

# din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 



## Tema Årsstämma

Husvärdar som tar emot nyinflyttade och fångar upp små frågor kan göra stor skillnad för trivsel och trygghet i föreningen. På årsstämman kan du som medlem påverka beslut som ökar gemenskapen i föreningen. Din Bostadsrätt guidar dig till hur du förbereder dig inför årets stämma.

DERAS UPPDRAG:  
ÖKAD TRIVSEL



Säkra barnens miljö – se över lekplatsen

Så fick Christofers fågel stopp på klottret



Stark  
lokal förankring  
kombinerat med  
styrkan i en stor  
organisation!

# Stockholms starkaste helhetslösning inom fastighetsförvaltning

**Nu stärker vi närvaron i Stockholm!** Med integrerad kompetens skapar Allgranth och Fastighetsskötsel tillsammans en komplett och kraftfull lösning för alla dina behov inom fastighetsförvaltning, drift och skötsel i Stockholms- och Mälarenregionen.

Som PHM Partners är vi en del av PHM Group, en nordisk koncern med stark lokal förankring. Det innebär att du som kund får det bästa av två världar – det personliga engagemanget och den lokala närvaron, kombinerat med styrkan, strukturen och specialistkompetensen i en större organisation.

Vi erbjuder ett heltäckande tjänsteutbud – från teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och driftoptimering till utomhusmiljö, trädgårdsskötsel, snöröjning och hantverkstjänster. Via våra PHM-partners kan vi dessutom erbjuda professionell och trygg ekonomisk förvaltning. Genom vår digitala kundportal PHM Digital får du dessutom full transparens, smidig ärendehantering och tillgång till viktig information – när och var det passar dig.

Med lokal närvaro och tydligt kvalitetsfokus skapar vi en förvaltning som är enkel, säker och kostnadseffektiv – oavsett om du representerar en bostadsrättsförening, ett fastighetsbolag eller en kommersiell aktör.

Ta steget mot en mer samordnad och framtidssäkrad förvaltning – **kontakta oss idag!**



**ALLGRANTH**  
Fastighetsförvaltning

08-420 380 81 • [order@allgranth.se](mailto:order@allgranth.se)  
[allgranth.se](http://allgranth.se)



**FASTIGHETSSKÖTSEL AB**

010-207 03 50 • [info@fastighetsskotsel.se](mailto:info@fastighetsskotsel.se)  
[fastighetsskotsel.se](http://fastighetsskotsel.se)



**phm partner**  
Stor eller lokal? Varför inte båda.

## Har du förtroende för din styrelse?

**D**en här tiden på året håller de flesta bostadsrättsföreningar föreningsstämmor. Det märks i vår styrelserådgivning, då vi får mängder av telefonsamtal och mejl om allt som rör det ämnet.

Det märks även när vi blir kontaktade av journalister som ska skriva om stämmor, och vi ser att andra aktörer uppmärksammar frågan.

En sådan aktör är SBAB som nyligen släppt en rapport där banken undersökt vilket förtroende ni som medlemmar i en bostadsrättsförening har för er styrelses förmåga att fatta rätt ekonomiska beslut. Hela tre fjärdedelar säger sig ha förtroende medan 24 procent anger att de inte har det. Det går att diskutera vad resultatet egentligen innebär men jag tycker ändå att det är positivt att så pass många säger sig ha förtroende, vilket stämmer överens med min erfarenhet.

**Under senare år** har många bostadsrättsföreningar varit tvungna att höja månadsavgiften när räntorna gått upp, liksom olika taxor och avgifter.

Att höja månadsavgiften tas inte alltid emot positivt, och vissa styrelser borde kanske varit bättre på att förklara varför höjningen är nödvändig. Styrelsens uppgift är ju trots allt att över tid se till föreningens bästa, inklusive ekonomin.

Styrelsens uppgift är ju att över tid se till föreningens bästa.

**Det här numret** av Din Bostadsrätt handlar så klart om stämman. Vi vill inspirera dig till att faktiskt gå på stämman, men också guida dig i hur du kan förstå årsredovisningen bättre och siffrorna som finns i den. Kanske väljer du att kandidera till styrelsen?

Det är ett utmärkt tillfälle att få inflytande i det löpande arbetet med att ta hand om era gemensamma tillgångar och en möjlighet att arbeta för att ytterligare öka medlemmarnas förtroende.

Ulrika Blomqvist  
vd, Bostadsrätterna

## Innehåll



8

**4 > Intro: Hänt sen sist**  
Experten: Bättre fart på bostadsmarknaden 2026.

**8 > Tema: Årsstämma**  
Nu är det dags för årsstämma i bostadsrättsföreningen. Här är allt du behöver veta för att förbereda dig på rätt sätt.



22

**16 > Fixartipset**  
Så tar du hand om vitvarorna rätt och förlänger deras liv.

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

**18 > Nyheter**  
Postnords beslut tvingar föreningar till dyra ombyggnader.

**22 > Reportage**  
Klotterangreppen stoppades genom att anlita en konstnär.



18

**24 > Reportage**  
Så ser ni till att lekplatsen i föreningen är säker.

**26 > Hemmets mysterier**  
Vad är egentligen stampolning och varför behöver den utföras?

## din bostadsrätt

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

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

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se)

## Bostadsrätterna

**Bostadsrätterna i korthet**  
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) finns aktuell information. Bostadsrätterna har över 10 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 355 000 exemplar.

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

# intro



**100%** av de elprodukter som säljs via dropshipping och som Elsäkerhetsverket har granskat hade brister som kan leda till brand eller elchock. Dropshipping innebär att produkter från utländska producenter säljs direkt till konsumenter utan mellanhänder.

## Missa inte dina förmåner!

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till flera förmåner. Här kommer en kort sammanställning. Besök [bostadsratterna.se/medlemsformaner](http://bostadsratterna.se/medlemsformaner) för mer information.

### > Broschyren

#### "Att bo i bostadsrätt"

Ladda ner broschyren från vår webbplats och få grundläggande information om hur det är att bo i bostadsrätt. Den finns på svenska och engelska.

### > Familjejuridisk hjälp

Genom Bostadsrätterna erbjuder Fenix Family digital livsplanering för 0 kronor (ordinarie pris 5999). Med Fenix Family digitala verktyg kan du enkelt ordna allt från testamente, framtidsfullmakt, samboavtal, äktenskapsförord, gåvobrev och skuldebrev. Erbjudandet gäller till och med 1 april 2026. Dessutom får du 20 procents rabatt på övriga avtal.

### > Webbinarium om bostadsrätt

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

### > Tidningen

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



# Experten: Ljusare bostadsår 2026

Efter ett segt 2025 väntas bostadsmarknaden få bättre fart i år. Lägre räntor och lättnader i hushållsekonomin kan få fler att våga köpa – men nya orosmoln kan snabbt kyla ned humöret, enligt Claudia Wörmann, privatekonom på Bostadsrätterna.

Text: Carl Hjelm

C

laudia Wörmann beskriver 2025 som ett trögt år för bostadsmarknaden. Utbudet av bostäder var stort på många håll i landet och säljarna var fler än köparna.

– Utvecklingen såg lovande ut i inledning- en av 2025. Men sedan tilltog oron i om- världen, vilket gjorde att många människor avvaktade, säger hon.

Under 2026 kan en kombination av lägre räntor och reformer som stärker hushållens ekonomi ge marknaden skjuts. Claudia Wörmann pekar bland annat på skattelättnader, sänkt matmoms och elpristak som sänker totalkostnaden och gör att fler får ihop kalkylen.

– Hotet är att hushållen inte känner av effekten och att avvaktan biter sig fast. Nya geopolitiska händelser kan också stöka till det, säger hon.

### Regeringens förslag om

nya bolåneregler, som nu har lämnats till riksdagen, innebär att kontantinsatsen sänks från 15 till 10 procent och det skärpta amorteringskravet tas bort. Det kan ge en tillfällig prisuppgång.

– Unga människor som ska köpa sin första bostad väntar nog tills de verkligen vet att kontantinsatsen blir lägre. Priserna på små lägenheter kommer troligen att hoppa till lite i glädjeyra innan det jämnar ut sig.

Claudia Wörmann tillträdde som privat-

## Hotet är att hushållen inte känner av effekten.

ekonomisk talesperson på Bostadsrätterna i februari och kommer närmast från

en liknande roll på Hypoteket. Hon säger att "köksbordsekonomi" ligger henne varmt om hjärtat:

– Många ekonomer pratar om räntebanor, inflation och BNP. Jag vill göra informationen tillgänglig för människor som kanske inte kan eller vill ta till sig komplicerade prognoser. ◦



Foto: Bostadsrätterna

**SBAB!**

# Dags att spika stambytet?

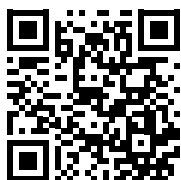
Ansök smidigt om ett schysst renoveringslån på [sbab.se/brf](https://sbab.se/brf)

## K3 blir obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar

### Så kan Sustend hjälpa er

Från och med 1:a Januari 2026 är det obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar att redovisa enligt K3-regelverket. Som rekommenderad leverantör till Bostadsrätterna har vi tidigt specialiserat oss på K3-anpassade underhållsplaner och hjälper er från start till mål.

**Kontakta oss så berättar vi mer!**



**SUSTEND**

[info@sustend.se](mailto:info@sustend.se) | 010-175 69 09 | [sustend.se](https://sustend.se)

Sustend hjälper er att möta kraven!



## Rapport: Dyrare försäkringar med extremväder

Boendeförsäkringar kommer sannolikt att bli dyrare när extremväder som skyfall och översvämningar blir allt vanligare. Det menar Finansinspektionen (FI) som i en ny rapport har granskat hur försäkringsskyddet kan påverkas av klimatförändringarna.

Text: Carl Hjelm Foto: Shutterstock

**M**yndigheten bedömer att möjligheten att försäkra sin bostad mot naturskador ofta är god på kort sikt. Men i områden med högre risk för

exempelvis översvämning, ras eller skred kan effekterna bli mer kännbara. På längre sikt kan skyddet begränsas om samhällets klimatanpassning inte hänger med.

– Saknar du försäkringsskydd för din bostad är du väldigt sårbar om någonting händer. Därför är det viktigt att det starka försäkringsskydd som vi har i Sverige består, även när extremväder blir vanligare, säger Emilia Högquist, hållbarhetschef på FI.

I rapporten pekar FI på att försäk-

ringsbolagen behöver räkna med ökade risker och vara tydliga med vad försäkringen faktiskt täcker. Samtidigt uppmuntrar myndigheten förebyggande åtgärder – och att fler tar reda på vilka naturskaderisker som finns där de bor.



Emilia Högquist

– Försäkringsföretagen behöver anpassa sina produkter och sin prissättning för att klara ökade risker och vi förväntar oss att de är tydliga mot sina kunder om vad försäkringen omfattar. Samtidigt

är det avgörande att klimatanpassningen på samhällsnivå går framåt. Vi uppmuntrar kommuner, regioner och statliga aktörer att samverka med försäkringsbranschen som sitter på mycket kunskap, säger Emilia Högquist. ◦

## Andrahandsuthyrning: Förslag om ny lag får kritik

**Regeringen har skickat** ett lagförslag om att göra andrahandsuthyrning enklare till Lagrådet. Enligt förslaget ska tidigare uthyrning normalt inte vara skäl för en bostadsrättsförening att säga nej. Bostadsrätterna är kritiska och menar att staten bestämmer vad som ska gälla i föreningarna.

– Bostadsrätten bygger på en kooperativ tanke där de boende tillsammans bestämmer hur verksamheten ska fungera, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef, till Dagens Nyheter.

Förslaget innehåller även en ny privatuthyrningslag som kan göra det möjligt att hyra ut fler än en bostad, något som Bostadsrätterna varnar kan öppna för spekulation.

Lagen föreslås börja gälla den 1 juli 2026. ◦



Illustration: Shutterstock

## Nya bolåneregler kan börja gälla i april

Regeringens förslag om nya bolåneregler har nu lämnats till riksdagen. Förslaget innebär att det skärpta amorteringskravet tas bort – alltså kravet på extra amortering för den som lånar mer än 4,5 gånger sin bruttoårsinkomst.

Samtidigt höjs bolånetaket från 85 till 90 procent av bostadens mark-

nadvärde, vilket minskar kravet på kontantinsats vid köp. Regeringen vill också balansera lättnaderna genom att begränsa tilläggs-lån, bland annat med ett tak på 80 procents belåningsgrad och en utökad "tröghetsregel" för omvärdering.

Lagändringarna föreslås börja gälla den 1 april 2026. ◦



Foto: Shutterstock

Monica Häll (närmast) bor i Brf Beckasinen i Enköping och leder ett av veckans tre uppskattade vattengymnastikpass i föreningen.

# Föreningen där alla är poolare

Redan innan Bostadsrättsföreningen Beckasinen's hus i Enköping byggdes fanns tydliga önskemål om en inomhuspool. I dag används den flitigt av de boende som bland annat arrangerar vattengymnastik tre gånger i veckan.

Text: Carl Hjelms Foto: Magnus Glans

**G**

öran Sollenberg, föreningens ordförande, har bott här i åtta år. Men hans relation till huset går längre tillbaka än så. Han är nämligen arkitekten som ritade huset.

– Det är en ren tillfällighet att jag nu bor här, säger han.

Allt började när Göran Sollenberg blev kontaktad av en pensionerad flygofficer som ville starta en grupp för ett nytt seniorboende i Enköping. Något sådant fanns inte, så Göran Sollenberg tog helt enkelt initiativ till att skapa det. Ett intensivt arbete inleddes med att planera boendet.

– Jag skannade av centrala Enköping efter en lämplig tomt och hittade till slut en asfalterad bollplan. Sedan kontaktade jag kommunalrådet och sa att "vi ska bygga ett seniorboende här", säger han.

**Och så blev** det. Några år senare, 1993, stod huset klart för inflyttning med 51 lägenheter, alla utformade efter de boendes specifika önskemål.

– Det finns inte två lägenheter som är likadana här. Poolen var viktig för de boende redan från start. Och den har blivit mer än en bekvämlighet – den är en av många mötesplatser i föreningen. Förutom badet finns även bastu, matsal, sällskapsrum och motionsrum.

Mycket av underhållet i föreningen sköts av medlemmarna själva.

– Beckasinen är en säregen förening. Det är mycket aktivitet här, och vattengympan är bara en del. Vi har bland annat gemensam afterwork en gång i månaden, spelar sällskapsspel varannan vecka och har regelbundna bastukvällar, berättar Göran Sollenberg. ◦



**Göran Sollenberg,** ordförande i Bostadsrättsföreningen Beckasinen i Enköping.



På bostadsrättsföreningens årsstämma fattas alla väsentliga beslut som berör föreningen. Genom din rösträtt som medlem har du möjlighet att påverka. Att delta på stämman ger också insyn i föreningens ekonomi.

# tema

## Därför ska du gå på årsstämman

Lär känna dina grannar, förstå hur föreningens ekonomi ser ut och rösta i viktiga beslut. Årsstämman är ett unikt tillfälle att påverka.

Text: Malin Letser Illustrationer: Jens Magnusson

**D**u kanske växlar några ord med en granne i trapphuset eller tar en fika i samband med vårstädningen på gården. I övrigt flyter vardagen på, utan närmare tanke på att du och dina grannar faktiskt innehar varsin andel i samma bostadsrättsförening och att ni gemensamt äger och ansvarar för fastigheten ni bor i.

– En del föreningar upplever att medlemmarna "bara bor" i sin förening och att det saknas engagemang. Det är synd, då det finns mycket som går att påverka. Och ju fler som engagerar

sig, desto bättre demokratisk grund i föreningen, säger Tove Rickemyr som är ekonomisk rådgivare hos Bostadsrätterna.

Även om inte alla har möjlighet att engagera sig i föreningsarbetet finns det ett tillfälle varje år som alla bostadsrätts-havare bör prioritera, menar Tove Rickemyr, nämligen årsstämman.

– Det är det högst beslutande organet. Här fattas alla väsentliga beslut som berör föreningen, och du som medlem har möjlighet att påverka genom din rösträtt. Det är också ett unikt tillfälle att få insyn i föreningens ekonomi. Som medlem bör du dyka upp helt enkelt, säger hon.

**Enligt lagen om ekonomiska föreningar** ska alla bostadsrättsföreningar hålla sin årsstämma senast sex månader efter räkenskapsårets slut, vilket i de flesta fall innebär att den ska äga rum senast den 30 juni varje år.

En grundregel är också att medlemmar ska kallas till stämman i enlighet med vad som står i stadgarna. Kallelsen ska innehålla datum, klockslag, plats samt dagordningspunkterna. Rubriker för eventuella



Tove Rickemyr





### Därför bör du gå på årsstämman

- > Du kan vara med och rösta fram en ny styrelse.
- > Du får insyn i ekonomin och framtida underhåll.
- > Det är ett unikt tillfälle att ställa frågor och få svar från styrelsen.
- > Du kan lämna in motioner och driva egna idéer och förslag.
- > Du lär känna dina grannar och de som förvaltar din fastighet.

motioner och propositioner behöver också finnas med i kallelsen, detta för att stämman ska kunna fatta beslut i ärendena. Men det finns inget krav på att motioner, propositioner och årsredovisning ska skickas ut tillsammans med kallelsen såvida inte annat framgår av föreningens stadgar. Det berättar Elin Viklund som är juridisk rådgivare på Bostadsrätterna. Som medlem kan du få dessa handlingar från föreningen, exempelvis på hemsidan.

– Läs gärna igenom materialet innan. Om årsredovisningen är bifogad och du är osäker på den kan du börja med nyckeltal, lån och kassaflödesanalys – det säger mycket. Markera sådant du undrar över. På själva stämman redovisas året som gått och resultat- och balansräkning ska fastställas. Här finns möjlighet att ställa frågor, säger hon.

**Även om mycket** av fokus under mötet ligger på det gångna året är årsstämman även det tillfälle då medlemmarna kan komma att fatta viktiga beslut framåt. Det kan exempelvis gälla eventuellt inkomna motioner

och propositioner som behandlas genom röstning.

– Ju fler som deltar, desto bättre förankring av besluten. Vanligtvis gäller mer än hälften av rösterna, men i vissa fall krävs större majoritet, till exempel vid stadgeändringar.

Under stämman utses också nya styrelseledamöter vid behov och beslut om ansvarsfrihet fattas för ledamöterna för det gångna verksamhetsåret.

– Det här är jätteviktigt. Genom att delta och rösta är du med och bestämmer vilka som ska styra skeppet, säger Elin Viklund.

**Om du inte** har möjlighet att delta rekommenderar hon att du skriver en fullmakt till någon som ska närvara, på så sätt kommer din röst ändå att räknas. Tove Rickemyr instämmer och tillägger att årsstämman också är ett jättebra tillfälle att främja gemenskapen i föreningen.

– Genom att delta är du med och styr – och det är samtidigt trevligt att träffa grannarna och styrelsen, säger hon. o



### Tre tips inför årsstämman

1. Har du förslag eller idéer som du vill ta upp? Skriv en motion och skicka till styrelsen.
2. Om du inte har möjlighet att delta kan du ge en fullmakt till exempelvis en annan medlem, så att din röst räknas. Kolla i föreningens stadgar om vad som gäller.
3. Kom ihåg att du alltid har rätt att ställa frågor och rösta.

# Så skriver du en motion

En motion ska vara formulerad som ett förslag som du och dina grannar kan besluta om på stämman. När du skriver en motion är det viktigt att det tydligt framgår vem motionen kommer ifrån eftersom det bara är medlemmar som har rätt att motionera till stämman. Tänk på att stadgarna kan innehålla en bestämmelse om att motioner ska vara inlämnade till styrelsen före ett visst datum. Detta för att styrelsen ska hinna bereda och bifoga motionen i kallelsen till stämman.

## 1. Rubrik

Motionens rubrik ska tydligt tala om vad motionen handlar om.

## 2. Bakgrund och motivering

Beskriv bakgrunden till ditt förslag och anledningen till att motionen läggs fram. För fram dina argument så sakligt och lättförståeligt som möjligt. Tänk på att alla inte är lika insatta i frågan som du är. Förklara varför ditt förslag skulle ge en positiv effekt för föreningen. Beskriv tydligt de förbättringar som förslaget kan medföra.

## 3. Förslag till beslut

Skriv ett tydligt förslag till beslut som medlemmarna kan ta ställning till. Det ska formuleras så att medlemmarna kan besvara det med ja eller nej. Förslaget till beslut kan innehålla flera steg beroende på vad motionen handlar om. Det kan också föreslås att stämman beslutar att uppdra åt styrelsen att utreda frågan, det vill säga arbeta vidare med den, för att senare lägga fram ett konkret förslag till en stämma.

## 4. Underskrift och inlämning

Skriv under motionen med namn och lägenhetsnummer samt datum och ort då den lämnas in. Om ni är flera medlemmar som står bakom motionen ska allas namn stå med. Lämna in motionen i god tid före sista datum för inlämning av motioner enligt föreningens stadgar. Kontakta styrelsen om de inte informerat om datumet.

## Tips: Använd Bostadsrätternas mall

Under rubriken "Mallar och blanketter" på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) kan du ladda ner en enkel mall för hur en motion kan utformas.

Du äger en del av bostadsrättsföreningen du bor i och årsstämman är ett unikt tillfälle att påverka hur den förvaltas. Här förklarar Bostadsrätternas rådgivare Tove Rickemyr och Elin Viklund vad som är viktigt att ha koll på inför mötet.

# Guide: Förbered dig för stämman



## 1. Hur går en stämma till?

Upplägget styrs av stadgarna, men vissa punkter är obligatoriska, berättar den juridiska rådgivaren Elin Viklund.

– Man behöver alltid ha en stämмоordförande, en protokollförare – vilket kan vara stämмоordföranden – och minst en justerare, i praktiken oftast två, på plats för att beslut ska vara möjligt att fatta. Stämмоordföranden leder mötet och håller i dagordningen, protokollföraren sätter samman protokollet och justeraren kontrollerar mötesprotokollet så att det är korrekt.



Elin Viklund

## 3. Vad är viktigast att fokusera på i årsredovisningen?

Många upplever att årsredovisningen är svår att förstå. Tove Rickemyr, ekonomisk rådgivare på Bostadsrätterna, rekommenderar att fokusera på ett fåtal punkter som ger en bra överblick av nuläget och framtiden. Förvaltningsberättelsen är den första.

– Det är en praktisk skrivelse som med ord i stället för siffror beskriver viktiga händelser under året. Den tar upp ekonomin i korthet, genomförda och planerade investeringar samt styrelsens förslag på hur resultatet ska disponeras, så

## 2. Vad betyder punkterna på dagordningen?

Även dagordningen bestäms utifrån föreningens stadgar, men det finns vissa punkter som måste vara med vid ordinarie föreningsstämma, berättar Elin Viklund. Bland annat dessa:

**Föredragning av revisionsberättelse:** Detta är sammanfattningen av revisorns granskning av årsredovisningen och av att styrelsen har förvaltat föreningen korrekt.

**Fastställande av resultat- och balansräkning:** Genom detta fastställande beslut avslutas formellt räkenskapsåret

**Beslut om resultatdisposition:** Detta innebär att man enas om styrelsens förslag på hur resultatet ska förvaltas.

**Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen:**  
– Att bevilja ansvarsfrihet innebär att stämman godkänner styrelsens arbete och avstår från att rikta skadeståndskrav, säger Elin Viklund.

Bra att känna till är också att alla inkomna motioner ska behandlas på stämman. Det är här medlemmar kan påverka genom egna förslag. Under årsstämman sker även val till styrelsen.

det är en jättebra start att läsa igenom den, säger hon.

En annan punkt att prioritera är nyckeltalen, exempelvis skuldsättning, energikostnader och årsavgift per kvadratmeter – dessa sammantaget ger en bra bild av hur föreningen mår ekonomiskt, förklarar Tove Rickemyr.

– Årsredovisningen säger dock inte vad som är ”bra nivåer”, men det är enkelt att söka upp riktvärden eller ställa frågor om det på stämman, säger hon.





#### 4. Vad innebär övergången från redovisningsregelverket K2 till K3 i praktiken?

Sedan den 1 januari i år måste alla föreningar bokföra sin ekonomi enligt K3, vilket i korthet innebär att en mer detaljerad redovisning krävs. I stället för att hela byggnaden skrivs av gemensamt delas den upp i komponenter, såsom tak, fasad, ventilation, etcetera.

– Varje del skrivs av utifrån sin tekniska livslängd i stället för att hela byggnaden skrivs av på ett gemensamt antal år. Eftersom avskrivningarna påverkar resultatet innebär det här att de flesta föreningar kommer att få ett sämre årsresultat. Här vet jag att många föreningar därför höjer sina avgifter, vilket inte alltid är nödvändigt, säger Tove Rickemyr.

– I den bästa av världar ska avgiften täcka årets slitage på fastigheten, men då många föreningar redan har haft betydande avgiftsökningar, och nu även ska mäta med även detta, kan det bli tufft. Det viktiga i föreningen är att ha koll på kassaflödet och planeringen av framtida underhåll, inte enskilda avskrivningar.

#### 5. Varför måste årsredovisningar nu registreras hos Bolagsverket?

Sedan den 1 januari 2025 måste styrelsen i alla bostadsrättsföreningar skicka in sina årsredovisningar till Bolagsverket. Syftet är att öka transparensen, motverka brottslighet och ge såväl medlemmar som myndigheter bättre insyn i föreningens ekonomi. Tove Rickemyr är positiv till den nya lagen.

– Det gör det enklare att få insyn, säger hon.



# Korv, kaffe och ett hej – så boostar ni trivseln

Glöm stora projekt och långa möten. En enkel fika kan vara det som behövs.

Här är knepen som kan öka trivseln i ditt grannskap.

Text: Peter Wiklund





**E**n lapp i porten om gårdsfika. Enkel korvgrillning efter städdagen. Eller en granne som knackar på och hälsar dig välkommen när du just har flyttat in. Små saker – men sådant som märks tydligt i vardagen.

– Det är ofta de enkla initiativen som gör störst skillnad för hur det känns att bo i en bostadsrättsförening, säger Tove Lindau, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Trivsel och gemenskap i huset betyder mycket för många, inte minst för hur tryggt och enkelt vardagen fungerar.

– Styrelsen har ett stort ansvar att sätta ramarna, men trivsel och engagemang formas i praktiken av dem som bor där.

**Tove Lindau uppmanar** den som har en idé om ett evenemang eller en gemensam aktivitet att kontakta styrelsen. Ledamöterna brukar som regel vara mycket öppna för idéer, konstaterar hon.

– De vet ju också om det finns andra medlemmar med liknande idéer och kan svara på när ett visst evenemang skulle passa bäst.

Det går också att höra av sig även om du inte har något eget förslag, tipsar hon.

– Då kan ju styrelsen berätta vad som är på gång och vilka arbetsgrupper som du kan engagera dig i.

Samtidigt har Tove Lindau erfarenhet av att en del bostadsrättshavare tvekar inför att engagera sig eftersom de är rädda för att det ska ta för mycket tid eller bli ett ansvar som är svårt att ta sig ur. Men enligt henne är den oron ofta obefogad.

– Engagemang i en bostadsrättsförening behöver varken vara krångligt eller tidskrävande. Det finns inga uppdrag som binder en på något sätt. Om du märker att livssituationen förändras eller att tiden inte räcker, då kan du alltid kliva av, säger hon.

**För styrelsens del** är det också viktigt att sänka tröskeln för engagemang genom att skapa



### Kom i gång – checklista för trivsel och engagemang

#### För dig som boende:

- > Har du en idé som skulle göra huset trevligare? Lyft den.
- > Fråga vilka arbetsgrupper eller roller som finns.
- > Våga testa i liten skala – en fika räcker.
- > Känn ingen press – du kan alltid säga nej eller kliva av.

#### För styrelsen:

- > Se till att det finns enkla sätt att lämna förslag, exempelvis en frågelåda eller e-postadress.
- > Skapa delaktighet genom att bilda olika arbetsgrupper för till exempel trädgård, odling eller fest.
- > Informera tydligt och löpande om vad styrelsen gör och vad som händer framöver.
- > Anpassa aktiviteter efter vilka som bor i huset.



Tove Lindau

roller som är tydliga, avgränsade och nära vardagen, menar Tove Lindau. Ett exempel som blivit allt vanligare är husvärdar – personer som fungerar som ett lokalt ansikte i sitt hus eller sin uppgång.

När det gäller gemensamma aktiviteter är det ofta de enkla idéerna som ger störst effekt. Det kan handla om att ordna ett planteringsmingel eller skapa en gårdsloppis där grannar får anledning att stanna kvar en stund extra. Ibland uppstår initiativen nästan av sig själva.

– I en förening skickade boende ut ett mejl och berättade att de skulle tända eldkorgar och skåla in nyåret tillsammans. Alla som var hemma var välkomna. Det blev väldigt uppskattat och kostade nästan ingenting, berättar Tove Lindau.

**Ett annat tillfälle** där gemenskapen kan stärkas är årsstämman – något som för många annars upplevs som en formalitet snarare än en mötesplats.

– I riktigt stora föreningar är det inte ovanligt att bara 10 procent av medlemmarna kommer. Men de föreningar som har jobbat med inramningen ser ofta ett mycket högre deltagande.

Det kan handla om så enkla saker som att välja en trivsamt lokal eller att erbjuda ett kort inslag före stämman.

– Bara en kvart med någon som berättar om till exempel brandsäkerhet, försäkringar eller balkongodling kan göra att fler känner att det är värt att komma, säger Tove Lindau.

Mat och dryck brukar också vara ett säkert kort när det gäller att få folk att både komma och stanna lite längre på en årsstämma.

– Det behöver inte vara en komplett buffé – även om det i och för sig lär locka många. En god kopp kaffe och en bra bulle kan räcka väldigt långt, säger Tove Lindau. ◦



# Husvärdar bidrar till trygghet

När någon flyttar in i Bostadsrättsföreningen Fröet 2 i Solna finns det alltid en person som tar kontakt. Husvärdarna har blivit en självklar del av vardagen – och en viktig nyckel till både gemenskap och trygghet.

Text: Peter Wiklund Foto: Magnus Glans

**B**rf Fröet 2 har byggt upp en lång tradition av att skapa trivsel och gemenskap med hjälp av husvärdar. I princip ända sedan föreningen bildades, i början av 2000-talet, har det funnits boende som har tagit sig an uppgiften – något som enligt föreningens ordförande Pehr Andersson har varit mycket värdefullt och bidragit till den goda gemenskap som präglar boendet.

– När jag själv flyttade in för omkring tre år sedan blev jag

snabbt kontaktad av en husvärd som bokade in ett möte för en kort introduktion. Det var första gången för mig och gjorde stor skillnad. Jag kände att jag var välkommen och att det fanns någon att fråga, säger han.

Föreningens fastigheter består av sex huskroppar och varje hus har sin egen husvärd. En av husvärdarnas viktigaste uppgifter är just att ta emot nya medlemmar. Mötet är kort och husvärderna går igenom ett informationshäfte som beskriver hur föreningen fungerar, både praktiskt och organisatoriskt.



Mia Simm



Hans Bergnor

Husvärdarna fungerar också som en förlängd arm mellan boende och styrelse. Alla frågor behöver inte gå direkt till styrelsen, vilket både sänker tröskeln för den som vill ta upp något och minskar styrelsens arbetsbelastning.

– Om boende tycker att det är jobbigt att kontakta styrelsen direkt kan de gå via husvärderna. De blir en sorts budbärare av frågor, idéer och synpunkter.

För styrelsen innebär detta ett sätt att både nå ut bättre till medlemmarna och samtidigt bli avlastade från sådant som annars lätt hamnar på samma lilla grupp av förtroendevalda.

– Det är en bra länk. Husvärdarna tar på sig mycket av den mjukare delen – det som handlar om trivsel och kontakt mellan människor – medan styrelsen kan fokusera på förvaltningen, säger Pehr Andersson.

Husvärdarna i Brf Fröet 2 är inte



Mia Simm och Hans Bergnor är husvärdar i Brf Fröet 2 i Solna och ser till att de är tillgängliga för sina grannar. Här samtalar de med grannen Gabriella Vuorenlinna.



### Så kan husvärdar göra skillnad

- > En husvärd är en tydlig första kontakt när du flyttar in och kan ge en snabb introduktion till föreningen.
- > Med en husvärd blir det enklare att snabbt få svar på vardagsrelaterade frågor om exempelvis tvättstuga, sopor, nycklar och felanmälan.
- > Om det uppstår störningar eller missförstånd kan husvärderna vara en neutral första kontakt, innan det hinner växa till en konflikt.
- > Tryggheten i trapphuset kan ökas genom att någon har koll på vilka som bor i huset och välkomnar nya. Det blir lättare att upptäcka om något inte stämmer.
- > Husvärdar kan främja en bättre gemenskap genom att skapa tillfällen att ses, och kan bidra till att du lär känna dina grannar.
- > Husmöten och dialog via en husvärd gör att fler får chans att lyfta frågor och idéer vid tillfällen utöver årsstämman.

# och gemenskap

formellt valda på stämman utan uppdragen bygger på frivillighet och engagemang. Många av dem har varit husvärdar under lång tid.

**En annan central** del i upplägget är de årliga husmötena. Boende från två hus åt gången samlas, och styrelsen bjuds in för att svara på frågor och diskutera sådant som rör just de husen.

– Vid sidan av introduktionen är detta det absolut viktigaste bidraget husvärdarna står för. Det skapar en naturlig kontakt mellan styrelsen och medlemmarna, utöver det som sker på årsstämman. Och de här mötena hade aldrig blivit av utan husvärdarna.

För de boende innebär det fler tillfällen att bli hörda och att få svar i ett sammanhang som känns mindre formellt än en stämma. På sikt menar Pehr Andersson att det också påverkar tryggheten i föreningen.



**Pehr Andersson,**  
ordförande  
i Brf Fröet 2  
i Solna.

– Allt som bidrar till att människor känner sig mer inkluderade och har förtroende för varandra gör också att de känner sig tryggare.

**Hans Bergnor har** varit husvärd i föreningen i nio år. Han berättar att han blir kontaktad i ärenden som att grannar störs av ljud eller frågor om hur något ska felanmälas.

– Oftast hänvisar jag till styrelsen, men ibland fungerar jag som en mellanhand om exempelvis en äldre medlem har problem.

De årliga husmötena är ett bra sätt att under trevliga former träffa medlemmar från grannhuset och ta upp aktuella frågor, konstaterar Hans Bergnor.

– Men det roligaste med att vara husvärd är att ha kontakt med många medlemmar i huset, och att få hälsa nyinflyttade välkomna till föreningen, säger han. ◦

# Förläng vitvarornas liv – med enkla medel

Luktar diskmaskinen lite konstigt, blir tvätten inte riktigt ren och piper fläkten som en tvåflöjt? Ofta beror det inte på att vitvarorna är gamla – utan på att de inte får det underhåll de behöver. Men med några enkla vanor kan du få dem att prestera bättre och hålla betydligt längre.

Text: Petra Olander

**D**et vanligaste misstaget människor gör är att de rengör sina vitvaror alldeles för sällan, säger Anders Vestlund, vitvaruexpert på Elon i Valbo, väster om Gävle.

– Många tror att ”det där blir inte så smutsigt”, men till exempel behöver filter rengöras betydligt oftare än vi tror.

**Ett tydligt exempel** är köksfläkten.

– Fettfiltren bör egentligen rengöras var fjortonde dag, men minst en gång i månaden. Annars dras fett upp i

fläktmotorn och då håller den sämre. Bara släng in filtret i diskmaskin i samband med diskmaskinsrengöringen.

## Diskmaskinsrengöring?

Jo, det behövs också.

– Det finns ett filter i botten som fångar upp matrester, men fett blir kvar och det sätter igen slangarna. Kör diskmaskinsrengöring en gång i månaden och välj gärna program på 60 grader eller mer. Snabbprogram på 30 grader går fort, men får varken bort fett eller bakterier.

Tvättmaskinen mår heller inte bra av att allt ska gå fort.

– Generellt så överdoserar vi tvättmedel och kör bara snabbprogram. Då samlas beläggningar i maskinen. Kör med en rengöringstablett emellanåt, tvätta i hög temperatur mellan varven och låt ibland tvätten ta längre tid – det blir renare och både maskin och kläder håller längre.

## Och ekoprogrammen då?

– Ett ekoprogram på tre-fyra timmar drar ofta mindre el och vatten än ett snabbprogram. Det blötlägger mer, precis som förr i tiden. Allt måste inte gå fort – det är bättre att det blir bra, säger Anders Vestlund. o



Anders Vestlund

## Så håller vitvarorna längre

- > Rengör filter regelbundet – till fläkt, diskmaskin och tvättmaskin.
- > Kör rengöring en gång i månaden för disk- och tvättmaskin.
- > Välj ibland högre temperatur – det löser fett och dödar bakterier.
- > Undvik snabbprogram i onödan – ekoprogram sliter mindre.
- > Dosera rätt – för mycket tvättmedel skadar både maskin och kläder.

Fettfiltren bör egentligen rengöras var fjortonde dag, men minst en gång i månaden.

# frågor/svar

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

Foto: Shutterstock



## Behöver stämman ta beslut om vår sandlåda?

Jag ingår i föreningens trädgårdsgrupp och vi undrar över vår sandlåda. Den används över huvud taget inte och vi skulle vilja sätta buskar där i stället. Kan vi be styrelsen fatta detta beslut eller behöver det avgöras på stämman?

**Svar:** Enligt bostadsrättslagen krävs stämmobeslut för det som heter väsentlig förändring av föreningens hus eller mark. En sandlåda kan tyckas vara obetydlig men sådana förändringar räknas ändå som väsentliga och därför bör beslutet fattas på stämman. Att plantera blommor och andra växter kräver i sig inget stämmobeslut.

Foto: Shutterstock



## Kan jag kräva köparen på halva månadsavgiften?

Jag har nyligen sålt min lägenhet och köparen kommer att tillträda mitt i månaden. Nu undrar jag vad som händer med månadsavgiften.

Jag betalar ju den för hela månaden, men kan jag kräva köparen på hälften eller är det något som föreningen kan hjälpa mig med?

**Svar:** Betalning av månadsavgiften är något som du och köparen kommer överens om. Det vanliga är att parterna gör upp det när själva överlåtelsen sker hos mäklaren och att beloppet läggs till i slutsumman som ska betalas.

Foto: Shutterstock



## Står föreningen för kostnaden för handtagen?

Handtagen på två av mina fönster har börjat gå sönder, vilket är synd eftersom de är original sedan huset byggdes. Är det föreningen som ska stå för kostnaden eller jag själv?

**Svar:** Det beror på vad som står i föreningens stadgar. Dessa brukar oftast definiera vem som ansvarar för vad, till exempel när det gäller fönster. I era stadgar står att bostadsrättshavaren ansvarar för "glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vdringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning". Därmed verkar det alltså vara du som medlem som får åtgärda handtagen.



## När är det rimligt med kameror i föreningen?

Vi har haft två inbrottsförsök i våra förråd, i olika trapphus och med kort mellanrum. Självlklart är det bra om vi blir noggrannare med vilka vi släpper in i huset. Men när kan föreningen sätta upp kameror, när är det rimligt?

**Svar:** För att kamerabevakning ska vara tillåten krävs, lite förenklat, att styrelsen har bedömt att intresset av övervakning överväger den enskildes intresse av att inte bli bevakad. Det krävs i regel tunga eller mycket tunga skäl för att få installera kameror i bostadsmiljöer. Integritetsskyddsmyndigheten (IMY) har på sin hemsida en bra vägledning om hur styrelsen ska bedöma ifall bevakning är tillåten eller inte. Där finns även en särskild information om hur intresseavvägningen görs i en bostadsrättsförening när det gäller olika utrymmen.



## Hur ger jag min sambo halva lägenheten?

I dag äger jag hela min bostadsrätt men vill nu att min sambo ska få halva lägenheten. Hur går jag till väga för att göra detta? Vad måste styrelsen göra?

**Svar:** Ni behöver skicka två handlingar till styrelsen för att det ska vara möjligt, dels en kopia av gåvobrevet, dels en ansökan om medlemskap i föreningen från sambon. Då kan styrelsen behandla ärendet.

Styrelsen behöver två handlingar för att behandla ett ärende om delat ägande.



Foto: Shutterstock

Postnord kan i dagens läge fatta beslut som tvingar bostadsrättsföreningar till dyra ombyggnader. Utan att föreningarna har möjlighet att överklaga. Nu kräver Bostadsrätterna en ändring av postlagstiftningen.

Text: Peter Wiklund Foto: Magnus Glans

# ”Vår kostnad blir närmare en miljon”

**F**ör många bostadsrättsföreningar börjar det med ett brev från Postnord som hänvisar till trafikproblem eller brevbärarnas arbetsmiljö. Brevet innehåller krav på att föreningen måste skaffa postboxar för de boende för att utdelningen av posten ska kunna fortsätta. Det här kan innebära betydande kostnader för föreningarna, och det finns ingen möjlighet att få Postnords beslut prövat.

– I vanliga fall, när myndigheter fattar beslut som har konsekvenser för en fastighetsägare eller den enskilde, går det att överklaga och få det rättsligt prövat. Men inte här, och det är inte acceptabelt, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

Han konstaterar att problemet ligger i att regeringen låter Postnord agera på detta sätt.

Postnord hänvisar oftast till arbetsmiljöproblem för brevbärarna eller till så kallade ”varaktiga hinder” i bostadsområdena. Men enligt Kenny Fredman är

dessa hinder ibland en följd av bolagets egna val.

Det är myndigheten Post- och telestyrelsen, PTS, som kontrollerar att Postnord följer postreglerna. Enligt PTS kan Postnord kräva nya postanordningar som behövs för att effektivisera sin verksamhet.

Samtidigt är Postnord skyldig att genomföra ett samråd med boende, fastighetsägare och andra berörda innan ett sådant beslut fattas.

## På Regeringskansliet hänvisar

man till att postmarknaden har förändrats, med färre brev och fler paket, och att postoperatörer därför behöver effektivisera sin verksamhet. Enligt Natanael Kvidal, politiskt sakkunnig på Finansdepartementet, har PTS, med stöd i postlagen, beslutat om bindande regler för postutdelningen och ansvarar för att kontrollera att Postnord följer dem. Hur Postnord agerar utöver regelverket är, enligt Regeringskansliet, en fråga för bolagets styrelse och ledning.

Hur det kan se ut i praktiken har Bostadsrättsföreningen



Kenny Fredman

Ljuskärnsberget i Nacka, med 471 lägenheter, fått erfara. I mars 2025 fick styrelsen ett brev från Postnord. Där konstaterades att utdelningen i området innebar problem och Postnord krävde att posten skulle samlas i ett fåtal gemensamma poststationer i bostadsområdet.

– De menade i princip att vi måste ordna nya poststationer direkt. Det kallades samråd, men det var tydligt att beslutet redan var fattat, säger Mona Sydow Bäckman, ordförande i Brf Ljuskärnsberget.

Styrelsen motsatte sig inte förändringen, men föreslog att



///  
Det kallades samråd,  
men det var tydligt  
att beslutet redan  
var fattat.



det skulle samordnas med ett planerat stambyte under 2027.

– Det var helt ointressant för Postnord. Deras tidplan gick inte att rubba.

**När föreningen inte** accepterade kraven skickade Postnord ett brev direkt till de boende.

– Det blev en chock för oss alla. Det stod att alla boende två veckor senare inte längre skulle få sin post i brevlådorna, utan var tvungna att åka till ett postkontor som ligger sju kilometer bort. Dessutom framställde Postnord det som att vi i styrelsen inte hade gjort något för att lösa situationen

– och det var ju en ren lögn, säger Mona Sydow Bäckman.

Beskedet skapade snabbt starka reaktioner bland de boende. Till slut såg styrelsen ingen annan utväg än att acceptera Postnords lösning: att bygga tre stora poststationer utomhus.

– Den totala kostnaden kommer antagligen att bli närmare en miljon kronor. Det är en stor utgift som inte ryms i budgeten utan vidare.

Hon beskriver processen som både stressande och låst.

– Vi försökte hitta en lösning, men det fanns inget utrymme för någon dialog, säger hon.

Kenny Fredman konstaterar att det finns uppenbara brister i systemet och lagstiftningen kring detta.

– Och för att det ska kunna förändras måste politikerna vilja ta tag i det, säger han.

Nu vill Bostadsrätterna att postlagstiftningen ändras så att beslut om postanordningar går att överklaga.

– När ett företag kan fatta beslut som kostar föreningar stora pengar utan att de kan överklagas, då har vi ett rättssäkerhetsproblem. Det är därför regeringen måste agera, säger Kenny Fredman. ◦

Postnord krävde i mars 2025 att bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget i Nacka skulle samla de boendes post i ett fåtal gemensamma poststationer i området. "Den totala kostnaden kommer antagligen att bli närmare en miljon kronor", säger Mona Sydow Bäckman, föreningens ordförande.

# Tänk vilken betydelse en dörr kan ha.

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

Ytterligare en helt ny fördel med våra dörrar: Nu kan du få dem med 100 % återvunnen stålplåt i dörrblad och karm. Ett val som innebär cirka 45 % reduktion av klimatavtrycket jämfört med tidigare.

Läs mer om Daloc Säkerhetsdörr på [daloc.se](https://daloc.se)

**DALOC**  
Doors with purpose.

**Nyhet!**

Dörrar av 100%  
återvunnet stål.





**Installerat  
& Klart**

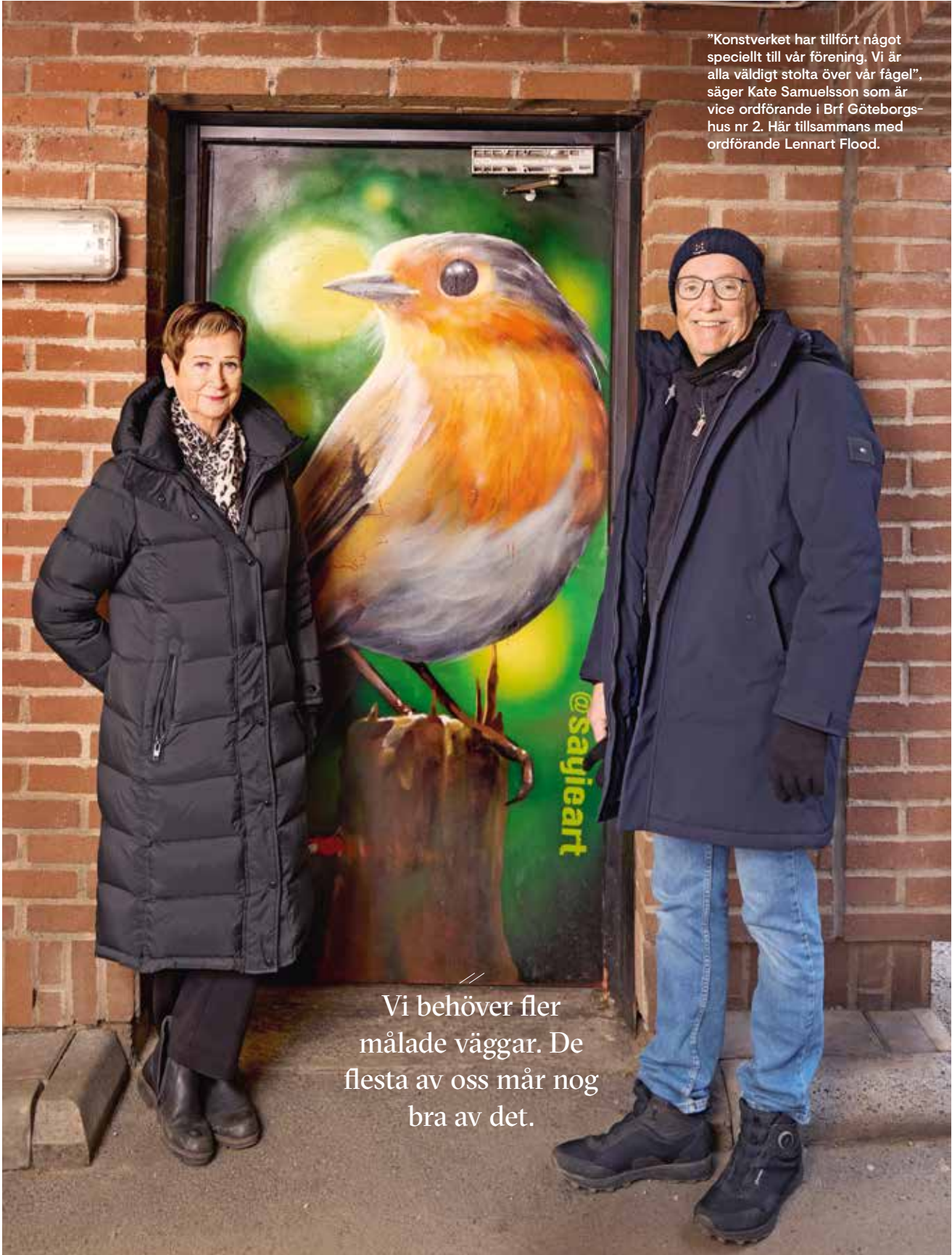


## Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

Kontakta oss på Secor så hjälper vi dig hela vägen fram till att säkerhetsdörrarna sitter på plats. Läs mer på [secor.se](https://www.secor.se)

**SECOR**

”Konstverket har tillfört något speciellt till vår förening. Vi är alla väldigt stolta över vår fågel”, säger Kate Samuelsson som är vice ordförande i Brf Göteborgs-  
hus nr 2. Här tillsammans med ordförande Lennart Flood.



Vi behöver fler  
målade väggar. De  
flesta av oss mår nog  
bra av det.

# Fågeln på dörren stoppade klottret

Cykelrumsdörren klottrades ner minst en gång i veckan och saneringarna blev kostsamma. Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 52 fick då idén att anlita en konstnär. Initiativet stoppade inte bara klottrengreppen – utan gav även boende och förbipasserande ett uppskattat konstverk.

Text: Carl Hjelme

Foto: Anna-Lena Lundqvist

**B**rf Göteborgshus nr 52 ligger i anslutning till ett populärt restaurangstråk i Göteborg. Under flera år innebar det intensiva nattlivet dock återkommande nattliga klottrengrepp. Speciellt utsatt var dörren till föreningens cykelrum. Till slut hade klottersaneringen blivit en rutin. Kate Samuelsson är vice ordförande i föreningen:

– Klottrare var här minst en gång i veckan. Vi anlidade en saneringsfirma, men den kostade tusentals kronor varje gång. Och när vi veckan därpå ändå upptäckte nytt klottre kändes det som att kasta pengar i sjön, berättar hon.

**Idén till en annan lösning** kom en kväll på stan. Kate och hennes vänner besökte en pub på Andra Långgatan och fastnade för ett konstverk på uteserveringen. Hon frågade personalen vem konstnären var.

Kate fick kontaktuppgifter till Christofer Siewertz-Svedjeby och presenterade sin idé för bostadsrättsföreningens styrelse. Alla var positiva till att göra ett försök.

– Vi insåg att kostnaden för utsmyckningen av cykelrumsdörren inte var någonting jämfört med de ständiga klottersaneringarna.

**Christofer Siewertz-Svedjeby** som i dag bor i Habo anlidades av föreningen som lät honom lämna förslag på motiv. Han tänker ofta brett när han målar i boendemiljöer.

– Jag brukar tänka att motivet ska passa så många som möjligt, från barn till seniorer. De allra flesta tycker att ett djurmotiv är ganska fint och trevligt. Abstrakta konstverk som jag också jobbar med kan vara svårare att ta till sig, säger han.



Christofer Siewertz-Svedjeby, konstnär.

Att motivet blev en rödhake är närmast symboliskt. I nordisk folketro har den lilla fågeln ofta setts som lyckobringande och beskyddande. En rödhake som förr slog sig ner nära ett hus kunde till och med betyda att hemmet var skyddat mot åskan.

**Så småningom kom** fågeln på plats. Och under de tio år som har gått sedan

dess har cykelrumsdörren i princip stått orörd. Endast vid ett tillfälle har den utsatts för klottre. Kate kontaktade Christofer som då restaurerade konstverket.

– Sedan dess har det inte klottrats en enda gång, säger Kate Samuelsson.

För föreningen har konstverket fått en större betydelse än att skydda fastigheten från klottre. Christofers fågel uppskattas inte bara av medlemmarna. Vid flera tillfällen har beundrande förbipasserande hört av sig och ställt frågor om rödhaken.

– Konstverket har tillfört något speciellt till vår förening. Vi är alla väldigt stolta över vår fågel, säger hon.

**Föreningens idé för** att undvika klottre kan ses som ett experiment. Men metoden visade sig framgångsrik. Christofer tror att det till stor del beror på respekt.

– En utsmyckad yta som är omtyckt innebär en högre tröskel för att den ska förstöras, även när den ligger i områden som ofta utsätts för klottrare. Att måla konstnärliga motiv kan vara ett ganska billigt sätt att klotterskydda, säger han.

Christofer Siewertz-Svedjeby som började måla som tonåring är känd i graffiti-Sverige. Han har bland annat varit engagerad i att arrangera "graffiti jams" och verkat för att graffitiartister ska få tillgång till lagliga väggar. Han tycker att vi behöver fler målade ytor i offentliga miljöer.

– I Sverige börjar det bli vanligare att exempelvis måla stora fasader men det är fortfarande ganska nytt. I södra Europa så har det gjorts väldigt länge, säger han.

– Vi behöver fler målade väggar. De flesta av oss mår nog bra av det. ◦

En skruv som har lossnat i gungställningen, ett slitet fallunderlag eller en tillfällig utställd studsatta. Genom att vara uppmärksam och säga till i tid kan du bidra till att barn och besökare leker säkert.

Text: Thomas Östberg Foto: Johnér, Shutterstock

# Så kan du hjälpa till att göra leken säker

I föreningar där det bor barnfamiljer bidrar så klart en lekplats till trivseln. Men med nöjet följer också ett ansvar för föreningen. Enligt plan- och bygglagen (PBL) är det fastighetsägaren som ansvarar för säkerheten och tillgängligheten på lekplatsen. I bostadsrättsföreningar innebär det att styrelsen har detta ansvar.

Lagen ställer bland annat krav på att risken för personskador på lekplatser begränsas och därför behöver lekanordningar underhållas och besiktigas. Innan en ny lekplats tas i bruk ska den besiktigas av en kompetent och oberoende person som kontrollerar att gällande standarder uppfylls.

**På en befintlig** lekplats ska det göras en oberoende säkerhetsbesiktning varje år. Däremellan är det styrelsens uppgift att göra funktionskontroller månads- eller kvartalsvis.

Anna Strandberg är utredare på Konsumentverket:

– Det är den som äger lekplatsen som ansvarar både för att besiktningar och underhåll görs. Hur ofta funktionskon-

trollerna ska göras beror på hur mycket lekplatsen används och vilka redskap man har.

Även frekvensen av de okulära kontrollerna är beroende av belastningen. På en lekplats som används mycket kan det enligt Anna Strandberg vara lämpligt att någon vuxen dagligen söker av redskapen och rapporterar upptäckter till ansvarig person i styrelsen.



David Sjöqvist

**David Sjöqvist är** styrelserådgivare på Bostadsrätterna och tidigare fastighetsförvaltare. – Det är givetvis viktigt att föreningar har goda rutiner och vid behov tar hjälp med att underhålla och kontrollera sina lekplatser.

Även om styrelsen är ytterst ansvarig bör alla boende vara intresserade av föreningens väl och ve och naturligtvis också av att inget barn kommer till skada. Därför är det viktigt att den som använder lekplatsen rapporterar brister och fel till styrelsen så snabbt som möjligt. Precis som man till exempel anmäler trasiga maskiner i tvättstugan, säger han.

Eftersom en lekplats kan användas av

personer som inte bor i föreningen tycker David Sjöqvist att det ska finnas en skylt med kontaktuppgifter på lekplatsen.

– Även om styrelsen har det formella ansvaret så kan alla genom att vara uppmärksamma hjälpa till att skapa en säker lekplats i föreningen.

**Att som boende** ställa ut en egen studsatta eller något annat lekredskap på föreningens gemensamma mark är inget David Sjöqvist rekommenderar.

– I så fall krävs dels styrelsens tillstånd, dels bör inte lekredskap som är tänkta för privat bruk placeras så att den kan användas av andra personer eftersom de inte är godkända för offentlig användning. Generellt avråder vi från att använda studsattor på gemensam mark, bland annat beroende på att det inte kan uteslutas att föreningen kanske skulle kunna hållas ansvarig om någon skadade sig vid användning, säger han.



Anna Strandberg

Om den privata studsattan eller andra lekredskap placeras på mark som tillhör den boendes lägenhet blir de förmodligen i första hand den boendes ansvar, liksom utemöbler och annat som denne placerar där. ◦

//  
Det är den som äger  
lekplatsen som ansvarar  
både för att besiktningar  
och underhåll görs.



### Regler för lekplatser i korthet

- > Årlig säkerhetsbesiktning ska göras av en oberoende person med rätt kompetens. Den kompletteras av funktionskontroller varje månad eller kvartal samt visuella kontroller löpande.
- > Alla lekredskap ska vara säkra, oavsett ålder. Det regleras av EU-förordningen 2023/988 om allmän produktsäkerhet. Standarder kan användas som praktiskt stöd men är formellt frivilliga.
- > Plan- och bygglagen (PBL) styr fastighetsägarens ansvar för lekplatsens säkerhet och tillgänglighet.
- > På nya lekplatser ska en kompetent och oberoende person bedöma att kraven motsvarar SS-EN 1176 och SS-EN 1177 (lekredskap och stötdämpande underlag) – eller annan teknisk specifikation med minst samma säkerhet.



Fett kan ställa till stora problem i avloppen. Om du hör kluckande ljud från vasken kan det vara dags för en stampsolning – en rengöring av hela husets avloppssystem.

Text: Petra Olander

# Varför kluckar det i vasken?

**T**rodde du att det du häller ut i vasken rinner rakt ut till reningsverket? Då är du inte ensam, konstaterar Roger Vikström, miljötekniker i Umeå och medgrundare till Swoosh Sverige, som servar avlopp i hela landet.

– Mycket fastnar på vägen, särskilt fett från matlagning.

Det beror på att matlagningen har förändrats, säger han.

– Vi friterar, wokar och använder fler och andra typer av fetter jämfört med förr. Det ställer till stora problem. Fettet stelnar i rören – ibland så mycket att vi



Roger Vikström, miljötekniker

bara kan få in ett lillfinger i ett rör som egentligen ska vara över tio centimeter i diameter.

**Vid en stampsolning** rensas rören med roterande munstycken, hetvatten och högt tryck – från grenledningarna i fastigheten hela vägen ner till de kommunala samlingsledningarna.

– Stampsolning är ett förebyggande underhåll som varje bostadsrättsförening bör göra ungefär vart femte år. Annars riskerar man stopp, dålig lukt och översvämning.

Det är styrelsen som beställer en stampsolning och som sedan betalas av föreningen. Själva

spolningen sker trapphus för trapphus. Boende ombeds plocka undan under vasken – resten sköts av proffsen.

– Vi börjar i källaren, jobbar oss uppåt och avslutar med att filma rören för att säkerställa att allt är i bra skick. Om det är det kan vi till och med lämna garanti mot framtida stopp.

**Vad är ditt mest oväntade fynd vid stopp?**

– När vi filmade ett avlopp och hittade en liten Stålmannen i plast mitt i röret – med näven höjd i vädret. ◦

### Fettfällor och kluckande

> Kluckar det i vasken? Rensa vattenlåset. Hjälper inte det är det troligen stopp längre in och dags för föreningen att stampsola.

> Häll aldrig ut fett i avloppet. Samla i en flaska och lämna till återvinning.

> Häll aldrig ut ljusmassa som stearin i avloppet. Det stelnar snabbt i din vask och i rören.

Vi friterar, wokar och använder fler och andra typer av fetter jämfört med förr.



**10 ÅRS  
GARANTI**  
**TILLVERKADE I  
TYSKLAND**  
[www.infracenter.se](http://www.infracenter.se)

## INFRAPANELER + PROGRAMMERBAR TERMOSTAT SÄNKER DIN UPPVÄRMNINGSKOSTNAD

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



**SMART INFRAVÄRME DIREKT FRÅN GROSSISTEN - LAGER I GÖTEBORG**



## INFRAVÄRME I BADRUMMET

Tyska försäkringsbolag rekommenderar alla att ha infrapaneler i sina badrum för att förebygga fukt- och mögelskador.

  
ENERGIEFFEKTIV  
UPPVÄRMNING



## DARK HEATER 1800W

Infravärme - svart även i drift.  
Utvecklad av ingenjörer på Enzo  
Ferrari-avdelningen i Italien.  
Tål vatten med IP65.

HÄRJEDALSKÖK

# Vi köper ditt kök

Gratis  
hembesök

Förnya ditt kök med oss – få 1000 kr för varje lucka och 200 kr för varje låda du byter ut.

Läs mer om erbjudandet och kampanjvillkor på [harjedalskok.se](http://harjedalskok.se)



Gratis hembesök när det passar dig.  
Ring och boka senast den 28 mars.

010-884 83 85

