

## **Brf Brotorp, historik m.m. (med personliga reflektioner)**

På vår hemsida finns en mycket kortfattad historik:

”Husen byggdes 1968 på uppdrag av HSB.

Då var det mestadels finlandsfödda familjer som flyttade hit, så från slutet av 1960-talet och till mitten av 1970-talet finns det styrelseprotokoll och annan information även översatt till finska.”

När husen byggdes så gick entreprenören i konkurs och en annan entreprenör fick ta över. Det kan möjligen förklara att det skiljer 1 m<sup>2</sup> i storlek på i övrigt likadana lägenheter. Även de tekniska lösningarna kan skilja sig åt.

Det första försöket att bilda bostadsrättsförening misslyckades, så under de första åren hyrdes lägenheterna ut. Ett nytt försök gjordes **1971** och då **bildades föreningen**.

Jag kan komplettera bilden men tyvärr inte göra den fullständig. En del har jag hört genom åren, men eventuellt missuppfattat något. Annat har jag varit med om själv. Jag flyttade hit 2003 och var med i styrelsen 2006 - 2014.

**INNEHÅLL:**

- 1. Föreningen bildas**
- 2. Ekonomi**
- 3. Förvaltning**
- 4. Balkonger och uteplatser**
- 5. El, Home Solutions**
- 6. Vatten och avlopp**
- 7. Fjärrvärme**
- 8. Ventilation**
- 9. Energideklaration**
- 10. Fiber**
- 11. Sopor**
- 12. Hyrförråd**
- 13. Radon**
- 14. Fasader**
- 15. Fönster**
- 16. Skador**
- 17. Kollektivtrafik**
- 18. Guldbrandshagen**
- 19. Kransmossens förskola**
- 20. Vicevärd och fastighetsskötare**
- 21. Styrelsearbetet 2006 – 2014**
- 22. Andelstal**
- 23. Kostnadsfördelning**

## 1. Föreningen bildas

För att få bilda en bostadsrättsförening måste man först upprätta en **Ekonomisk plan**. Då gör man en kalkyl över alla förväntade kostnader. Det gäller både räntor och amorteringar på lån men även driftkostnader.

**Alla kostnader fördelas sedan på lägenheterna.** Detta kan man göra på olika sätt. Det enklaste är att fördela proportionellt mot lägenhetsytan. En annan variant är att beräkna vad respektive lägenhet kostade att bygga och fördela kostnaderna efter det. Tanken är väl att det blir en rättvisare fördelning av kostnaderna.

Sedan kan man göra ytterligare justeringar. Lägenheter med sämre läge, utsatta för störningar etc. kan få sina kostnader sänkta. Problemet är bara att **ingen vet vilka regler som har tillämpats!** Det man med säkerhet vet är att fördelningen **inte** är gjord proportionellt mot lägenhetsytan. Dessutom har vissa lägenheter lägre kostnader än andra likvärdiga.

När fördelningen var gjord delades kostnaderna per lägenhet i två delar: **Insats** och **Årsavgift**. Senare beräknade man något som heter **Andelstal**: Varje lägenhets Insats dividerades med den totala Insatssumman för alla lägenheter. Summan av alla andelstal är 1,0. Se vidare 22. Andelstal.

Bostadsrätterna såldes och man betalade Insatsen. 1971 låg den på 1 800 kr för den minsta lägenheten på 30 m<sup>2</sup> och 5 300 kr för den största lägenheten på 114 m<sup>2</sup>. Idag motsvaras Insatsen av priset på bostadsrätten, c:a 1 – 2 miljoner kronor! **En ökning på storleksordningen 400 gånger!**

**Årsavgifterna** blev, 2 826 kr för den minsta lägenheten på 30 m<sup>2</sup> och 8 155 kr för den största lägenheten på 114 m<sup>2</sup>, d.v.s. Månadsavgift 236 kr resp. 680 kr. **En ökning på drygt 14 gånger till idag!** Tur att Månadsavgiften inte ökade i samma takt som Insatsen!

### Föreningens omfattning

Så här beskrevs föreningen i den ekonomiska planen:

5 st bostadshus, innehållande 151 st  
bostadslägenheter, 1 st lokal i vånings-  
plan, 20 st garageplatser, 1 st pann-  
central.

Antalet hus är idag detsamma: A1 + A2, B, C, D och E.

Antalet lägenheter stämmer också, men det har ändå skett ändringar genom åren.

Idag finns en lägenhet på 172 som har en invändig trappa ner till lägenheten källarvåningen. Från början var dessa två separata lägenheter och så är det fortfarande efter tillkomsten av trappan. Under en period lär dock källarlägenheten ha använts som samlingslokal för Unga Örnar, ”en rikstäckande och självständig barn- och ungdomsorganisation inom arbetarrörelsen”. De lämnade lokalen före millennieskiftet.

På 166 finns en lägenhet som fungerade som dagis under en tid. Också den verksamheten upphörde före millennieskiftet.

Tvättstugan på 170 var från början en lägenhet men gjordes om till tvättstuga. Då var antalet nere i 150.

I källarvåningen på 166 fanns tidigare ett pingisrum. Det användes bara c:a 1 gång vartannat år. Eftersom det var stor efterfrågan på hyrförråd så gjordes det om till 2 st. hyrförråd.

Vad ”lokal i våningsplan” syftar på vet jag inte. Möjligen kan det vara den som förut fanns där numera lägenheten på 198A finns. Då var den föreningsexpedition, men när expeditionen flyttade till pannhuset, så såldes lokalen och den gjordes om till lägenhet. Med den nytillkomna lägenheten så var antalet åter uppe i 151. Den nya lägenheten fick dock överta det vakanta lägenhetsnumret från 170, nämligen 128. Detta nummer kan vara lite förvirrande om man läser gamla dokument som

t.ex. den Ekonomiska planen. Insats och Årsavgift för lgh 128 gäller den gamla lägenheten på 170, numera tvättstuga.

Antalet garageplatser (varmgarage) har minskat från 20 till 19. Möjligen kan ett garage ha blivit moped-/mc-rum.

Panncentral fanns också men idag har den fått annan användning.

### Gemensamhetsanläggning

I pannhuset fanns från början en värmecentral för uppvärmning av, inte bara vår förening, utan även alla radhusen nedanför. Dessutom fanns tvättstuga (-stugor?) också gemensamt. Brf Brotorp **äger** pannhuset, som står på vår tomtmark, men radhusföreningen hade rätt att nyttja den. Pannhuset var en s.k. **gemensamhetsanläggning**.

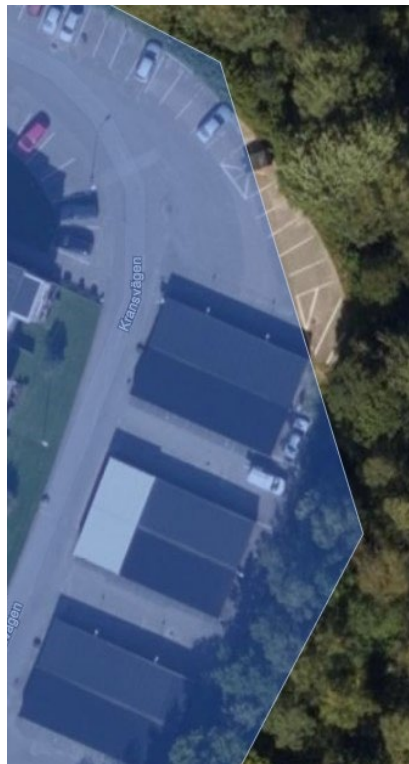
Även den lokala gatan från kommunens gata och upp i området ligger på Brotorps mark. Det innebär att vi är väghållare för gatan. Drift och underhåll, belysning m.m. sköts av Brotorp men radhusföreningen har rätt att utnyttja den. Gatan ingår också i gemensamhetsanläggningen.

För att nyttja pannhus och gata m.m. så får radhusföreningen betala en summa per år till oss. Villkoren fanns beskrivna i ett avtal.

När fjärrvärmens ersatte uppvärmningen så togs pannan bort i pannhuset och även tvättstugan togs bort. Radhusföreningen fick egen fjärrvärme. De ändrade villkoren i nyttjanderätten medförde att avtalet för gemensamhetsanläggningen har gjorts om någon gång efter 2010.

### P-platser

Det står i inget om antalet P-platser men behovet har ökat under åren och senare byggdes de gamla kallgaragen i plåt på den plats där det nya garaget står. När plåtgaragen byggdes tillkom förmodligen även en del P-platser där besöksparkeringen nu är. Vid en koll på kartan kan man se att vi då tog en del av kommunens mark i anspråk:



Om detta reglerades med kommunen då vet jag inte.

Tyvärr var plåtgaragen dåligt grundlagda och ständiga sättningar ledde till problem. Dörrarna gick

ibland inte att öppna, taken läckte o.s.v. När de revs 2020 så hade de verkligen tjänat ut. Det nya garaget med P-däck löste många problem. Bl.a. fick vi fler P-platser. Garaget inkräktar förmodligen inte på kommunens mark. Möjligen kan rampen göra det.

Garagebygget kostade en hel del och föreningen blev tvungen att **dubbla** hyran, inte bara för garageplatserna, utan för **alla** p-platser och garage. Detta vållade en del diskussioner, men p-hyrorna hade varit oförändrade i minst 15 år, så de nya hyrorna var nog mera marknadsmässiga.

## 2. Ekonomi

Taxeringsvärdet från 1970 var 8,5 Mnkr. Produktionskostnaden var 11,9 Mnkr totalt. I övrigt var det något luddigt när det gäller den totala ekonomin i den Ekonomiska planen.

Brotorp hade förhållandevis låga avgifter till för 15 år sedan. Därefter har höjningar skett beroende på ett flertal höjningar av kommunala taxor, relining, solceller, garagebygge m.m.

Många av våra byggen och underhåll har dragit med sig en hel del lån. 2005 hade föreningen bara drygt 3 Mnkr i lån. De inglasade balkongerna och uteplatserna till marklägenheterna kostade en del 2007 och lånesumman steg till 11 Mnkr. Skulden amorterades ner till 7 Mnkr under 2014. Under 2015 gjordes relining av avloppsledningar och lånesumman steg till 11 Mnkr, dock med en ränta på bara 0,9%! I detta läge ställde jag frågan till HSB:s experter: Är det inte läge att amortera **mer** nu när räntan är så låg? Jag hade tidigare själv haft villalån med 13,5% ränta. ”Nej, så ska man absolut inte göra”, sa HSB, men jag minns inte argumenten. Eftersom jag inte är expert på den typen av ekonomi, så fick jag ju lita på att de hade rätt, men jag undrar verkligen. Det enda positiva jag har hört om snabb amortering, är att det ”ökar styrelsens handlingsfrihet i framtiden”.

**Ett räkneexempel:** 2015 var vår låneskuld c:a 11 000 000 kr och amorteringen var 200 000 kr. Det ger en amorteringstid på  $11\,000\,000 / 200\,000 = 55$  år. Räntan var 0,9% = 99 000 kr/år. Antag att vi hade kunnat behålla denna låga ränta i 5 år.

Om vi hade räknat med en normalkostnad för lånet på 4% så skulle kostnaden i stället 440 000 kr/år, d.v.s. ett tillskott på 3,1% = 341 000 kr/år. Vad skulle då effekten bli? Jag fick räkna på ett Excelark och räknade om siffrorna till **snitt per lägenhet** (alltså mindre belopp för små lägenheter och större för de stora).

### Under de 5 åren:

**Låneskulden skulle minska** från 72 848 kr till 61 231 kr = **11 617 kr**.

Extra inbetalning under tiden skulle vara **11 291 kr**.

**Återbetalningstiden skulle minska** från 55 år till 46 år = **9 år**.

**Räntekostnaden skulle minska** från 55 kr/mån till 44 kr/mån = **11 kr/mån**.

**Amorteringskostnaden skulle vara oförändrad** 22 kr/mån.

**Ränta och amortering skulle alltså minska** från 77 kr/mån till 66 kr/mån = **10 kr/mån**.

**Skulle det vara det värt besväret? Med tanke på att man fick betala** 188 kr/mån under de 5 åren i stället för 77 kr/mån = **111 kr/mån mer**.

**Månadsavgiften var i snitt 3 502 kr/mån år 2015. Ränta + amortering, 77 kr/mån, utgjorde då 2,2% av månadsavgiften.**

Fram till 2019 hade små amorteringar gjorts, ner till drygt 10 Mnkr.

Under 2020 byggdes nytt garage, monterades solceller med flera andra dyra projekt och lånesumman steg till drygt 24 Mnkr. Sedan slutet av 10-talet har dessutom de kommunala taxorna (fjärrvärme, vatten, sophämtning) stigit kraftigt år från år. Räntorna var då fortfarande ganska låga, i

snitt under 1%.

2021 påbörjades renoveringen av värmesystemet m.m. och lånesumman steg till 27 Mnkr, fortfarande med snittränta under 1%.

2022 krävde tydligen inga större ekonomiska insatser och lånesumman sjönk till 25,5 Mnkr. Dock hade räntorna börjat stiga och drygt 7 Mnkr fick nu en ränta på över 4%. De nya lånen bands fram till 2029 resp. 2032. Varför så länge med så hög ränta frågar jag mig amatörmässigt. Kanske var det svårt att bedöma hur länge det höga ränteläget skulle vara.

2024: I början av året var låneskulden knappt 25 Mnkr. Amorteringen för 2024 ligger på 554 000 kr = 2,2%. Återbetalningstid = 45 år. Den totala räntan för de fyra lånen är 708 435 kr = 2,8% ränta i snitt. Två av lånen skall skrivas om -25 resp. -26 och det lär leda till betydligt högre ränta i snitt.

Räntan blir  $708\,435 / 151 / 12 = 391$  kr i snitt per lägenhet och månad. Amorteringen blir  $554\,000 / 151 / 12 = 306$  kr. **Summa ränta och amortering blir alltså i snitt 697 kr/lägenhet och månad.** Som jämförelse kan nämnas att kostnaden för **uppvärmning**, föreningens dyraste delpost för driftskostnader under 2023, var i snitt **819 kr/lägenhet och månad.**

Bostadsmarknaden har svängt genom åren. Många har säkert fått sälja till lägre pris än de köpte för. Det motsatta har säkert varit vanligare, framför allt för dem som har bott här länge. En medlem, som sålde sin bostadsrätt för 950 000 kr för ett antal år sedan, hade bara betalat 1 kr för den!

Följande rader skrev jag till Borås Tidning som insändare:

---

## Funderingar kring marknadshyror

Marknadshyror har vållat omfattande debatter i politiken.

Marknadspriset på bostäder har skenat iväg väldeliga jämfört med allt annat. Befarar man att marknadshyrorerna också ska dra iväg lika mycket? Det borde ju finnas ett visst samband.

Jag gjorde ett räkneexempel och utgick från 1968. Det året började jag jobba efter skola och militärtjänst. Samma år byggdes det bostadsrättshus som jag nu bor i. Vad har då hänt under åren fram till idag?

**Konsumentprisindex** kan vara lämpligt att utgå från: Indextalet har ökat **9** gånger.

Beräkningsunderlaget har ändrats genom åren. Med oförändrat underlag skulle siffran förmodligen ligga högre.

**Min lön** har ökat 10 gånger.

Siffran gäller för min nuvarande pension och en dålig löneutveckling genom åren. Om jag fortfarande hade arbetat och haft en hyfsad löneutveckling skulle siffran förmodligen ökat 17 gånger.

**Månadsavgiften** (hyran) har bara ökat **8** gånger.

Det är anmärkningsvärt eftersom standarden har höjts och kommunala taxor höjts avsevärt. För hyreslägenheter kan ökningen ha varit större, kanske **10** gånger.

Konsumentprisindex och lön har alltså ökat storleksordningen 10 - 15 gånger sedan 1968, och hyra något mindre. **Marknadsvärdet på lägenheten har ökat 400 gånger!**

Lägenheten hade ursprungligen en insats på 5 000 kr. Idag är marknadsvärdet 2 000 000 kr.

Betyder detta att byggnadsarbetarlöner och byggmaterial har ökat lika mycket? Det överlåter jag till någon annan att förklara. Samtidigt är jag glad att månadsavgiften inte har ökat i samma takt. I så fall skulle den vara 255 000 kr idag! Marknadshyra?

---

### 3. Förvaltning

Vid föreningens bildande så var det HSB som var vår förvaltare. De hjälper föreningen med sådana avancerade arbetsuppgifter som en styrelse och förening normalt inte klarar. För förvaltningsarbetet betalar föreningen. Om det har varit samma förvaltare genom åren vet jag inte men före min period i styrelsen ställdes frågor: Har vi rätt förvaltare? Är kostnaden skälig? Ett visst missnöje fanns med HSB. Styrelsen beslutade att begära in priser från ett antal förvaltare. Ullsaxen visade sig ligga långt under HSB så vi valde dem. Detta innebar dock inte att vi lämnade HSB helt. Vi var fortfarande en HSB-förening. HSB hade en styrelserepresentant i vår styrelse och föreningen skickade en representant till HSB Götas distriktsstämma. Vi var mycket nöjda med Ullsaxens förvaltning men upptäckte så småningom att vi hade ytterligare önskemål som de inte hade resurser för.

Efter ytterligare några år gjordes en ny förfrågan. Den gången visade sig HSB ligga långt under Ullsaxen så föreningen valde dem. HSB hade utvecklats påtagligt under de gångna åren.

Jag vet inget om styrelsens nuvarande uppfattning om HSB och deras arvode, men är det kanske dags för en ny förfrågan?

### 4. Balkonger och uteplatser

I början av 2000-talet erbjöd Balco oss inglasning av balkonger. Intresse fanns hos medlemmarna. Styrelsen kollade med stadsarkitekten som sa att, om inglasning skulle ske, så måste **alla** balkongerna glasas in för enhetlighetens skull. Så beslutades också på en stämma med bred majoritet. Balkongerna byggdes ut c:a 1 m för att få mera yta. Inredning av balkongerna fick medlemmarna själva svara för. Medlemmarna hade också möjlighet att köpa till markiser. Dessa måste monteras av Balco som ansvarade för för balkongkonstruktionen. Många avstod från början men när det visade sig kunna bli mycket varmt på balkongerna så har flera kompletterat i efterhand. Då har det gamla tygmönstret inte funnits tillgängligt så att andra liknande i färgen har fått väljas. Tyvärr har det genom åren varit problem med läckage från taken ovanpå de översta balkongerna. Efter omgångar med lagning får vi hoppas att det håller nu.

Intresse fanns också bland dem som bodde i källarlägenheterna att få en dörr från lägenheten ut till en uteplats. Sådana hade inte funnits förut. Även det beslutades.

Det blev en del diskussioner hur detta skulle finansieras. Egentligen skulle hela den Ekonomiska planen behöva göras om, men man löste det med särskilda avgifter för varje lägenhet, ungefär som med parkeringsplatserna. Alla källarlägenheterna fick samma avgift. Det var ju samma utförande: Dörr, betongplattor, skärm och häck.

Balkongerna är ju olika stora och vi fick hjälp av Balco att beräkna hur mycket varje balkong kostade. De räknade **inte** på så vis att totalsumman dividerades med totala balkonglängden, d.v.s. i kr per m balkonglängd. De räknade på **verklig** kostnad. Med detta som grund bestämdes månadsavgifterna för balkongerna.

Det har varit en del diskussioner om hur länge balkongavgiften skulle tas ut och när de skulle vara amorterade. I mars 2022 togs avgiften bort.

En lustighet i sammanhanget: När inglasningen väl var på plats så steg värdet på bostadsrätterna påtagligt. Den som sålde då fick bra betalt men hade då knappast hunnit att betala någonting för inglasningen, kanske bara några månadsavgifter. Den som köpte däremot, betalade för en bostadsrätt med inglasning och fick sedan betala inglasningen en gång till via månadsavgiften!

## 5. El, Home Solutions

Förr om åren hade alla lägenheter avtal med kommunens elbolag och betalade då både abonnemangsavgift (en fast summa per år) och förbrukningsavgift, beroende på hur många kWh man hade förbrukat. Abonnemangsavgiften berodde på hur många ampere huvudsäkringarna var på.

Senare fick man möjlighet att välja elleverantör själv. Då fick man betala elförbrukningen till elleverantören och abonnemangsavgift till kommunen som dessutom tog ut en s.k. elöverföringsavgift.

På den tiden hade även föreningen sådana avtal för fastigheten. Vi hade ett abonnemang för varje byggnad, dock med kraftigare säkringar, upp till 67 A.

Vi fick ett erbjudande från Home Solutions om att övergå till s.k. Gemensam el. Det skulle innebära att vi fick ett enda abonnemang gentemot kommunen. Sedan skulle föreningen tillhandahålla elen till medlemmarna. Var och en skulle fortfarande betala för **sin** elförbrukning. (I vissa föreningar ingår elen i månadsavgiften och fördelas efter andelstalen, ej efter förbrukningen). De gamla elmätarna tillhörde kommunen och vi fick byta ut dem mot egna. De nya mätarna var dessutom förberedda för fjärravläsning. Home Solutions skulle samla in alla mätarställningar och leverera ett debiteringsunderlag till vår förvaltare (föret Ullsaxen, numera HSB). Mätarvärdena skulle kunna överföras via elkablarna till en uppsamlingsenhet i elrum A2. Därifrån via internet till Home Solutions.

Vi (under min tid i styrelsen) kollade de ekonomiska förutsättningarna. När det gällde elförbrukningen så hjälpte det inte så mycket att vi skulle bli en storförbrukare i stället för flera små. Priset skulle kunna sjunka någon enstaka procent. Däremot fanns det mycket att tjäna på abonnemangsavgifter och elöverföringsavgifter. Vi fick godkännande av stämman och Home Solutions började installation av nya mätare, 150 st. till lägenheterna och 8 st. fastighetsmätare (en i varje hus A1, A2, B, C, D, och E samt 2 st. i pannhuset, varav 1 för utebelysning).

Home Solutions hade lämnat 2 olika anbud. Det ena innebar att avläsningsdata gick via elkablar (drygt 600 000 kr) och det andra via separata signalkablar (en säkrare överföring för drygt 700 000 kr). Home Solutions hade undersökt elkabelalternativet och sa att det skulle fungera, så vi avtalade om det.

När installationen var klar i feb 2009 och skulle testas så framkom tydliga brister. Ett flertal mätare hade inte kontakt med uppsamlingsenheten. Vi höll inne betalningen på slutfakturan eftersom slutbesiktningen inte blev godkänd.

De närmaste åren innebar ett evigt trassel med Home Solutions. Vissa mätare fungerade ibland och ibland inte. Home Solutions bytte vissa mätare. Det hjälpte ibland och ibland inte. Tidvis var det svårt att få tag på Home Solutions. De verkade ha gått under jorden. För att över huvud taget få till något debiteringsunderlag så fick jag avläsa manuellt ända till feb. 2013 enligt mina protokoll. Sedan har jag några filer som tyder på att jag har rapporterat manuellt till HSB fram till feb. 2016.

Home Solutions gjorde under tiden mätningar i våra elkablar och såg att det fanns störningar som hindrade signalerna att gå fram. Så småningom lokaliserades störningarna till de gamla takfläktarna som hade frekvensomvandlare (för varvtalsreglering?). Vi bytte takfläktarna som ändå var mogna för byte och Home Solutions installerade signalkablar enligt deras alternativa anbud. Därefter



fungerade det. Jag minns inte om vi betalade något för det.

Någon gång 2015 tappades kontakten med 3 fastighetsmätare, A2 och de båda i pannhuset. Lite märkligt för uppsamlingsenheten sitter i A2. Så har det varit sedan dess trots påstötningar.

Hur detta i slutändan reddes ut ekonomiskt vet jag inte eftersom jag lämnade styrelsen 2014. Förutom entreprenadsumman så skulle Home Solutions debitera en summa av c:a 25 kr inkl. moms per månad och lägenhet från början (2009). Hur mycket vi betalar idag har jag inte en aning om. Det vore intressant att veta om vi har betalat för de 3 mätrarna som tappade kontakten redan 2015.

Under 2023 var det fortfarande problem med två fastighetsmätare som inte hade kontakt. Dessutom var det fel på flera hushållsmätare. De har bytts ut och nu fungerar alla hushållsmätare. De två fastighetsmätarna kommer att anslutas i jan. -24. Så var tanken men det blev april 2024.

Livslängden på elmätare är begränsad och fr.o.m. 2024 kommer styrelsen att ta fram en plan för successivt utbyte av elmätarna.

### Home Solutions tjänster

Förutom att avläsa våra mätare och meddela HSB ett debiteringsunderlag, så sparar de mätdata. I varje lägenhet kan man kolla sina data på nätet. Först måste man logga in. Alla lägenheter fick inloggningskoder, men jag har en känsla av att intresset var dåligt och att bara ett fåtal har utnyttjat möjligheten. Vid lägenhetsbyte så har nog inte uppgifterna lämnats över till köparen.

2023 har Home Solutions tagit fram en lägenhetsapp för mobiler eller paddor.

Styrelsen har också möjlighet att kolla alla mätare i hela föreningen. Där kan man se förbrukningar under olika tidsintervaller ner till ett dygn. Man kan också se om något ser ut att inte fungera. Tidigare fanns ytterligare en möjlighet: att koppla upp sig mot mätrarna i realtid. Då kunde man direkt se om mätaren hade kontakt med uppsamlingsenheten. Denna möjlighet finns inte längre kvar. Den nuvarande styrelsen har gett mig möjlighet att kolla alla mätrarna och jag gör sammanställningar, kontroller m.m.

### Elmätarna

Tyvärr visade de sig vara av dålig kvalitet. Under tiden feb. 2009 – dec. 2023 har 60 st. mätare bytts ut, för vissa lägenheter t.o.m. två gånger! När jag gjorde manuella avläsningar så kunde jag ana att vissa mätare visade mindre än de borde. Det visade sig att mätrarna inte upphörde att fungera på ögonblicket. I stället kunde det ta upp till ett halvår när de successivt sackade för att sedan lägga av. Det innebar ju inte att lägenheten fick för lite ström utan att föreningen (=övriga medlemmar) fick betala.

### Elpriset till medlemmarna (som vi gjorde förr)

Elpriset består av ett antal olika delar. Dels är det **Elavgift** som enligt månadsavierna f.n. är 40 kr/mån. Den motsvarar den gamla abonnemangavgiften till kommunen. I den ingår kostnader för Home Solutions tjänster, HSB:s tjänster med debitering på månadsavierna samt drift och underhåll av föreningens interna elnät inklusive kostnader för alla mätarbyten. Under de första åren med gemensam el så ingick också en amortering av elmätaren för varje lägenhet. Då var avgiften 111 kr/mån. I dec 2012 beräknades mätrarna vara betalda och avgiften sänktes till 40 kr. Sedan dess har den inte justerats.

**Förbrukningsavgiften** beräknas per kWh och består av två delar. Dels är det den el som föreningen köper in. Och dels är det kostnaden för elöverföringen som betalas till Borås Elnät, som nu har ändrat namn till Nätkraft Borås. Vi har numera ett s.k. effektabonnemang (ej beroende av huvudsäkringens storlek). Utan att gå in i detalj på villkoren, så kan man ändå räkna ut en kostnad per kWh. Summan av el och elöverföring multiplicerad med förbrukningen i kWh ger lägenhetens elkostnad, kallad **El, IMD** (Individuell Mätning och Debitering) på månadsavierna.

Den el som debiteras släpar efter i tid. Avläsningar sker för 3 månader i taget. El för t.ex. sept. - okt.

- nov. avläses kl. 00:00 den 1 december. Kostnaden för den elen fördelas på månadsavierna för jan.  
- feb. - mars. Vid lägenhetsbyte kan ju köparen på sina avier få elkostnader p.g.a. eftersläpning som säljaren egentligen skulle betala. HSB ser till att lösa detta, så det behöver parterna inte bekymra sig om.

### Inköp av el

Första gången vi skulle köpa in el så kollade vi på [elskling.se](http://elskling.se), som kanske mera är till för folk som bor i lägenhet eller villa. Vi skrev till de 5 elbolag som hade lägst priser och bad om offert. Som storförbrukare hade vi hoppats på att få ett betydligt lägre pris än småförbrukarna. Det skilde bara 1 – 2 öre/kWh. Vi tecknade ett 3-årsavtal den gången.

Vid ett annat tillfälle när avtalet löpte ut, så låg elpriserna väldigt högt. Då valde vi i stället en kortare avtalsperiod med förhoppningen att priserna skulle sjunka. Det gjorde de.

När en annan avtalsperiod började löpa mot sitt slut så började vi kolla marknaden igen och såg att vår elleverantör låg lite sämre till. Men dagarna efter hörde de av sig och erbjöd förlängning av avtalet till lägre pris än det som framgick av [elskling.se](http://elskling.se), t.o.m. lägst av alla elbolag.

### Elåtgång

2010, vårt första hela år med gemensam el, så var föreningens totala förbrukning 563 MWh, varav fastighetsel 201 MWh och lägenhetsel 356 MWh. Summan av de senare =  $201 + 356 = 557$  MWh. Det saknas alltså 6 MWh och det är ledningsförluster. Det motsvarar lite drygt 1 % och är helt normalt.

Genom åren pågick arbetet med att minska strömförbrukningen för fastigheten. Det handlade mest om mer energieffektiv utrustning: byte av takfläktar, lågenergilampor m.m.

2015 hade fastighetselen minskat från 201 till 150 MWh. (Lägenhetselen hade bara minskat från 356 till 353 MWh). Arbetet med att sänka fastighetselen hade dessutom lett till att ledningsförlusterna hade minskat från 6 till 2 MWh. Fastighetselen kan variera från år till år. Det beror på att vi periodvis har entreprenörer som kan förbruka mer eller mindre el.

För 2023 var det lite svårt att bestämma fastighetsförbrukningen eftersom den numera inkluderar elbilsaddning, med ökad förbrukning som följd. Dessutom har två elmätare varit fränkopplade. En överslagsberäkning visade på 141 MWh, alltså lite mindre än tidigare.

Siffrorna visar att minskad elförbrukning inte hade lika hög prioritet i lägenheterna. Ett år skrev styrelsen till de 10 som hade högst elförbrukning föregående år. Vi erbjöd dem hjälp att minska sin förbrukning. Ingen hörde av sig!

2015 låg snittförbrukningen på 2 237 kWh per lägenhet och år. Spridningen mellan lägenheterna var stor. Några lägenheter förbrukade nästan inget (övernattninglägenheter, som oftast är tomma). Andra förbrukade desto mer. Rekordet var 8 375 kWh = 3,6 gånger snittet! Den kraftiga höjningen av elpriset kan möjligen ha inverkat på elkonsumtionen. 2023 var max-siffran 4 675 kWh och snittet 1 958 kWh.

Hösten 2022 löpte vårt elavtal ut. Det var precis då när turbulensen på elmarknaden var som störst och priserna som högst. Precis som för räntan var det svårt att veta hur det skulle bli framöver så styrelsen tecknade ett nytt 3-årsavtal. Från att tidigare ha betalat 1,46 kr/kWh fick vi nu betala 3,45 kr/kWh! Det visade sig att lägenhetselens förbrukning minskade påtagligt. För 2023 var snittförbrukningen 1 947 kWh per lägenhet och år, en minskning med 13%. Maxförbrukningen låg på 4 675 kWh = 2,4 gånger snittet.

När jag under en period gjorde manuella avläsningar så upptäckte jag något underligt. En ensamstående man hade helt plötsligt gjort av med en hel årsförbrukning på en månad. Det visade sig att han hade växter på balkongen och eftersom det var kallt i februari, så hade han ställt ut en värmebläkt som gick dygnet runt. Tack vare den manuella avläsningen så upptäcktes felet i tid.

Elen har ju blivit så dyr numera att den tydligt påverkar boendekostnaderna. Jag har kollat några mäklare som annonserar ut lägenheter här i föreningen. Förutom månadsavgift så brukar de även redovisa elkostnader alt. elförbrukning. Med tillgång till den verkliga elförbrukningen så har jag konstaterat att alla mäklarna uppger en betydligt lägre kostnad än den verkliga. Några gånger har jag påpekat det för dem men inte har de ändrat siffrorna för det. Låg elkostnad = attraktivare lägenhet.

### Solceller

När de behövs som bäst ger de som minst, tyvärr. Jag läste någonstans att solceller bara ger 6 % av hela årets produktion under tiden nov – feb. Men ändå: Under de tre hela år, som solcellerna varit i bruk, har de gett 160 MWh/år i snitt. Det motsvarar drygt fastighetselen innan vi hade solceller och elbilsladdning. Vi har kunnat sälja 52 MWh av de 160 under 2023.

### El, övrigt

Under den tid som Göran Berg var vicevärd så visade han stort intresse för elen. Han var inte utbildad elektriker men han var väldigt kunnig. Han lade ner stort arbete med att märka upp allt som hade med el att göra. Det medförde att när en elektriker kommer hit för att göra ett jobb så kan han lätt hitta bland kablarna och behöver inte lägga en massa tid på att kartlägga kabelsystemet.

Vår matarkabel för el går från kommunens gata Kransvägen via gångstigen upp mot pannhuset fram till vårt huvudskåp utanför 198 A.

## **6. Vatten och avlopp**

Ledningarna går från kommunens gata och upp i vår lokalgata. Vattenledningen går in i källarvåningen på 204, närmast gaveln. Runt 2010 fick vi ett förslag från Borås Energi & Miljö: Om vi delade upp vår inkommande vattenledning i 3 grenar och bytte vår huvudvattenmätare mot en i varje gren, så skulle vi få lägre abonnemangskostnad. Mycket underligt. Med el fungerar det tvärtom. Om man slår ihop flera till en så blir det billigare. Vi bytte i alla fall men jag vet inte vad besparingen blev. Först måste ju mätarbytena betalas.

2015 gjordes en relining av alla invändiga avlopp. Rören var i dåligt skick och kläddes invändigt med plast. Även vattenledningar görs det relining på men en koll visade att det inte var dags här ännu.

Nästa gång det behövs åtgärder för ledningarna så lär det bli ett stambyte, d.v.s. att alla ledningar byts ut.

Någon gång före 2010 fick vi problem med avloppsledningarna i gatan. Vid två tillfällen fick vi schakta upp och byta vissa rör. Sedan dess har det varit lugnt.

## **7. Fjärrvärme**

Från början skedde uppvärmning för både brf Brotorp och radhusföreningen via vår panncentral. Den ersattes så småningom med fjärrvärme. Ledningarna drogs från kommunens gata Kransvägen och upp där stigen till pannhuset går. En gren avsattes för radhusföreningen och vår ledning går in i källaren på 198. Där finns värmeväxlare där både varmvatten och värmeledningsvatten värms upp.

Runt 2010 monterades filter på värmeledningen. Värmeledningssystemet är slutet och det bildas en del skräp i vattnet. Detta kan sätta igen ventiler och termostater. Filtret tar hand om skräpet men måste bytas emellanåt. Filtret finns i fjärrvärmerummet vill jag minnas, ett halvmeterlångt sexkantigt rör. Jag undrar när filtret byttes senast.

Sedan dess har vi i stort sett hela värmeväxlaranläggningen bytts ut. Det finns en värmeväxlare för varmvatten och en för värmeledningarna.

Värme och varmvatten är de största utgifterna för föreningen, c:a 20% av driftskostnaderna. Under 2023 har värmesystemet setts över och viktiga delar bytts ut. Injusteringen av värmen tycks inte ha fungerat utan fick göras om vintern 2024. Injusteringen gjordes i flera omgångar med målet att alla lägenheter skulle ha mellan 21° och 23°. Alla lägenheter fick en fjärravläst termometer så att kravet verkligen uppfylls.

Hos oss själva lyckades det delvis så att vi fick c:a 21,5° centralt i lägenheten. I mitt sovrum, där jag vill ha det svalt, blev det däremot något varmare, trots att jag stängde av radiatoren och satte rörisolering på stammarna som ju också värmer. I vårt tv-rum, där vi sitter still och gärna vill ha det lite varmare, fick vi bara någon tiondel över 21°, trots att värmen går för fullt.

## 8. Ventilation

Det är viktigt att ventilationen fungerar. Det är inte ovanligt man ändrar ventilationen på egen hand i lägenheterna. Någon tycker kanske att det drar och stänger spaltventilen ovanför fönstret. Någon annan har kanske installerat en otillåten spisfläkt, som kan trycka in matoset hos grannarna o.s.v. Därför görs en OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) med jämna mellanrum. Då kollas att alla spaltventiler vid fönstren är öppna och alla frånluftsventiler justeras för rätt utsug.

Tyvänn har det varit, och är, vissa problem. Fläktarna på taket skulle styras av s.k. tryckgivare i ventilationsrören. Det visade sig att de aldrig blivit monterade! Följden tycks ha blivit ett kraftigt undertryck i trapphusen. I vissa fall innebär det att matos dras ut i trapphuset. I andra fall så har entrédörrarna till trapphusen svårt att stänga.

## 9. Energideklaration

Precis som kyl och frys m.m. började energiklassas, så började något motsvarande gälla för byggnader. Rapport skulle ske till Boverket. I energideklarationen redovisades åtgången energi under 1 år, i vårt fall fjärrvärme och el. Kontroll av ventilation och radon gjordes också. Resultatet 2012 blev för alla husen **120 kWh/m<sup>2</sup> och år**. På den tiden fanns ingen motsvarande klassning typ A, B, C o.s.v. Liknande hus hade 135 – 165 kWh/m<sup>2</sup> och år, så vi låg bra till. Vid besiktningen noterades också vad som skulle kunna göras för sänka energiåtgången ytterligare. Dels var det installation av solceller, vilket gjordes senare. Dessutom föreslogs att varmvattnet, i likhet med elen, skulle börja mätas individuellt. Det skulle kunna minska varmvattenåtgången med 30%. Då måste man sätta mätare för varje enskild lägenhet. Problemet är bara att rörsystemet är sådant att vattnet kommer in i lägenheten från flera olika håll. I vår lägenhet skulle det behövas 3 st. mätare och det skulle krångla till det hela.

Vid den senaste energideklarationen 2023, hade föreningen installerat solceller och gjort andra energibesparande åtgärder, och nu hade siffran minskat till **80 kWh/m<sup>2</sup> och år**, vilket nu klassades som D, mitt i skalan A – G, en liten försämring i klassningen kan man tycka.

Elbilsladdningen innebär ju ökad elåtgång. Försämrar inte det energieffektiviteten?

Sedan dess har ju mycket arbete lagts ner på att minska värmeåtgången och det borde synas vid nästa energideklaration.

## 10. Fiber

Vi fick fiber för några år sedan men redan runt 2010 hade styrelsen kontakt med olika leverantörer om leverans av fiber. Då var fiber ännu inte framdragen i gatunätet häromkring. Vi begärde offerter men fick aldrig några. C:a 2015 löste det sig. Jag tror att fibern ligger i stigen mellan Kransvägen och pannhuset men är osäker.

## 11. Sopor

Tidigare hade vi 15 st. sopskåp med sopkärl placerade 3 och 3 runt i området. Det var alltid problem för soporna blev aldrig jämnt fördelade mellan kärnen. Dessutom kunde det hända att folk från radhusen slängde sina sopor i våra kärl för att de stod närmare än radhusföreningens container. Genom att ta bort sopskåpen och ersätta kärnen med två containrar så löstes dessa problem. Dessutom fick vi lägre sophämtningstaxa.

Genom åren har containrarna bytts ut mot kärl för restavfall, matavfall, pappersförpackningar, metallförpackningar, plastförpackningar, glasförpackningar, tidningar, lampor och batterier. Förut fick vi gå ner till återvinningsstationen vid Kransmossen med alla förpackningar.

## 12. Radon

Radon är ett grundämne, en radioaktiv ädelgas. Den är luktfri och osynlig och kan ge hälsoproblem. Därför finns ett gränsvärde på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Radon kan finnas i marken men även i lättbetong, s.k. blåbetong. Sådan har vi i vissa innerväggar, de som inte är bärande. Om det finns radon så är ventilationen viktig.

Den första radonmätningen gjorde vi 2008 efter påstötning från Miljöskyddskontoret. Enligt föreskrifterna skulle alla lägenheter i källarvåningarna mätas och dessutom 20 % av övriga lägenheter.

Det visade sig att problemen fanns i källarlägenheterna och bara där. De högsta mätvärdena låg på **2 370 Bq/m<sup>3</sup>**! Det bedömdes bero på att radon från jorden/berget trängde upp genom sprickor eller rörgenomgångar i betongplattan. Strypt ventilation och blåbetong kan också ha bidragit.

Efter koll av ventilationen gjordes ny mätning. Fortfarande för höga värden.

Nästa åtgärd var att ventiler betongplattan. Det löstes genom att man i de gamla soprummen borrade ett hål genom betongplattan, monterade en pump där, ett ventilationsrör upp genom sopnedkastet och upp genom taket. Med pumpen åstadkom man ett undertryck under betongplattan och sög ut radonet innan det hade nått in i lägenheterna. 4 lägenheter hade fortfarande för höga värden efter det.

Utsuget under bottenplattan ökades. Efter det var det bara 2 lägenheter som hade för höga värden. Det löstes genom att installera separat till- och frånluftsventilation. Därefter var värdena som högst 180 Bq/m<sup>3</sup>, alltså under tillåtna 200 Bq/m<sup>3</sup>.

2021 gjordes en ny mätning och den blev godkänd efter smärre justeringar.

## 13. Fasader

Från början hade våra hus fasadbeklädnad av brunt tegel. Med åren blev det problem med läckage. Vatten trängde in i fogarna och en skiva i väggen blev fuktskadad med svår lukt som följd. I flera lägenheter fick man riva ytterväggen ända ut till teglet och göra nytt + täta fogarna.

För att lösa problemet mera permanent och bättra på isoleringen så kläddes ytterväggarna med frigolisolering som sedan putsades och målades i en färg som liknade teglet. Detta gjordes i början av 2000-talet.

Efter en katastrofal brand i ett höghus i London med utvändigt isolering, ställdes frågan om vår isolering också är brandfarlig. Trots utredningar kunde man inte finna var det var för typ av cellplast vi har i våra ytterväggar.

## 14. Fönster

De gamla fönstren var på upphällningen och nya monterades i alla lägenheter i slutet på 90-talet. Senare har en del källarfönster också bytts ut.

## 15. Hyrförråd

Tidigare var det ingen direkt ordning med hyrförråden. Ytorna var inte ens uppmätta och någon enhetlig hyrestaxa fanns inte. Vi mätte upp ytorna och införde en ny hyrestaxa bestående av ett grundbelopp och ett belopp per m<sup>2</sup>. Vi höjde inte hyran utan den totala hyressumman var i stort sett oförändrad, men annorlunda fördelad (mer rättvist). Så småningom höjde vi taxan och senare har ytterligare en höjning gjorts.

## 16. Skador

### Brand i E-huset

C:a 2003 började det brinna i källargången på hus E. Branden verkar ha börjat i ett förråd i mitten av gången. Eftersom "väggarna" till och mellan förråden bestod av hönsnät så spred sig både brand och rök. Där finns heller ingen brandvägg i gången så alla förråden brand- och/eller rökskadades. Branden troddes ha varit anlagd men polisen hittade ingen misstänkt.

### Läckage vid E-huset

Efter ett kraftigt regn runt 2010 trängde vatten in i källaren på E-huset. Flera källarförråd fick vattenskador men alla lägenheter klarade sig. Efter det grävde föreningen upp längs gårdssidan och lade ny dränering. Sedan dess har det inte varit några problem.

### Brand i C-huset

Runt 2015 uppstod en brand i en lägenhet på gaveln mot besöksparkeringen. Anledningen ska ha varit en kvarglömd kastrull på spisen. Hela lägenheten blev rökskadad men ingen annan lägenhet berördes.

### Brand i E-huset

För några år sedan brann det i en lägenhet på 168. Branden lär ha börjat i en hoverboard som var på laddning. Lägenheten blev totalförstörd men jag vet inte om andra lägenheter påverkades.

### Inbrott

Runt 2015 var det ett flertal källarinbrott i föreningen. Även ett lägenhetsinbrott förekom. Så småningom byttes källardörrarna mot mera inbrottssäkra. Källarförråden kläddes med skivor mot gången så att man inte kunde se utifrån om där fanns något stöldbegärligt. Även lägenhetsdörrarna byttes. Det s.k. skalskyddet i föreningen förbättrades så att obehöriga inte skulle kunna ta sig in i husen utan vidare. Kameror sattes upp i källargångarna. Sedan dess har jag inte hört något om inbrott. Vid den tiden installerades också informationstavlor i trapphusen inklusive bokningssystemet för tvättstugor m.m. Då kunde ingen obehörig ta sig in i tvättstugan under eget tvättpass.

### Läckage vid A1- och A2-husen

2023 blev det samma problem som det tidigare hade varit med E-huset: Läckage. Lösningen blev densamma men lite snyggare utförande.

### Renoveringsarbeten

I samband med renovering så har det hänt att styrelsen inte blivit informerad eller tillfrågad. Vid ett tillfälle började man vattensåga i en bärande vägg som bl.a. hade ventilationsrör. Vatten med betongslam rann ner i ventilationsröret och ut i badrummet i våningen under. I flera badrum har man bytt golvbrunnar. De är så djupa, så att det finns knappt någon betongtäckning på undersidan,

och då har det gått hål i taket till underliggande lägenhet. Flera egenhändiga elinstallationer har visat sig vara livsfarliga m.m. Otillåtna spisfläktar har ibland installerats. När styrelsen har gjort inspektion av lägenheterna så har man upptäckt felaktigheter som måste rättas till.

Tyvänn verkar en del tro att man har obegränsade möjligheter i sin egen lägenhet i tron att man **äger** den. Så är det ju inte. Man äger **bostadsrätten**, d.v.s. rätten att **bo** i lägenheten.

## 17. Kollektivtrafik

Den har försämrats kraftigt genom åren. Fler har skaffat bil(ar). Det innebär att färre åker buss. Runt 2000 fanns en busslinje från Brotorp via Kransvägen mot Södra Torget. En busshållplats fanns nedanför pannhuset. Då var vi ett tiotal som gick på bussen på morgonen. Borås Lokaltrafik startade också en "servicelinje", mest avsedd för äldre. Den passerade viktiga målpunkter för dem. Nackdelen vara bara att den tog en halvtimme in till Södra Torget. Bussen hade sin ändhållplats uppe hos oss, utanför 202.

Först försvann servicelinjen som sällan hade mer än någon enstaka passagerare. Senare hände samma sak med busslinjen, som fick annan dragning. Numera får vi gå till Östergårdsplan, 700 m genaste vägen eller till GuldbRANDsgatan, 750 m, om man vill undvika den sista backen. Det är långt och backigt, så kollektivtrafiken är inte ett alternativ för alla. Jag vet åtminstone 3 gamlingar som flyttat från Brotorp p.g.a. dåliga kommunikationer.

## 18. GuldbRANDshagen

Den lilla park som ligger på andra sidan kommunens gata Kransvägen innebär en genväg när man ska till buss, affärer m.m. och många går den vägen. Problemet är vintertid då det inte sker någon snöröjning där. I synnerhet äldre med rullator, föräldrar med barnvagn m.fl. kan då ha svårt att pulsa i snö eller så riskerar de att halka på isen. Då blir de tvungna att gå runt via Kransvägen och GuldbRANDsgatan, en omväg på 200 m.

Under min tid i styrelsen så skrev vi till Trafiknämnden vid ett par tillfällen och bad att få vinterväghållning genom parken. Det blev avslag.

Då frågade vi HSB om de kunde tänka sig att ploga den biten när de ändå plogade vår gata. Det fanns så mycket invändningar om juridiska problem och ansvarsfrågor så det hela rann ut i sanden.

Det är lite märkligt. Gångbanan i parken är inte avstängd vintertid och där finns belysning men gångbanan är tydligen inte avsedd att användas. Detta innebär ju också att vägen till och från bussen blir längre på vintern.

## 19. Kransmossens förskola

Vid planeringen av bygget fick vi som närliggande grannar möjligheter att lämna synpunkter 2011. I efterhand kan vi se att våra önskemål har uppfyllts i en del fall. Vi kan dock inte ta åt oss äran för det. Vissa saker hade kanske genomförts ändå.

Det vi påpekade:

### Upprustning

Infarten och området runt om behövde rustas upp. Det har också skett.

### Gatunät

Vi antog att den nya förskolan skulle leda till mer trafik och kom med en del förslag:

Eftersom Kransvägen är en smitväg mellan Gånghestersvägen och Trandaredsgatan så ville vi få

fartdämpande åtgärder vid vår lokalgatas utfart mot Kransvägen. Det dröjde men blev av i samband med att den nya gång- och cykelbanan byggdes. Ett gupp byggdes även vid förskolan.

Vid Kransvägens utfart mot Gånghestersvägen är det svårt att komma ut, särskilt i rusningstid. Särskilt frustrerande är det för dem som skall svänga till höger in mot centrum. De får stå i kön och vänta beroende på att de som ska åt vänster inte kan komma ut. Vi föreslog att utfarten skulle breddas så att det blev ett separat körfält åt höger. Alternativt kunde man bygga en cirkulationsplats. Så blev det inte.

Den gångstig, som går från parkeringen längs långhuset på skrå ner mot Kransmossen, ligger på kommunens mark. Vi föreslog en upprustning men det blev ingen. Nu har föreningen bättrat på stigen och satt räcke. Samma gäller för stigen från pannhuset ner mot Kransvägen.

#### Återvinningsstationen

Vi föreslog upprustning och inhägnad med staket för att hindra att skräp flög omkring och in på föreningens mark. Staketet finns nu på plats. Tyvärr är ytan för liten så att infarten mot Kransmossen måste användas som vändplats när man ska ut från återvinningsstationen.

Egentligen skulle utrymmet behöva vara större men tomtgränsen mot föreningen hindrade. Vi var dock öppna för att släppa ifrån oss en del av vår tomt men det erbjudandet tog kommunen inte.

#### Vattenavrinning

Tidigare saknades brunnar i området och vattenavrinningen fungerade dåligt (ibland inte alls). Det har åtgärdats.

## **20. Vicevärd och fastighetsskötare**

Numera har vi René som vicevärd och HSB som fastighetsskötare. Förut hade vi vicevärd och fastighetsskötare i en och samma person, Göran Berg. Han syntes ofta i området och var lätt att få tag på. Dessutom kunde han hela föreningens funktioner på sin fem fingrar och kunde snabbt och lätt rätta till fel.

HSB kan naturligtvis inte ha samma kännedom om föreningen. Om man anmäler ett fel så ska en hantverkare åka hit, ta reda på detaljer om felet, eventuellt åka och skaffa material, sedan åtgärda felet och sedan åka tillbaka. Med sin kunskap kunde Göran oftast direkt förstå felet och han hade ofta material hemma för att åtgärda. Jag jämför det med ett HSB-exempel: Det tidur för maskinerna i tvättstuga 4 hade dragit sig efter och jag felanmälde. Göran hade fixat det direkt men HSB var här minst 4 gånger och felsökte m.m. utan att man fick ordning på det. Det måste ha kostat!

Det fanns de som hade synpunkter på hur Göran skötte sitt jobb. Men han hade ändå föreningens bästa för sina ögon. Ofta hjälpte han även medlemmar som saknade kunskap och/eller verktyg att åtgärda problem i sina egna lägenheter. Han hjälpte även dem som hade låst sig ute genom att komma och låsa upp med huvudnyckel, även utanför arbetstid. Jag tror att Göran var allmänt omtyckt och jag vet att han älskade sitt jobb. Tyvärr var det ingen som tog över hans kunskaper.

## **21. Styrelsearbetet 2006 - 2014**

Under min tid i styrelsen fattade vi många beslut men en hel del av dem blev aldrig genomförda. Det var ett misslyckande. Till slut reagerade t.o.m. vår revisor.

Ett exempel: Några kvinnor stötte på om en lokal för att sy, väva o.s.v. Männerna hade ju fått sin verkstadslokal i bottenvåningen på pannhuset. Plats fanns på pannhusets övre plan och vi beslutade oss för att använda den. Föreningen fick också överta en vävstol för ändamålet. Tyvärr så blev inget



genomfört och vävstolen ligger förmodligen någonstans i pannhuset. Det blev lite extra pinsamt eftersom vävstolens förre ägare undrade hur det gick.

När jag lämnade styrelsen så överlämnade jag också kopior av alla filer i min dator som berörde föreningen. Om de kom till användning vet jag inte. I min dator finns de fortfarande kvar om något skulle vara av intresse.

## 22. Andelstal

Varje lägenhet har sitt andelstal. Detta anger hur stor andel av föreningens kostnader som lägenheten ska betala. Ovan beskrevs hur andelstalen kom till. Problemet är att ingen vet efter vilka principer fördelningen skedde.

En metod är att göra fördelningen efter lägenheternas **ytor**: En dubbelt så stor lägenhet får en dubbelt så hög månadskostnad. Den minsta lägenheten i föreningen är på 30 m<sup>2</sup> och den största på 114 m<sup>2</sup>. Den största är  $114 / 30 = 3,8$  gånger så stor som den minsta. Men månadsavgiften är inte 3,8 gånger så hög för den största lägenheten.

Hos oss har en annan metod använts. Man har på något sätt tagit hänsyn till kostnader för byggande och underhåll för lägenheterna. Ett våtutrymme kostar mer än ett sovrum eller ett vardagsrum. Ett sovrum till "kostar" inte så mycket. Förmodligen har man tagit hänsyn till det vid fördelningen av andelstalen. Den minsta lägenheten har andelstalet 0,0032241 och den största 0,0094931. Den största har alltså  $0,0094931 / 0,0032241 = 2,94$  gånger så stort andelstal (och månadsavgift) som den minsta. Skillnaden är alltså mindre för andelstal än för lägenhetsyta.

Sedan har man gjort justeringar (sänkningar) av andelstalen för vissa lägenheter av olika skäl som inte är kända, förmodligen någon störning, t. ex. ovanpå tvättstuga. Då fick övriga lägenheter en liten höjning så att summan av andelstalen fortfarande blev 1,0. Sänkningen är dock liten, c:a 2,5% lägre andelstal än en likvärdig lägenhet.

Det har hänt att någon har upptäckt att grannlägenheten har **lägre** månadsavgift och protesterat. Skälet är då andelstalen, som bestämdes i den Ekonomiska planen, och som föreningen är tvungen att följa. Möjligen skulle man kunna invända att den klagande accepterade ju sin månadsavgift vid köpet av bostadsrätten.

Lägenhet 128 på Kransvägen 170 gjordes före millennieskiftet om till tvättstuga och lägenhetsnummer 128 blev vakant. I början av 2000-talet flyttades vår gamla föreningsexpedition från Kransvägen 198A till pannhuset och lokalen såldes som en lägenhet. Köparen fick inreda lägenheten själv. Den nya lägenheten fick, olämpligt nog, överta det vakanta lägenhetsnumret 128, och även det gamla andelstalet. Problemet var att den nya lägenheten var helt olik den gamla 128:an. Den var avsevärt större och inte lik någon annan lägenhet i föreningen. Styrelsen fick då räkna fram ett nytt, och större, andelstal. Detta godtogs av köparen.

De förutsättningar som gällde vid beräkning av andelstalen 1968 är nu helt annorlunda.

Även om skälen för sänkning av andelstalen var oklara vid den gamla beräkningen, så var troligen störning från tvättstuga ett av skälen. En tvättstuga har flyttats (hus A2) och en ny har kommit till (hus E), men de drabbade lägenheterna har inte fått sänkta andelstal.

Sedan har mycket annat hänt. De lägenheter som har balkonger har fått dessa inglasade. Själva anläggningskostnaden har betalats genom en extra avgift på månadsavgifterna, men framöver ska underhåll göras och det kostar. Egentligen borde balkonginnehavarna få sina andelstal höjda. Likadant är det med lägenheterna i markplanet som fick en dörr och uteplats.

Kanske finns det ytterligare skäl att se över andelstalen. Ett tidigare förslag om detta sågades totalt av HSB. Det skulle bli väldigt dyrt, men hur dyrt kunde de inte säga. Det skulle också kunna leda till osämja. Och så är det ju: Några får högre andelstal (månadsavgift) och andra får lägre. Alla blir missnöjda. De som får höjt blir det och de som får sänkt blir det också, för de har ju fått betala för

mycket i alla gångna år.

### 23. Kostnadsfördelning

Ovan beskrevs hur elförbrukningen fördelas individuellt, att varje lägenhet får betala för sin förbrukning. Förr i tiden var det inte ovanligt att även elen fördelas som t.ex. uppvärmningen, alltså i proportion till andelstalen.

Företag, som säljer sådana system som innebär att man kan dela upp kostnaden för förbrukning på varje lägenhet, brukar hävda att en sådan åtgärd medför en **minskning** av totala förbrukningen med 30%. Om vi inte hade haft ett individuellt system för elen, så hade vår totala hushållsförbrukning kunnat ligga betydligt högre, kanske på 420 MWh i stället för på 293 MWh.

Då skulle jag ha fått betala  $0,0089$  (mitt andelstal) \*  $420\ 000$  kWh \*  $3,45$  (kr/kWh) =  $12\ 896$  kr/år.

Nu betalar jag för  $1\ 200$  kWh (mycket bortrest) \*  $3,45$  =  $4\ 140$  kr/år, en viss skillnad.

Teoretiskt skulle man kunna göra likadant med uppvärmning och varmvatten, men ledningsdragningen i husen är inte anpassad efter det. Exempelvis skulle det behövas 3 st. mätare i vår lägenhet för att mäta varmvattnet.

Den totala kostnaden för uppvärmning 2023 var c:a  $1\ 471\ 000$  kr. Av dessa är c:a  $\frac{1}{4}$  kostnad för varmvatten, alltså c:a  $368\ 000$  kr. För 2023 köptes el för  $986\ 000$  kr. Att mäta och fördela kostnaden för varmvatten skulle helt enkelt bli för dyrt. Det finns risk för att mätningkostnaden skulle "äta upp" vinsten.

Att en större lägenhet är dyrare att värma upp än en mindre verkar ju vara rimligt.

Ett antagande, som förmodligen ingår i beräkning av andelstalen, är att antalet boende i lägenheten är proportionellt mot ytan. Så är det inte. Förbrukningskostnader kan då bli helt fel. En ensamstående i en stor lägenhet förbrukar troligen inte mer varmvatten än 3 personer i en mindre lägenhet. Samma gäller för t. ex. nyttjandet av bredband, "produktion" av sopor o.s.v. Den som bor ensam i en större lägenhet får alltså betala för mycket.

När föreningen för första gången skulle byta ytterdörrar till lägenheterna så blev det lite underligt. Här handlade det ju inte om löpande kostnader utan snarare en engångskostnad, byte efter 50 år. Skulle dörrarna bekostas med samma belopp per lägenhet (var och en betalar sin dörr) eller skulle totala dörrbyteskostnaden betalas enligt andelstalen? Det blev den senare varianten, troligen efter påtryckning från HSB. Det var ju också enklare att "lägga dörrkostnaden på hyran" än att fakturera varje lägenhet. I praktiken innebar detta att den minsta lägenheten fick betala för 0,49 dörrar och den största lägenheten fick betala 1,43 dörrar. Exakt samma dörr kunde alltså kosta nästan 3 gånger så mycket.

Samma resonemang gäller för presentkortet som vi "får" i julklapp (som dock är en löpande utgift). Den minsta lägenheten bidrar med kostnaden för 0,49 presentkort medan den största betalar 1,43 presentkort.

Andelstalen har en annan egenhet. Om jag t.ex. är sparsam med varmvattnet och förbrukar för 100 kr mindre än jag brukar, så är det inte **jag** som tjänar 100 kr, det är **föreningen!** Min förtjänst motsvarar andelstalet, c:a 90 öre. **Men!** Om jag gör tvärtom? Slösar varmvatten för 100 kr? Då behöver jag bara betala enligt andelstalet, 90 öre. Övriga medlemmar får betala resten. **Andelstalet uppmuntrar till slöseri, inte till sparande!**

Bo Jacobson