



Brf Alnmåttet

– från hyresrätt till bostadsrätt och hyresrätt

GÅ INTE PÅ PUMPEN (BYT DRIVSIDA!)

Sören Danielsson

Allt fler hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Visserligen är det stopp för ombildning av kommunala hyreshus till bostadsrättshus men det finns ingen lag som hindrar privata fastigheter att sälja till de boendes bostadsrättsföreningar, så utvecklingen fortsätter.

I Stockholm har ombildandet pågått länge i stor omfattning och i Göteborg och Malmö ökar takten och ombildandet sprider sig också runt om i landet.

Skilda meningar

Är det då positivt eller negativt med ombildningar?

Inom politiken diskuteras frågan livligt.

Vissa politiker på den sk vänsterkanten, som t.ex. före bostadsministern Lars-Erik Lövdén är, minst sagt hårdnackade, motståndare till ombildningar, medan andra politiker på samma kant anser att bostadsrätten är den allra ädlaste av boendeformer. Vi tänker då i första hand på HSBs Gun-Britt Mårtensson, som ständigt agerar för att förbättra bostadsrättens villkor.

Men även bland hyresgäster väcker frågan debatt och även fastighetsägare har olika uppfattning.

Vissa privata fastighetsägare kan på inga villkor tänka sig att sälja sina fastigheter vare sig till en annan fastighetsägare eller till en bostadsrättsförening. Att äga och förvalta fastigheter är deras levebröd.

För andra privata fastighetsägare med endast en eller ett par fastigheter kan det däremot vara en bra affär.

Positivt på Söder

Det finns säkert såväl lyckade som mer eller mindre misslyckade ombildningar. Till de mycket lyckade får nog ombildningen till brf Alnmättet räknas.

Vi har hälsat på hos föreningen, som bildades 2001, för att ta del av deras erfarenheter, dels av arbetet med ombildningen och dels av förvaltningen efter ombildningen.

Vad har varit positivt, vilka problem har man stött på vägen och hur fungerar det nu några år efter ombildandet?

BoRätts utsände träffar Bo Lindblad, föreningens nuvarande ordförande, och Leif Danielsson, före detta ordförande, som också är en av dem som var med och bildade föreningen och genomförde ombildningen.

Vår första fråga kretsar om hur ombildningen gick till.

– När diskussionerna, en gång i tiden, startade om inte vi hyresgäster skulle bilda en bostadsrättsförening och köpa fastigheterna runt vår gård, var det faktiskt en del hyresgäster som inte ville bli medlemmar och som var oroliga för att man skulle komma att ”känna sig som hyresgäst hos sina grannar” säger Leif.

– Idag är det, mig veterligen, ingen av våra hyresgäster som ser det som något negativt att bo hos oss. Man är med i gemenskapen. Att vara hyresgäst hos sina grannar, människor man känner sedan länge, ser man uppenbarligen som något positivt.

– 1991 kom det första erbjudandet om ombilda fastigheterna till bostadsrätt. Vi var tre



– När pumpen inte fungerar, då är det oftast bråttom. Kanske behöver du inte byta pump.

Ring idag – byt imorgon!

Har du tur så räcker det att byta drivsida. Det är snabbt och enkelt gjort. Du sparar både tid och pengar. Och beställer du från oss har du paketet hos dig dagen efter.

Vi hjälper dig hitta rätt!

Vi har drivsidor som passar både nyare och äldre trotjänare. Vi hjälper dig att hitta enklaste, snabbaste lösningen bland alternativen. Har du tillgång till Internet? Se Perfectas Pumpguide™ på www.perfecta.se. Där hittar du vad som passar var, inbyggnadsmått, reservdelar etc.

Du kan förstås också ringa. Våra pumpkunniga rådgivare står till ditt förfogande!

Köp direkt från fabrik!

När du ringer till oss kommer du direkt till fabriken. Vi har inga mellanhänder och är proffs på pumpar sedan 50 år tillbaka. Kvalitet för oss betyder bra produkter, snabb service, kompetens och bra priser.

Intressant, eller hur!

www.perfecta.se

 **Perfecta**

Hermelinvägen 3, 352 45 Växjö.
Tel 0470-799 800



Två av eldsjälarna i styrelsen för brf Alnmättet, Leif Danielsson och Bo Lindblad.

hyresgäster som jobbade med frågan. Vi hade några informationsmöten, men mer blev det inte. Det hela rann ut i sanden, berättar Leif. Tio år senare, 2001, blev det mer allvar. Vår förening, som vi hade bildat redan 1998, köpte fastigheten av det kommunala bolaget Svenska Bostäder.

– En del hyresgäster var då, som sagt, emot ombildning med bland annat argument som att ”man inte ska tjäna pengar på att äga en bostad”. På samma sätt argumenterade Hyresgästföreningen, som alltså var motståndare till ombildningen istället för att hjälpa oss hyresgäster.

– De hyresgäster som inte ville delta i föreningen hade 6 månader på sig att gå med i föreningen, på samma villkor som vi som gick in i från start. Några av de ovilliga ”köpte” sin lägenhet och sålde den ganska direkt, vilket kanske kan verka konstigt eftersom man tjänade då en bra slant på ”sitt boende”.

– Det är värt att notera att av eldsjälarna som var positiva till idén till en bostadsrättsförening från start har ingen sålt, alla bor kvar!

Professionell hjälp

Bo fortsätter berättelsen om hur föreningen köpte fastigheterna.

– Vi blev tidigt kontaktade av en konsultfirma. De hade högtflygande idéer för föreningens räkning. Han ville bl.a. bygga på en våning och sälja lägenheter med vinst. Inte bara för föreningen utan också för sig själv, bör man väl tilläga.

– Vi tackade nej till erbjudandet. Projektet var för stort för oss som nystartat förening, säger Leif. Vi tog istället hjälp av Urban Widman, som är jurist. Urban hade gedigen erfarenhet och fina rekommendationer. Vi är mycket nöjda med hans insats så vi anlitar honom som stöd vid våra årsstämmorna.

Ett gott råd är alltså att ta kvalificerad hjälp från start. Utan professionella rådgivare står man sig slätt i den djungel ombildning är.

– Innan vi tog över ansvaret för fastigheterna lät vi bedöma fastighetens skick och lät upprättade en ekonomisk plan. En plan är ett måste men också nödvändig för att man ska få en sund ekonomi.

– Vi sa upp avtalet med hyresgästerna om hyresgäststyrt underhåll. Det blev en alltför stor administrativ uppgift för oss, berättar Leif.

Inom parentes kan vi berätta att Svenska Bostäder nyligen sa upp sitt avtal om hyresgäststyrt underhåll för alla sina hyresgäster.

– Hyrorna, på den tiden vi hyrde med hyresrätt var boendekostnaden jämförelsevis låg. För de som lånade till hela insatsen vid ombildningen har nog boendekostnaden ökat något.

Tidigare fastighetsägare

– Svenska Bostäder, den tidigare ägaren, skötte sig inte speciellt bra efter att vår intresseanmälan till gått in till inskrivningsmyndigheten. Kanske inte helt förvånande och oförståeligt, men minst sagt oprofessionellt.

– Det är visserligen inte trivsamt för den anställda personalen att se en del av sina arbetsuppgifter försvinna. Om det blir för mycket av den varan riskerar man ju jobbet, säger Leif. Varför skulle personalen



www.hfonstret.se

Fönster för generationer – från H-Fönstret i Lysekil

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

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

H FÖNSTRET
LYSEKIL

hjälpa till om man bara kan förlora på det? Med en professionell inställning till sitt yrke skulle man ju göra det, men det var väl si och så med varan hos Svenska Bostäders personal. Lite tråkigt eftersom vi tidigare hade haft ett mycket bra förhållande till Svenska Bostäders personal.

Styrelsearbetet

Under vårt samtal står det helt klart att styrelsen lägger ner mycket arbete på att förvalta föreningen.

Som ersättning får styrelsemedlemmarna ett arvode för varje styrelsemöte de deltar i. Föreningen har också beslutat att även medlemmar som tar på sig arbetsuppgifter ska få ekonomisk ersättning, givetvis först efter överenskommelse med styrelsen.

Inom styrelsen har man också diskuterat om att ersätta medlemmar för att städa. Frågan vilar dock då ingen hittills har ingen anmält intresse.

Något som ofta som beskrivs som en uppgift för styrelsen är att hålla uppe engagemanget hos medlemmarna. Det är dock, som Bo säger, ingen lång kö till att hjälpa till i styrelsen.

– Vår valberedning, som jobbar väl, försöker dock bredda styrelsen och har hittills lyckats bra att plocka fram medlemmar med bra kompetens och engagemang för styrelsearbetet.

Leif hoppas på de yngre medlemmarna, det vill säga 30 – 40-åringarna. Bo däremot känner en viss tveksamhet, visserligen har föreningen många duktiga och välutbildade medlemmar men det verkar som att det inte är så villiga att ta på sig det arbete som en styrelsepost krävs.

– Vi har våra suppleanterna med på alla styrelsemöten, säger Bo. Det är väldigt sällan som vi behöver rösta, vilket gör att suppleanternas synpunkter är precis lika viktiga som övriga styrelsemedlemmars, så ta med suppleanterna i styrelsearbetet. Då får medlemmar en möjlighet att skolas in i jobbet. Vi försöker hela tiden också fördela de olika arbetsuppgifterna mellan alla styrelsemedlemmar.

– Nyligen fick vi en propå om att styrelsen borde ge ut ett veckobrev om vad som händer i föreningen och mejla ut det till medlemmarna. Något som vi nu har börjar med, fortsätter han. Sedan länge har vi ju haft en hemsida.

Nuläge

I en så pass stor förening som Alnmättet är det alltid något på gång, det får vi klart för oss när Bo berättar:

– Vi har nyligen sagt upp ett par lokalhyresgäster som hyrt kontorslokaler. Anledningen är att vi vill ombilda dessa lokaler till två bostadslägenheter, berättar Bo.

Bo är noga med att poängtera att föreningens fastigheter representerar ett mycket stort kapital som måste förvaltas rätt. Att hålla fastigheten i skick är därför mycket viktigt. Kanske något att tänka på för styrelser som skjuter på underhållet i tron att det är ett sätt att hålla kostnaderna nere.

I brf Alnmättet sköts det inre underhåll för hyresrätter i samråd med hyresgästerna.

Bo berättar också att en försäljning av två hyreslägenheter är på gång, vilket kommer att ge föreningen ett ekonomiskt tillskott.

Föreningen är ett föredöme i många avseenden. Man har så t.ex. en plan för det periodiska underhållet, som man arbetar kontinuerligt med.

– I vår plan finns bl.a. ett byte av hissmaskinerna, med tillhörande styrsystem, i femton hissar och ett nytt elektroniskt passersystem, fortsätter Bo.

Källarförråden har föreningen låtit förse med nya nät- och stålkonstruktioner och belysningen i källare och trapphus har ersatts med modern energisnål belysning, en investering på ca 650.000 kronor.

– Vi har också renoverat tvätthallen i garaget och lagat de papptäckta taken, men vi räknar med att byta tak om några år.

– Vi har låtit videofilma avloppsstammarna och fått besked att de inte behöver bytas inom överskådlig tid. I samband med videofilmningen spolades alla avloppsledningar rena.

Bo berättar vidare att en del rörkopplingar i värmestammar har orsakat vattenskadorna. Därför byter föreningen rörkopplingarna och passar samtidigt på att installera nya radiatortermostater.

– Vi har också anlitat vår förvaltare Anders Åslund från SBC för att se över husets värmebalans. Eventuellt behöver värmesystemet injusteras.

– Hittills har vi inte behövt höja avgifterna. Vi har kunnat finansiera våra projekt med hyresintäkterna så avgifterna har varit samma i fem år, men sannolikt kommer vi att behöva höja avgifterna framöver.

Ett skäl är de ökade värmekostnaderna men styrelsen räknar också med att en höjning av tomträttsavgälden i juli 2007 kommer att påverka årsavgifterna.



Foto: Sören Danielsson

Vi spar ca 60.000 kronor om året på att källsortera, berättar Leif, samtidigt som vi bidrar till en bättre miljö.

Inte bara teknik

Dessbättre handlar styrelsejobbet inte bara om teknisk och ekonomisk förvaltning.

Det gäller även att skapa förutsättningar för trivsel.

– Ett tecken på att föreningen lyckats är att lägenheterna är mycket efterfrågade. Människor ringer till mig som ordförande och frågar om det finns nåt ledigt, säger Bo. Vi har ju många medlemmar med personlighet som gör boendet roligt för oss alla.

En medlem som Bo och Leif särskilt vill framhålla är Risto Kappaipainen.

– Risto gör en fantastisk insats och skapar också en social trygghet i föreningen.

– I vintras skötte han t.ex. snöröjningen. Han klipper också gräs och ser till låssystemet, för att ta några exempel. Han sköter också renhållning från oönskade inkräktare på gården, för sådana finns.

Återvinningsrum

Leif, som till vardags jobbar med återvinning, berättar stolt om det återvinningsrum som man inrett i huset.

– Ett av de bästa som finns i Stockholm

skulle jag tro, säger han. I återvinningsrummet kan medlemmarna göra sig av med alla fraktioner som förekommer. När det är hämtningsdags drar Risto fram de stora gröna sopkärnen till hissen till hämtarna.

– På det sättet spar vi cirka 60.000 kronor om året, säger Leif.

Odlingslotter och gården

Det första som slår en besökare är att det finns odlingslotter på gården.

Det finns uppenbarligen många boende som är intresserade av det gröna.

– Efterfrågan på en odlingslott är förhållandevis stor. Utemiljön med lekplats, gräsmattor, rabatter, träd och buskar på gården sköts av intresserade medlemmar. För att få goda råd träffade vi nyligen Stockholms stads stadsträdgårdsmästare, berättar Bo, det var både intressant och lärorikt för oss amatörer.

– Vi har, eller snarare har haft, en gårdsgrupp som jobbat med gården. Tyvärr har den inte blivit den succé vi hoppats på. För många och för olika uppfattningar har gjort att trädgårdsgruppen nu ligger mer eller mindre i träda.

Motionsgrupp

Förra året bildade några medlemmar en motionsgrupp.

– Det finns tre stycken gamla piskrum och ett stort pannrum som numera inte har någon funktion. Här har motionsgruppen tidigare diskuterat att skapa motions- och styrketräningslokaler, säger Leif.

– Men det har nu blivit pingisrum i stället och medlemmarna har startat en pingisförening som tar hand om och sköter lokalerna.

Slutord

Sammanfattningsvis, vad ska vi mer säga än att, det uppenbarligen kan vara mycket positivt att bo i en bostadsrättsförening med engagerad styrelse och ett antal hårt jobbande medlemmar - välskötta hus, trygghet och god grannsamja.

Vill du veta mer om Brf Alnmättet, som ombildad nu har fem år på nacken, gå in på deras hemsida www.alnmattet.se.

Här kan du bland annat se vilka styrelsemedlemmarna är, regler för bokning och användning av föreningslokaler, riktlinjer för odlingslotter, trivselregler, stämprotokoll och föreningens stadgar. ■



Foto: Sören Danielsson

Brf Alnmättet ligger på Södermalm i Stockholm och byggdes i slutet av sextiotalet. Föreningen, med fyra hus kring en gård, består av ca 14.000 m² bostäder med 165 lägenheter varav 35 hyrs ut med hyresrätt. I husen finns föreningslokal, miljölokal, kommersiella lokaler, varav en kontorslokal och två förskolor. I garaget finns 127 parkeringsplatser och biltvättplats. Föreningen anlitar SBC för den administrativa förvaltningen. För drift och skötsel anlitar föreningen en fastighetskötare, en dag i veckan. Föreningen följer allmännyttans avtal för bostadshyresgästerna. Årsavgiften i föreningen är ca 450 kronor per kvadratmeter och år.