på samma yta som ett vanligt cykelförråd. Ytterdörren låses med gemensam nyckel och varje cykel låses fast inuti huset med sitt eget lås. www.plug.se



Cyklar som inte används så ofta tar betydligt mindre plats om de hängs i krokar. Blidsbergs Mekaniska har en plastöverdragen variant som skonar fälgen. www.blidsbergs.se

I en brf fick en cykelentusiast sätta in en arbetsbänk och låta verktygen ligga framme mot att han servade de andras cyklar (funkar nog bara i en liten förening).

Personliga bås



● Om det är det minsta krångligt så väljer folk att ställa cykeln någon annanstans. I cykelbåset Pendula föser man enkelt in cykeln och framdelen åker automatiskt upp. I ens personliga bås går det också att förvara hjälm, pump, regnställ etc. Enligt tillverkaren är båsen så säkra att det inte är nödvändigt att låsa cykeln inne i skåpet. www.pendula.se



BALKONG MED MÖJLIGHETER

BESÖK OSS I VÅR
MONTER 003:28 PÅ
ELMIA FASTIGHET
I JÖNKÖPING

I vårt Sverige har alla hus rätt till en levande fasad. Och alla boende rätt till en egen plats, just på gränsen mellan inne och ute. En balkong värd namnet, alltså. Nästa gång är det kanske er tur?

BALKONGSYSTEM
& INGLASNINGAR


BALCO
www.balco.se

Tuff granskning av relining-branschen

Fördelarna med relining i jämförelse med ett traditionellt stambyte är många – lägre kostnader, snabbare utförande och mindre störningar för de boende.

ÄN SÅ LÄNGE ÄR kunskapen om reliningens livslängd begränsad. Bo bättre har fått kännedom om ett flertal exempel på misslyckade projekt som satt bostadsrättsföreningar rejält i klistret. Därför är det en efterlängtd och nödvändig utredning som konsulten Ulf Zetterström nu ansvarar för. Han ska för Sabos, Fastighetsägarnas och branschorganisationen VVS-företagens räkning utreda reliningens för- och nackdelar.

I utredningen kommer flerbostadshus som genomgått relining de senaste tio åren att studeras. Tekniska fel ska kartläggas, prover



"Alla stenar ska vändas"

tas och erfarenheter samlas genom intervjuer och enkäter. I början av nästa år ska utredningens resultat vara klart.

Vad är syftet med utredningen?

– Vi ska utreda relining ur miljö-, hälso- och kvalitetsaspekt. Tanken är att kunna besvara frågan om när relining är ett alternativ och när det inte är det. Det är viktigt att komma fram till ett klarläggande så att en vanlig lekman får förståelse för vad som är vad och när de olika metoderna är lämpliga att använda. Vi kommer att utföra prover för att verkligen kunna belägga våra påståenden. Vi har också en dialog med branschen så att deras synpunkter tas tillvara.

Metoderna har tillämpats ett bra tag nu, hur kan det komma sig att kunskapen är så pass dålig?

– Det kan jag faktiskt inte svara på, ärligt talat. Relining har ju praktiserats i bostadsfastigheter i 15 år. Ingen har riktigt tagit tag i detta tidigare.



Relining i stående stam.

FOTO: STEFAN EURÉN/ADEX

För beställaren är det betydligt svårare att upphandla relining än exempelvis en fasadrenovering. På vilket sätt skiljer sig relining från andra typer av entreprenader?

– Det har exempelvis inte funnits någon branschorganisation, bara det har varit ett osäkerhetsmoment. Därför är det mycket bra att branschen tagit till sig kritiken och nu gått samman i en organisation. ■

CYKELGARAGE VÄDERSKYDD CYKELSTÄLL MATTPISKSTÄLL M.M.



AB BLIDSBERGS MEKANISKA 520 24 BLIDSBERG TEL 0321-31660 Fax 0321-31512

www.blidsbergs.se

Sverige ledande inom värmepumpar

> Lönsamt > Bra för miljön > Tryggt med SVEP

Om det är vårt kalla klimat, eller vår långa tradition av ingenjörskonst, som tagit Sverige till en ledande position inom värmepumpsteknik låter vi vara osagt. Vi kan bara konstatera att vi under mer än 30 år förvandlats till ett land av värmepumpar. Hundratusentals oljepannor, elpannor och elvärme har ersatts med modern värmepumpsteknik. Villa- och fastighetsägare får billig och bekväm värme från den lagrade solenergin som finns i berg, jord, vatten eller luft.

När du väljer värmepump, vänd dig till ett företag som är medlem i branschens gemensamma organisation SVEP. Du får certifierad kunskap för rätt värmepump i ditt hus och en trygghet som räcker långt efter det att installationen är klar.

www.svepinfo.se

SVEP
SVENSKA VÄRMEPUMP
FÖRENINGEN

SVEP Information & Service AB • Tel: 08-522 275 00 • info@svepinfo.se • www.svepinfo.se



Har du frågor som rör föreningen och styrelsearbetet? Frågor om reno-

vering, upphandling, avtal eller något annat? Gå in på bobättre.se och ställ din fråga så ska vi låta våra experter svara.

Ny förening, ovan styrelse – hur gör man?

EN AV DEM SOM VÄNT SIG till Bo bättre föratt få hjälp med en fråga är Daniel Malmqvist, ordförande i Brf Bostaden, en relativt ny förening i en Stockholmsförort.

När föreningen bildades hade nästan ingen medlem erfarenhet av att arbeta inom en bostadsrättsförening.

– Alla i styrelsen var noviser på området, det närmaste vi kom styrelserutin var att en av våra medlemmar tidigare varit revisor i en annan förening, berättar Daniel Malmqvist.

Nu har man kommit dithän att man står inför en tvåårsbesiktning av föreningens två nyproducerade hus.

– Och eftersom vi haft vissa problem vill vi gärna ha lite hjälp med vad som gäller så att inget blir fel, säger han.

Här intill får Daniel svar från vår expert, advokat Jörn Liljeström.

BRF BOSTADEN

Ort: Östberga, Älvsjö
Storlek: 21 lägenheter
Byggår: 2007
Bildad: 2007

Frågelådan är öppen

Experter svarar på dina frågor



Vad gäller vid tvåårsbesiktningen?

Fråga: Jag sitter som ordförande i en relativt ny och liten Brf i Stockholmsregionen. Vi är inte anslutna till någon större organisation och vet inte riktigt vart vi ska vända oss. Vi närmar oss vår tvåårsbesiktning efter inflyttningsdatum och då ingen av oss i styrelsen har någon tidigare erfarenhet av styrelsearbete i brf börjar vi bli lite nervösa. En kort tid efter att vi flyttat in upptäcktes vattenläckage från regn och snö i fyra lägenheter som ligger belägna under de terrasser som finns. Dessutom en hel del små skavanker i samtliga lägenheter som vi inte fick ordnade trots upprepad påtänning. Det tog lång tid, mycket arbete och många försök innan man upptäckte orsaken till vatteninträngningen och kunde åtgärda felet. Man har muntligen lovat att man ska förlänga garantitiden för de delar som påverkats. Min fråga är om vi till vår tvåårsbesiktning bör kontakta en egen besiktningsman att jämte byggherrens besiktningsman gå igenom allt för att ge extra tyngd till våra krav?

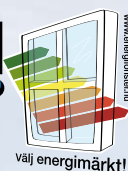
Daniel Malmqvist, ordförande

Svar: En styrelse i en bostadsrättsförening kan inte ha all kompetens själva, det är därför viktigt att anlita den hjälp man kan behöva. Ibland kan man inte veta om man behöver hjälp eller inte förrän man fått hjälpen. Särskilt vad avser de aktuella entreprenadfrågorna som ligger bortom vad styrelsen kan förväntas hantera på egen hand.

Jag råder er att omgående ta kontakt med sakkunnig i entreprenadfrågor, när denne bildat sig en uppfattning om hela er situation kan han/hon ge råd även i de frågor du ställer här. För att ändå beröra dina frågor så är det naturligtvis viktigt att utfästelsen om förlängd garantitid anges skriftligen, och det kan även vara klokt att anlita egen besiktningsman. Bevisning om avtalsinnehåll och fel bör om möjligt alltid säkras, för det fall tvist skulle uppstå.

Advokat Jörn Liljeström

Vi kan göra något åt era fönster!



Renoveringsystem
i strängpressade aluminiumprofiler med utbytesbåge. Objektsanpassas och monteras av våra egna montörer.



PVC-fönster
för er som vill minska energikostnaden och framtida underhåll. Skräddarsys efter era önskemål och monteras av våra egna montörer.



PVC-fönster med aluminiumbeklädnad

MIR Gruppen AB

Turbingatan 12-14, 598 40 Vimmerby
Tel. 0492-795 50, Fax 0492-156 60

www.mirgruppen.se

www.mirgruppen.se

www.mirgruppen.se

Förvaltaren har höjt avgiften

Fråga: Vi har en ny ekonomisk förvaltare som tar ut en högre avgift vid överlåtelse än vad som gjorts tidigare i föreningen. Vad gäller egentligen? Hur ska vi formulera det så att vi inte behöver göra om varje gång det är befogat med en höjning?

Svar: Av LEF (Lag om ekonomiska föreningar) 2 kap 2 § p 5 framgår att alla avgifter som ska tas ut måste stå i stadgarna. Redan denna bestämmelse ensam reglerar således att inga andra avgifter får tas ut, exempelvis de förekommande olovliga avgifterna för trappstädning, tvättstuga, påminnelseavgift när månadsavgiften inte betalas med mera.

Av Brl 9 kap 5 § följer mer preciserat att de grunder på vilka årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift vilar ska anges i stadgarna.

Man får alltså inte ha öppet för höjning av överlåtelseavgiften, den ska anges i stadgarna och brukar anges i procent av prisbasbelopp.

Konsekvensen av att "avgift" inte uppfyllt regelverket enligt ovan är att den uttagits olovligt och att föreningen är återbetalningsskyldig till den vilken "avgiften" utkrävts av. Det råder 10 års preskription på sådana fordringar.

Advokat Jörn Liljeström



Svenska kvalitetsfönster monterat och klart.

Hög standard, stor variation och många tillval kännetecknar våra fönster. Fönster från Wisy representerar också den bästa tekniken, kvalitén, miljön och totalekonomin.

För mer information besök www.wisyprojekt.se

FASTIGHET2010

50 lokala fastighetsmässor under 2010

Läs mer på www.fastighet2010.se

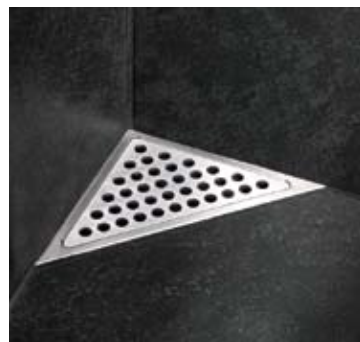


Returplast för källsortering

HUSMUS ÄR EN NY LÖSNING för källsortering, tillverkad i Sverige av återvunnen plast. Optimerad för att kunna rymma så många förpackningar som möjligt. Tack vare att den tillverkas i olika storlekar går det lätt att anpassa efter rören under diskbänken. Husmus passar alla storlekar av påsar, både plast och papp. Husmus säljs som ett platt paket och viks ihop på plats i hemmet.

Cirkapris: 145 kronor för den lilla, 195 kronor för den stora.

Kan beställas via muungano.com.



Avlopp i hörnet

EN NY TYP av golvbrunn, Unidrain, är godkänd av alla branschföreningar i Sverige. Nästan alla svenska badrum är idag byggda med fall från väggarna in mot golvet mitt. Unidrains kan monteras vattentätt och direkt mot väggen. Enligt företaget är det enklare och snabbare att bygga en duschplats med ett fall mot väggen. Ett annat argument är att det blir lättare att bygga med värme i golvet eftersom den som duschar inte står mitt på golvbrunnen. unidrain.se

Stäng ute bullret

SWEDOOR har tagit fram en ny dörr för miljöer som kräver extra mycket ljudreduktion. Dörren har en ljudreduktion på Rw 47 dB, finns som enkel eller pardörr och kan fås målad, fanérad eller laminatbeklädd. swedoor.se

Nanoteknik håller fasaden ren

CAPAROL LANSERAR en ny generation färger för renare putsfasader – AmphiSilan NQG. Enligt tillverkaren får färgen får tack



vare nano-kvarts-teknologin en hård och klubbfri yta gör det svårt för partiklar att fastna. Ytstrukturen gör dessutom att fasaden "spolas av" vid regn och torkar upp snabbt när regnet upphört.

Färgens speciella pigment kan bryta ner de partiklar som trots allt fastnar. Pigmenten reagerar med dagsljusets UV-strålar och skapar en fotokatalytisk process som bryter ned kvarvarande smuts och föroreningar. NQG står för Nano-Quartz-Gitter, vilket översätts till svenska som Nano-Kvarts-teknologi. caparol.se

Mässa med energin i centrum

ENERGIEFFEKTIVISERING är temat under Elmia Fastighet. Lämpligt nog hålls Fjärrvärmemässan samtidigt. Dessutom har landets energirådgivare valt att förlägga sin årliga konferens till Elmia Fastighet och både SABO-företagen och Fastighetsägarna håller intressanta seminarier.

– Vi är glada att kunna presentera samarbetet med en tung aktör inom detta område, säger projektledaren Henrik Landén.

Ett utmärkt tillfälle att uppdatera sig på det allra senaste inom energiområdet med andra ord.

En av dem som kommer att finnas på plats är Bengt-Göran Jarefors, vd och generalsekreterare för Energi- och miljötekniska föreningen, EMTF. Han menar att upp till en tredjedel av den energi som svenska fastigheter slukar skulle kunna sparas genom energieffektivisering.

– Styr- och reglersystemen i fastigheten är avgörande, men kunskapen om tekniken är mycket dålig bland många fastighetsägare.

Ungefär 80 procent av energieffektiviseringsåtgärderna hänger samman med installationer av vvs och ventilation. Här spelar styr- och reglersystemen en mycket viktig roll.

– Flera organisationer som företräder olika standardprotokoll, det vill säga dataprogram, kommer att medverka på seminariet. Vi vill ge kunskap om vilka standarder som är internationellt gångbara och vad man ska tänka på i upphandlingsskedet, säger Jarefors. Här finns alltså möjlighet att skaffa sig en koll på alla de tekniska tillämpningar som i dagsläget inte används till sin fulla potential.

På mässan finns också utställare inom hela fastighetsområdet: drift och underhåll, belysning, el, IT, inredning och utrustning, värme, ventilation, sanitet, säkerhet, miljö, utemiljö etc.

Elmia Fastighet, 20–22 oktober 2009, Jönköping.



2009 **ELMIA FASTIGHET**



FJÄRRVÄRME MÄSSAN 2009



GVKs Branschregler för tätskikt i våtrum.

Läs mer om GVK på www.gvk.se. Där kan du ladda ner eller beställa "Säkra Våtrum" och aktuell förteckning över GVK-aktiverade företag.

AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | 08-702 30 90 | info@gvk.se | www.gvk.se



I GVK INGÅR:





Jörn Liljeström är advokat på LEX advokatbyrå. Han har arbetat med bostadsrättsfrågor i femton år.

Juristen reder ut

Styrelsens maktutövning

Styrelsens beslut påverkar de enskilda medlemmarna – ibland positivt, ibland negativt. Ibland kan bevekelsegrunderna för ett beslut verka enkla och solklara – det gynnar miljön, alla håller med, det är bra för ekonomin etc. Ändå kan beslutet vara principiellt felaktigt. Och ibland är det tvärtom befogat att inte stirra sig helt blind på de formella ramarna.

RAMARNA FÖR STYRELSENS maktutövning är med andra ord inte alltid helt enkla att greppa. Varje styrelsemedlem bör stanna upp och reflektera kring den makt som styrelsen har och hur den kan missbrukas.

Det är utan tvekan nödvändigt att ibland fatta beslut som är till skada för enskild medlem, till exempel måste rättsliga åtgärder vidtas mot den som stör andra. Likaså kan den som vill bygga om sin lägenhet få ett ”nej” om åtgärden innebär risker för skador eller men för övriga.

Så långt är nog alla överens om rimligheten i besluten. Men så närmar vi oss gränsmarkerna för styrelsens mandat.

Ofta säger styrelser rent slentrianmässigt nej till andrahandsuthyrning, även om uthyrningen i sig inte innebär något problem för övriga. I många fall har styrelsen inte uppfattat att det lagen anger är minimikrav för rätt till andrahandsuthyrning. Alltså att medlem alltid har rätt till andrahandsupplåtelse när lagen så säger, men att tillstånd kan ges även annars.

VI RÖR OSS IN I DET klart olämpliga när styrelsen låter sig göras till verktyg i någon tvist mellan två grannar. Styrelsen får inte påverkas om en boende kräver ingripanden mot påstådda störningar utan att saklig grund verkligen kan visas.

NÅGRA TUMREGLER:

● Styrelsen får inte vidta någon åtgärd som ligger utanför föreningens ändamål och ska hålla sig inom de ramar som anges i bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Inte ens stämman har rätt att ge styrelsen uppdrag utanför dessa ramar. Observera att styrelsen endast får belasta föreningen med kostnader för åtgärder inom dessa ramar.

● Genom att inskränka sig enbart till det som krävs för att förvalta föreningens egendom och uppfylla de krav lagen ställer riskerar styrelsen inte att gå utanför gränserna, dessutom underlättar det styrelsens arbete. Att styrelsen ”blir vid sin läst” innebär en stor fördel för föreningsdemokratin. När styrelsearbetet inte är onödigt betungande ger det alla möjlighet att ställa upp, inte enbart de som kan avsätta mycket tid.

● Ibland finns dock särskilt angivet i stadgarna att föreningen äger viss rätt att hålla på även med annat än själva förvaltningen av egendomen, såsom exempelvis organisationstillhörighet och sociala aktiviteter för att främja sammanhållningen.

● Styrelsen bör undvika att orsaka skada för enskilda medlemmar, eller annars lägga sig i deras liv, om det inte finns ett starkt lag- och stadgeenligt allmänintresse som kräver att så sker.

ETT INTE HELT OVANLIGT exempel när styrelsen verkar utanför sitt mandat: Utifrån miljöargument förbjuder styrelsen utdelning av direktreklam i hela huset. Bevekelsegrunden kan visserligen verka god, men det är ett felaktigt beslut av flera skäl. För det första ligger frågan inte inom styrelsens mandat. För det andra ska enligt postlagen registrerade postoperatörer beredas tillträde till brevkasten. Styrelsen får självfallet inte åsidosätta boendes rättigheter, oavsett bevekelsegrunder.

Även om styrelsen med rätta anser sig företräda majoriteten ska inte enskilda individer behöva stå ut med att majoriteten utövar inflytande eller kontroll över deras liv i mer än den absolut nödvändiga utsträckning som framgår av tvingande lag. Människors övergripande rätt att få bli lämnade ifred ska ha företräde framför behoven hos dem, även en majoritet, som önskar kontrollera eller påverka andra människors liv.

DET KAN IBLAND FINNAS skäl att fatta beslut som gynnar enskilda medlemmar. Ett exempel på tillåtet gynnande är att låta en handikappad medlem parkera nära sin lägenhet, trots att alla andra måste parkera längre bort. I detta fall finns en befogad anledning till olikabe-

”Ofta säger styrelser rent slentrianmässigt nej till andrahandsuthyrning, även om uthyrningen i sig inte innebär något problem för övriga. I många fall har styrelsen inte uppfattat att det lagen anger är minimikrav för rätt till andrahandsuthyrning.”

– inte helt enkelt

handlingen. Principen bakom det enskilda beslutet ska tillämpas lika mot alla.

Styrelsen kan gynna boende genom att generellt tillåta andrahandsupplåtelse istället för att ha en så sträng policy som är möjlig enligt lag och stadgar. Den mer välvilliga policyn måste tillämpas lika gentemot alla. Om policyn mot förmodan visar sig problematisk kan den ändras till den strängare policy som också är tillåten.

RISK FÖR KORRUPTION måste beaktas. En bostadsrättsförening omsätter ofta avsevärda belopp. Det kan finnas en lockelse för enskilda styrelseledamöter att missbruka sin ställning och gynna sig själva, närstående eller vänner. Det kan börja i liten skala och sedan växa till ett avsevärt problem.

En liten historia: Ordföranden i en förening har under en längre tid beredvilligt axlat mer och mer ansvar. På grund av tillit, och kanske bekvämlighet, blir över tiden övriga styrelseledamöter mindre insatta i föreningsarbetet. Ordföranden håller förvaltningsbolaget i strama tyglar och åtar sig att framföra klagomål på än det ena än det andra. Efter ett tag argumenterar ordföranden för att föreningen ska gå ur förvaltningsavtalet. Ordföranden själv (eller någon annan styrelseledamot, släkting eller kontakt) kan göra det både billigare och bättre.

Också här ett fall där bevekelsegrunderna kan te sig goda, stora pengar kan onekligen sparas. Men man ser lätt vartåt det barkar.

Ingen styrelseledamot får medverka i beredning, fattande eller verkställande av beslut rörande anställningsavtal eller annat gynnande mellan föreningen och sig själv eller närstående. Det är jäv och fel så att det stänker om det.

Den som driver en fråga själv på ett sådant felaktigt sätt har sällan helt rent mjöl i påsen. Med ökande kontroll över föreningens angelägenheter är inte steget långt till att ordföranden i vår historia ger fler uppdrag till entreprenörer och leverantörer som denne tycker om, kanske på grund av den rikliga julkorgen, resan, eller annan någon annan egen fördel. Korruption!

Steget är därefter inte så långt till att vår ordförande med sin stigande makt, och övriga styrelseledamöters minskade insyn, börjar tala för att attestrutinerna kan förenklas så att ordföranden kan sköta sina uppgifter effektivare och övriga styrelseledamöter kan slippa hundgörot med att hålla koll på allt. Så en vacker dag upptäcker medlemmarna till sist att pengarna försvunnit. Det har hänt och kan hända igen. Jag har inom ramen för mitt yrke anlitats för eller tillfrågats om något fall varje år.

AVSLUTNINGSVIS KAN NÄMNAS att det finns en kontroll av styrelsens maktutövning som kan vara ständigt aktiv: föreningens revisor.

Förutom revisorns kontroll har varje enskild styrelseledamot en skyldighet att vara vaksam och se till att allt går rätt till i före-

ningen. Denna kontroll är i regel den starkaste och säkraste.

YTTERLIGARE KONTROLLMEDEL är medlemmarnas rätt att få svar på frågor rörande föreningens ekonomi vid årsmöte. Mellan årsmötena kan extrastämma begäras om misstanke uppstår, varvid enskild styrelseledamot eller rentav hela styrelsen kan avsättas med omedelbar verkan. Om det inte finns tillräckliga skäl för entledigande och nyval kan extramöte hållas för att ställa frågor eller rentav tillsätta särskild granskningsman, exempelvis en advokat, som kan göra en genomsyn av verksamheten bara för säkerhets skull.

Misstankar kan uppstå även utan skäl, och kanske rentav avsiktligt framkallas för att en oppositionell grupp önskar misstänkliggöra styrelsen. Men en föreningsstyrelse med god informationspolicy, som berättar vad som är på gång och förklarar fattade beslut brukar inte drabbas av sådana misstankar.

DEN OMSTÄNDIGHETEN att medlemmarna mellan årsmötena inte har någon formell rätt att få information om annat än beslut som berör dem ska inte användas som skäl för styrelsen att undvika att ge god allmän information. Styrelsen bör informera om allt sådant som ej kan vara till skada för föreningen eller berör enskilda. Ett bra informationsarbete bidrar till trivsel och sammanhållning i föreningen, förutom att det ger den information medlemmarna önskar. ■



Göran Olsson är vd för bostadsrättsorganisationen SBC. Med sina dryga 20 år inom SBC har han stor erfarenhet av bostadsrättsjuridik.

Styrelseskolan

Den som blir vald till styrelseledamot har fått ett förtroende att förvalta föreningen och föreningens tillgångar. Medlemmarna gör uppenbarligen bedömningen att jag är lämpad till uppdraget.

SÅ SER DET UT om man har en idyllisk utgångspunkt. Interiören från stämmor visar kanske en annan bild. Till nöds ställer man upp. Men det spelar egentligen ingen roll vad skälen är. Har jag accepterat uppdraget är jag skyldig att förvalta detta på bästa sätt. Detta visar inte minst också samhället genom att i lagstiftningen peka på allvaret. Lite tillspetsat kan man säga att det inte är någon skillnad mellan att sitta i ett börsbolags styrelse och i en bostadsrättsförenings. För att man ska kunna uppfylla ägarnas/medlemmarnas och samhällets krav måste styrelsearbetet skötas effektivt. Man måste skapa en miljö där man kan verka utan allt för stora motsättningar. Det är självklart att det i bostadsrättsföreningar liksom i andra miljöer där människor kommer samman uppstår meningsskiljaktigheter. Det unika med bostadsrättsföreningar är sannolikt att man både verkar och bor nära varandra och har gemensamma ekonomiska intressen.

STYRELSEN HAR TILL UPPGIFT att förvalta fastigheten och föreningen. Det är stora värden och det handlar om enskilda människors ofta enda och största tillgång. Man har ålagts ett uppdrag och förväntas fullfölja detta utan att man skadar föreningen och uppdragsgivarna ekonomiskt. Uppdraget är förenat med personligt ansvar som i sämsta fall kan leda fram till att man drabbas av skadeståndsskyldighet. Även om detta är mycket ovanligt borde redan vetenskapen innebära att ledamöterna mobiliserar sina bästa egenskaper. I varje läge ska man tänka på att man ska kunna försvara sin för-

Ordföranderollen k

valtning när man rannsakas på stämman.

ÄR DET FINARE ATT VARA ordförande än ”vanlig” ledamot. Nej, även om de flesta ser på ordföranden som den som bestämmer. Styrelsen är ett kollektiv. Ordföranden ensam fattar inga beslut, men man brukar säga att denne är den främste bland likar, och klart är att ordföranden har en viktig uppgift i att hålla ihop styrelsearbetet. Formellt ingår uppgifter som att kalla till styrelsemöte, leda mötet, avge utslagsröst vid lika röstetal och öppna föreningsstämman. I praktiken har ordföranden en större roll än så, men det är lite beroende av vilken plats man vill ta. Jag tycker personligen att man inte ska vara rädd att utöva sin roll. Tyvärr väljs de flesta ordförande genom att styrelsen inom sig utser vem det ska vara. Jag tycker att ordföranden ska väljas på stämman. Där är det ett medvetet val och alla vet vem som väljs. Stämman kan nämligen här ignorera stadgarna och välja ordförande.

ÄVEN OM ORDFÖRANDEN inte är en verkställande direktör så har han eller hon ett stort ansvar för att styrelsearbetet är effektivt och för att hålla ihop föreningen. Rollen innebär rätt utnyttjad att man kan vara drivande. Men man behöver inte göra allt jobb själv. Tvärtom ska ordföranden vara den samlande kraften, och de olika arbetsuppgifterna bör spridas ut bland övriga ledamöter. Genom sitt sätt att vara formar ordföranden styrelsearbetets nivå och inriktning. En bra ordförande får ut det bästa av alla ledamöter och utvecklar och tillåter diskussion. En bra ordförande ser också till att man till slut kommer fram till ett beslut. För att kunna göra

detta krävs en viss portion civilkurage. Man måste våga gå in i rollen.

Nu ska inte detta överdrivas, men har man upplevt ordförande som inte vågar och som har en obefintlig mötesledning, så vet man att skillnaden är avgörande för om styrelsearbetet blir effektivt eller en plåga.

Även om några ser styrelsemötet som en social träffpunkt är inte detta avsikten. Mötet ska fatta relevanta beslut i stora och små frågor. Man måste vara resultatnriktad och hela tiden komma vidare. Risker är annars att ledamöterna tröttnar och till slut inte kommer på mötet.

Allt detta vilar först och främst på ordföranden men kräver givetvis respekt från övriga. Jag tror de allra flesta ledamöter uppskattar en mötesledning som innebär att man kommer vidare. När diskussionen är avslutad måste man fatta beslut. De allra flesta beslut fattas i full enighet men man behöver inte alltid vara överens. Man kan självklart ha omröstning.

HUR SKA MAN DÅ leda mötet så att det blir effektivt?

Börja med att hälsa välkommen, säg någonting upplättande. Prova om tillräckligt många är närvarande och om det finns intressekonflikter som kan innebära jäv. Fastställ också vilka som är tjänstgörande suppleanter. Erinna om när sammanträdet ska vara slut. Gå snabbt igenom föregående protokoll och listan med öppna frågor som väntar på en lösning. Fastställ dagordningen, som givetvis utsänts i förväg. Dela upp dagordningen på rena informationsärenden, rapportärenden, beslutsärenden och diskussionsärenden.

“En bra ordförande får ut det bästa av alla ledamöter och utvecklar och tillåter diskussion. En bra ordförande ser också till att man till slut kommer fram till ett beslut. För att kunna göra detta krävs en viss portion civilkurage. Man måste våga gå in i rollen.”

räver ansvar och civilkurage

HUR BEHANDLAR MAN bäst en beslutspunkt?

Den som fört upp frågan kan lämpligen inleda med att lägga fram saken. Därefter lämnas ordet fritt. Ordföranden måste se till att ordet fördelas och att man respekterar att en i taget pratar. Här ska ordföranden vara aktiv. Den som pratar ska hålla sig till sak. Ordföranden kan gärna skjuta in en fråga om det behövs förtydliganden. Samma sak behöver inte ältas om och om igen, utan ordföranden gör en bedömning när saken är färdigdiskuterad. Om någon bemöts hånfullt för sina synpunkter ska detta omedelbart stävjas. Tyvärr finns det alltid personer som effektivt stryker all diskussion genom att medvetet eller omedvetet ha ett översittarbete, något som i mina ögon är helt oacceptabelt. När diskussionen är avslutad bör ordföranden göra en sammanfattning av de olika ståndpunkterna. Kanske är man färdig att fatta beslut. Kanske behövs mer information. Men det gäller att vara försiktig. Det finns en tendens att välja den enkla vägen för att undvika konflikter och skjuta på frågan tills man helt enkelt måste fatta beslut.

Det säger sig självt att man som ordförande måste vara väl förberedd. Man måste vara väl insatt i frågorna för att på ett meningsfullt sätt kunna leda diskussionen.

VILKA ANDRA KNEP finns det för att göra styrelsearbetet effektivt?

Det finns ett antal enkla medel som underlättar arbetet. Bestäm datum för alla sammanträden redan från början. Bestäm i förväg på vilka möten olika återkommande ärenden ska behandlas. Man vet att bokslut måste fastställas.

Man vet att motioner måste behandlas. Man måste ha en årlig genomgång av alla avtal föreningen har. Bestäm också när mötet ska börja och sluta. Skicka ut handlingar i förväg. Det går inte att begära att ledamöterna ska kunna ha uppfattningar om saker där fakta läggs på bordet på mötet. Ordföranden måste se till att höjden på mötet bevaras. Ledamöterna måste frigöra sig från sina egna intressen och istället se till föreningens intressen. ”Experter” ska inte tillåtas breda ut sig med mystiska föredragningar, utan alla måste vara med.

VILKA ÄR DÅ DE största hindren mot ett effektivt styrelsearbete?

Dåligt mötesledning där ordföranden inte leder mötet utan alla pratar i mun på varandra är förödande för intresset att komma och delta aktivt. Oftast finns en stark person som fyller ordförandens bristande ledarskap. Det är inga orimliga krav som ställs, men den som är ordförande måste ändå visa vem som leder mötet och våga ta plats. Alla måste få chansen att säga sitt, och framför allt tycker jag en ordförande ska försöka få dem som sitter tysta att yttra sig. Många kloka ord kan komma från dem som inte säger så mycket, men de måste kanske bli uppmuntrade att framföra sina synpunkter.

Dåligt beslutsunderlag är inte bra för diskussionen, och det är en punkt som det slarvas med i många föreningar. Hur ska styrelsen kunna ta några beslut om det inte finns ett bra underlag som skickats ut i förväg? Finns det inte tid för det bör man överväga att skjuta på frågan.

Dålig närvaro och tidsbrist ger intryck av att man inte respekterar styrelsens arbetet och att

man prioriterar annat än styrelsearbete. Alla ledamöter blandar styrelsearbetet med familj, arbete och fritid. Ett styrelseuppdrag förenklar inte direkt livspusslet. Men har man inte tid ska man ställa sig frågan om man ska vara med i styrelsen. Här har ordföranden en viktig uppgift att ha ett enskilt samtal med ledamöter med dålig närvaro.

Felaktiga prioriteringar är vanliga. Det är lätt att diskutera enkla och lättfattliga frågor, men de verkligt svåra frågorna är de som rör stora investeringar och sådant som rör individer. Enkla frågor som medlemskap kan med lätthet delegeras till några i styrelsen att sköta under hand för att endast rapporteras på nästkommande sammanträde. Genom att på detta sätt delegera vissa frågor kan styrelsen prioritera sådant man måste hantera.

Det sämsta man kan göra som ledamot är att visa att man tycker alla andra är sämre utrustade än en själv. Det finns nästan alltid någon sådan ledamot som mer eller mindre dräper andra när uppfattningen inte passar. Det är också att visa dålig respekt att inte komma i tid till mötet eller att inte ha läst handlingarna.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS styrelserum är inte platsen att hävda sina egna intressen, även om många tycks tro det. Ett ledigt vindskontor eller andra till synes små saker är lätta att frestas till att söka utnyttja. Detta är nästan den svåraste punkten. Inget tycks vålla så mycket diskussioner som när en styrelse försöker ordna fördelar för egen del. Då ska man återigen tänka på att man på stämman ska kunna se medlemmarna i ögonen. ■

Nästa nummer av Bo bättre



TEMA: TV/Bredband

Installerat fastighetsnät? Utnyttja det till mer än bara att surfa.

Rätt tilläggsisolering

Tilläggsisolering gör husen mer energisnåla. Men görs det fel innebär det risk för mögel, röta, skadeinsekter och hussvamp.

Garantibesiktning

När entreprenören lämnat bygget. Goda råd inför garantibesiktningen.



Belysning

Lättaste sättet att spara pengar och miljö. Dessutom en stor vinst för trivseln. Men hur bra är de nya LED-lamporna?

Tipset: Så förbättrar ni er årsredovisning.

● Styrelseskolan ● Juristen reder ut

Prenumeration

Helårsprenumeration, fyra nummer,
139 kronor per år.

Ring eller faxa in din prenumeration.

TITELDATA
info@titeldata.se
Fax 08-652 03 00
Tel 0770-457 119

Postadress:
TITELDATA
Kundtjänst
112 86 Stockholm

Nr 4 ute

10 oktober

WeF Consulting AB.

e-mail wef.consulting@telia.com

Projektledning - Projektering - Kvalitetsansvarig

Tel. 08 36 26 10 Fax 08 27 83 59 Lars tel. 076 13 88 481 Jan tel. 076 55 88 481

Stambyten - Takterrasser - Våtrums auktoriserad enl. GVK

Bo bättre

UPPTÄCK
LÄCKAGE
I TID!



PRENUMERERA NU!

Du får en smart läckagevarnare på köpet!

Teckna en prenumeration på Bo bättre före den 1 november och få en vattenläckagevarnare värd 55 kronor i premie.

Välj erbjudande

Enkel prenumeration, 139 kr/år
Helårsprenumeration om 4 nummer.

Lilla styrelsepaketet, 350 kr/år
Tre utvalda styrelsemedlemmar får var sin årsprenumeration om 4 nummer. Alla får premien.

Stora styrelsepaketet, 550 kr/år
Fem utvalda styrelsemedlemmar får var sin årsprenumeration om 4 nummer. Alla får premien.

- ▶ upptäcker läckage från kyl, frys, disk- och tvättmaskin m m
 - ▶ larmar när det kommer ut vatten
 - ▶ är en billig extra försäkring
- www.smartasaker.se

Ja, tack!

Jag beställer min prenumeration nu och får premien värd 55 kr.

- Enkel prenumeration, **139 kr/år.**
- Lilla styrelsepaketet, **350 kr/år.**
- Stora styrelsepaketet, **550 kr/år.**

(Bifoga separata uppgifter om namn och adress för lilla och stora styrelsepaketet)

Brf: _____

Namn: _____

Adress: _____

Postadress: _____

Tel: _____ E-post: _____



PORTO

Fyll i och skicka in talongen till:

TITELDATA
Kundtjänst
112 86 Stockholm

Det går även
bra att faxa:
08-652 03 00

Kundservice:
0770-457 119

Eller att gå in på
www.prenservice.se
– klicka på "beställ pren."