

Fastighetsägaren.

Nyhetsbrev från Fastighetsägarna MittNord • Nummer 1 2026



Stadskärnor i snabb omvandling

Svenska stadskärnor genomgår en snabb och genomgripande strukturell omvandling där kommunernas planeringsprocesser inte håller samma takt som förändringarna i näringslivet. Det visar en ny rapportserie från Fastighetsägarna och HUI.

Trots geografiska olikheter visar de sju analyserade städerna – Gävle, Örebro, Umeå, Piteå, Skellefteå, Boden och Örnsköldsvik – anmärkningsvärt likartade utvecklingsmönster som tillsammans ger en bild av hur svenska stadskärnor utvecklas.

Mellan 2018 och 2024 omfördelas befolkning, verksamheter och arbetsplatser i snabb takt mellan stadskärnor, externhandelsområden och andra attraktiva lägen. I alla stadskärnor minskar detaljhandeln medan kontor och tjänster tar över, och områden som Piteås externhandel och Gävles Hemlingby växer kraftigt.

En återkommande utmaning är obalansen mellan dag- och nattbefolkningen. I exempelvis Örebro arbetar nästan tre gånger fler i stadskärnan än vad som bor där. Det ger aktivitet dagtid men försvagar kvällsekonomin, tryggheten och stadskärnornas långsiktiga attraktionskraft. Kulturen har en stor betydelse för kvällslivet och fortsätter

i de flesta stadskärnor att öka, men kräver nya affärsmodeller för fortsatt tillväxt. Den låga bostadsnärvaron gör att stadskärnorna saknar det flöde av människor som krävs för ett levande vardagsliv över dygnet.

– Vi behöver en stads- och bostadsplanering som möter de här förändringarna. Om inte bostadsfrågan lyfts in tidigt riskerar vi att bygga städer som lever dagtid men tappar puls efter kontorstid, säger Susanna Roback, vd på Fastighetsägarna MittNord.

Rapportserien visar att utvecklingen av handel, kontor och boende sker betydligt snabbare än vad dagens processer klarar av, vilket leder till att både nya och befintliga områden riskerar att utvecklas i otakt med näringslivets behov.

– Fastighetsägare måste involveras tidigt i kommunernas planering. När bostadsförsörjning, näringsliv och stadsutveckling kopplas ihop kan vi skapa stadskärnor som håller över tid, säger Susanna Roback.

Fastighetsägarna MittNord vill med rapportserien stärka samarbetet mellan kommuner och fastighetsägare för att skapa en modern kunskapsplattform för framtidens stadsutveckling.

– När beteenden förändras snabbare än planeringen måste processerna uppgraderas. Attraktiva och levande stadskärnor kräver att bostäder, verksamheter och offentlig service planeras tillsammans – inte i stuprör.



”Magin bor i människors bubblande berättelser – redo att förtrolla sin omgivning så fort vi vågar lyssna”

Kalle Selander

Tegelstaden Årets Fastighetsprofil

Fastighetsägarna MittNords utmärkelse Årets Fastighetsprofil 2025 tilldelas Tegelstaden Bygg i Katrineholm. Detta för ett stort lokalt engagemang och satsningar som bidrar till stadens attraktivitet och långsiktiga utveckling.

3

”Blir del av större sammanhang”

Askersunds bostäder, Norra bostäder och Fastighets AB Hushagen i Borlänge är senast i raden av kommunalt ägda fastighetsbolag som valt att ansluta sig till Fastighetsägarna MittNord.

5

Välkommen till Frukostklubben!

Under 2026 bjuder vi in till en serie nya, engagerande medlemsträffar runt om i regionen. Ambitionen är att skapa starkare relationer och ännu större medlemsnytta – i ett avslappnat och personligt format. Välkommen till Frukostklubben!

8

7

”Kan vara svårt att avgöra om det handlar om en inneboende, samboende eller en otillåten andrahandsuthyrning”

Magdalena Sandberg



Vardagsmagi

Visst förknippar vi ofta magi med något storslaget. Med gnistor och dramatik, med överraskande ögonblick som kräver sin publik och lämnar gapande förundran efter sig. Men den magi som faktiskt bär oss genom livet gör sällan väsen av sig. Den smyger fram, obemärkt, mitt i det som verkar helt vanligt. Vardagsmagi är alla bubblande berättelser vi bär inom oss och som bara väntar på att förtrolla sin omgivning.

Ofta uppstår de där vardagshistorierna när man minst väntar sig. Du har svängt förbi affären för en snabb handling. Du råkar möta någon med en pillemarisk blick och ställa en fråga som egentligen bara var tänkt som artighet. När svaret blir mer än bara ett vanligt svar, måste du följa upp det ovanliga svaret med en nyfiken följdfråga. Och simsalamib; det konverserande tingelingglittret virvlar runtomkring er. Plötsligt står man inte längre bara vid frukostflingehyllorna i Coop Extra, utan har mirakulöst hamnat mitt i någons liv – en drömvärld mellan mejeriavdelningen och självscanningskassan.

Det är så lätt, men också så lätt att missa. För vi lever våra liv med blicken nedåt, med tummen alltid redo, upptagna med att dokumentera allt i stället för att vara en del av allt. Vi lever som om verkligheten är något som händer sen – när den laddat klart.

Vi scrollar förbi människor. Förbi deras uttryck. Förbi deras märkvärdiga vanor och fantastiskt fabulösa förklaringar. Förbi alla de där livsviktiga, oviktiga historierna som aldrig blev berättade eftersom ingen riktigt vågade stanna upp. Vi väljer en reel framför det som är real.

Det är därför jag tror att den verkliga vardagsmagin inte är en fråga om tur eller tajming. Det är en fråga om mod. Modet att titta upp. Modet att fråga. Modet att bli kvar i ett samtal som kanske inte leder någonstans – men som ändå leder överallt, till oanade platser. För inget kommer fram om ingen vågar fråga. Och varje gång vi gör det – varje gång vi ger någon utrymme att berätta, kanske stammande, överdrivet, osammanhängande, entusiasmerande – då räddar vi en värdefull liten historia från att försvinna i det stora hela.

Detta är inga hjälteåttor. Bara små, mänskliga handlingar. Men ibland är det allt som behövs för att världen ska kännas lite större, lite roligare och mycket mer levande. När det där lilla blir det stora. Det, om något, är vardagsmagi. Under mina resor runt i MittNords utspridda rike har jag haft förmånen att stöta på en rad underbara personligheter vars historier skapat kill-i-magen-känslor.

I Östersund berättade en man att han aldrig lärt sig cykla men ändå ägde fem cyklar, varav två tandemcyklar. "Man vet aldrig", sa han, som om det var ett livsval baserat på erfarenhet. På frågan om

varför han har så många cyklar svarade han, kryptiskt leende och med obestridlig logik "Jag tycker om cyklar." Och vem gör väl inte det?

I Umeå mötte jag en kvinna som jag trodde hälsade på mig – men där hade jag fel. Hon förklarade att hon alltid hälsar på björkar när hon går hem sent. Inte för att hon trodde att de skulle svara, utan för att det kändes otrevligt att låta bli. "Du kanske tror att jag är en tok?" sa hon. Och det gjorde jag förstås inte; tvärtom försäkrade jag henne om att jag tyckte att hon var fantastisk. På väg tillbaka till hotellet passerade jag sedan ett par ståtliga björkar som jag nickade försiktigt åt. Man vill ju inte vara oartig.

På centralstationen i Västerås hamnade jag bredvid en något flagnad parkbänkscharmör – en storyteller av Guds nåde. På tal om Gud; min nye vän var tydlig före detta biskop i Västerås stift, har sträckt kört mellan Trollhättan och Stockholm på under två timmar i en SAAB-prototyp och har drygt 12 000 böcker i sitt hemmabibliotek, varav han läst varenda en minst en gång. Jag blev berusad av hans berättarkonst – och han av något helt annat.

På Mio i Uppsala stod jag och tittade på ett soffbord jag inte behövde när mannen som jobbade där började berätta. Inte om soffbordet. Utan om sin far. Hans pappa hade varit balanskonstnär på Cirkus Alterburg. En riktig cirkus. Med sägsåpan, applåder och

människor som levde på att inte falla. Pappan kunde tydligen balansera en gräsklippare på hakan. En gräsklippare! Alla vi som försökt oss på detta konststycke förstår storheten.

Där stod vi, jag och ekvilibristens pöjk, mellan bokhyllor och kampanjpriser. Och plötsligt var världen större än min inköpslista.

Detta är små, märkliga, magiska ögonblick. Sådana man inte berättar högt om, om man inte blir tillfrågad. Sådana som aldrig hamnar i några spännande flöden.

Vardagsmagin är poetisk på ett lågmälat sätt. Den skrånar inte. Den viskar.

Vi är ofta upptagna med att jaga det stora. Men medan vi väntar på fanfarer och livsomvälvande ögonblick ligger vardagen där och väntar – full av historier. Små skatter. Nedgrävda precis under ytan.

Och varje gång vi inte tittar upp, inte frågar, inte lyssnar, går de oss förbi. Blir liggande kvar. Oupptäckta.

Så nästa gång något litet händer – när du väntar på bussen, när någon ler och möter din blick, när du ser en kanske före detta biskop på en bänk eller någon som flörtar med en björk, när en främling börjar berätta – stanna upp en sekund. Lägg undan telefonen. Titta upp. Väska öronen. Det är magi som sker framför dina ögon. Och ingen vanlig magi – vardagsmagi.



Kalle Selander
Chef medlem, marknad
& näringspolitik

Redaktion

Fastighetsägaren

Ansvarig utgivare: Susanna Roback, vd
Redaktion: Christian Fredriksson,
Karolina Veabråten, Christina Friberg
Grafisk form: Christian Fredriksson
Tryck: Gävle Offset 2026



Fastighetsägarna MittNord
Bruksgatan 16, 632 17 Eskilstuna
info.mittnord@fastighetsagarna.se
www.fastighetsagarna.se

Du följer oss väl på LinkedIn?

Vill du veta vad som är på gång och vad som skrivs om oss i media? Följ oss på LinkedIn för att ta del av våra nyheter.



Tegelstaden Bygg Årets Fastighetsprofil 2025

Fastighetsägarna MittNords utmärkelse Årets Fastighetsprofil 2025 tilldelas Tegelstaden Bygg i Katrineholm. Detta för ett stort lokalt engagemang och satsningar som bidrar till stadens attraktivitet och långsiktiga utveckling.

Tegelstaden är ett tongivande familjeföretag som under lång tid varit en drivande kraft i Katrineholms utveckling genom investeringar i både bostäder och kommersiella fastigheter. Med fokus på kvalitet, långsiktighet och lokal förankring har bolaget bidragit till trygga boendemiljöer, ett mer levande centrum och goda förutsättningar för näringsliv och arbetsplatser.

Grattis till utmärkelsen!

– Tack, det var roligt men överraskande. Jag menar lilla Katrineholm...det finns ju så många som bygger mer än oss, säger Tegelstadens vd Rune Tegelstaden.

Lite blygsamt kanske. Tegelstaden är idag stadens största byggföretag.

– Vår målsättning var tidigt att bygga ett eget bestånd men på 90-talet var ju räntorna så höga att det inte gick att räkna hem investeringen, berättar Rune Tegelstaden.

Med 2000-talet kom också en återhämtning för bostadsbyggandet och 2006 var



Rune Tegelstaden,
vd Tegelstaden Bygg AB.

läget rätt för Tegelstaden att bygga i egen regi för egen förvaltning.

– Det var nog många som tittade med stora ögon då, det var lite unikt i Katrineholm vid den tiden, minns Rune.

Idag äger och förvaltar Tegelstaden cirka 800 lägenheter varav omkring 200 är nyproducerade de senaste åren. 2023 stod kvarteret Abborren färdigt och i detta nu pågår inflyttning i det nyligen färdigställda Torghuset, mitt i centrala Katrineholm.

– Majoriteten av de boende flyttar in nu i februari och i mars är lokalerna inflyttningsklara, säger Rune Tegelstaden.

Tegelstaden är därmed en av flera aktörer som medverkar till den förtätning som nu sker av Katrineholms centrum. Men det är

mer på gång.

– I stadsdelen Backa ska vi uppföra 20 radhus fördelat på tre längor samt 58 lägenheter fördelat på tre punkthus. Planen är att påbörja markarbetet i mars.

Det har vi anledning att återkomma till. I Fastighetsägarna MittNords verksamhetsberättelse får ni ta del av en längre intervju och läsa mer om Tegelstadens arbete.

Utmärkelsen Årets Fastighetsprofil tilldelas ett medlemsföretag i Fastighetsägarna MittNord som gör insatser utöver det vanliga i sin roll som fastighetsägare; som utvecklar branschen och som kan inspirera andra.

Tegelstaden Bygg uppmärksammas i samband med Fastighetsägarna MittNords årsmöte den 28 april.

ÅRETS NYTÄNKARE Bostjärnan, Västerås

Fler fastighetsägare kan få fler lönsamma ytor

För deras envishet och mod att år efter år strida för att få möjlighet att på ett mer effektivt sätt utnyttja sitt fastighetsbestånd. I över sju år stred man med Västerås stads bygglösheten för att få möjlighet att bygga om övergivna potatiskällare och för stora tvättstugor till mindre lägenheter, med lite lägre takhöjd än vad byggnadsregler egentligen tillåter. Nu under det åttonde året har striden gett utdelning och det har satts en rimlig hyresnivå på ombyggnationerna, något som gör att fler fastighetsägare kan få fler lönsamma ytor. Bostjärnan förtjänar utmärkelsen för att de är en förebild och inspiratör för kollegor i branschen. De vågar att tänka nytt och de vågar att utmana. Allt i syfte att göra en insats både för klimatet, för sina hyresgäster och den stad de är verksamma i.



ÅRETS HÅLLBARHETSPROJEKT Projekt Lumi – Vasakronan, Uppsala

Klimatvänliga kontorsmiljöer med minimal miljöpåverkan

Lumi är ett banbrytande exempel på hur framtidens fastighetsutveckling kan förena hållbarhet, återbruk och arkitektonisk kvalitet. Genom att återanvända stora delar av en 70-talsbyggnad inklusive 80 procent av betongstommen och 110 ton gipsskivor har Vasakronan visat att det går att skapa moderna, attraktiva och klimatvänliga kontorsmiljöer med minimal miljöpåverkan.

Lumi är Sveriges mest storskaliga återbruksprojekt och har redan väckt både nationell och internationell uppmärksamhet samt fått flertal utmärkelser för sin hållbarhetsprofil. Projektet visar vägen för en cirkulär byggbransch och förtjänar därför utmärkelsen.





Fjärrvärmepriserna har ökat kraftigt på senare år samtidigt som flera fjärrvärmebolag uppvisar mycket hög lönsamhet.

Stora skillnader i lönsamhet på fjärrvärmemarknaden

Fjärrvärmepriserna i Sverige har ökat med över 25 procent på två år. Samtidigt visar Fastighetsägarnas nya rapport Fjärrvärmekollen 2025 att ett begränsat antal fjärrvärmebolag uppvisar mycket hög lönsamhet med avkastning i vissa fall över 20 procent – på en marknad där många kunder i realiteten saknar alternativ.

– Vår kartläggning visar att det går att kombinera rimliga fjärrvärmepriser med god och stabil avkastning. Samtidigt ser vi exempel på bolag med mycket starka balansräkningar och hög avkastning, vilket väcker frågor om prissättningen på en monopolmarknad, säger Anders G Johansson, näringspolitisk chef vid Fastighetsägarna GFR.

Stora skillnader mellan bolagen

För fastighetsägare, där uppvärmning ofta utgör den största löpande kostnadsposten, har prisutvecklingen fått betydande ekonomiska konsekvenser. Samtidigt som priserna



ökat kraftigt uppgår den genomsnittliga avkastningen i fjärrvärmebranschen under samma period till cirka 3,3 procent. Men skillnaderna mellan bolag är stora. Flera bolag ligger på nivåer som normalt förknippas med betydligt högre affärsrisk – trots stabil efterfrågan och lokala monopol.

Rapporten analyserar sambandet mellan prisnivå och lönsamhet för de 20 bolag med högst avkastning. Resultatet visar att höga fjärrvärmepriser inte är en förutsättning för god avkastning. Skillnader i prisnivå förklaras i stället ofta av bolagsspecifika beslut om investeringar, produktionslösningar och hur verksamheten organiserats och drivits över tid.

De bolag som uppvisar högst avkastning har dessutom i genomsnitt starkare finansiell ställning än branschen som helhet, med hög soliditet och starka balansräkningar.

”Vår kartläggning visar att det går att kombinera rimliga fjärrvärmepriser med god och stabil avkastning”

Anders G Johansson

I rapporten Fjärrvärmekollen 2025 framgår bland annat att:

- ett fåtal bolag har avkastning över 10 procent, i vissa fall över 20 procent
- höga priser inte är en förutsättning för god lönsamhet
- flera av de mest lönsamma bolagen har stark finansiell kapacitet att vara mer återhållsamma i prissättningen

Fakta: Fjärrvärmekollen

Rapporten bygger på en analys av fjärrvärmebolagens prisutveckling 2023–2025 och ekonomiska resultat 2020–2024. Underlaget baseras på fjärrvärmebolagens redovisningar till Energimarknadsinspektionen för 2024.

Se fjärrvärmebolagens lönsamhet här: fastighetsagarna.se/fjarrvarmekollen2025



Stärkt samarbete lockar fler kommunägda fastighetsbolag

Fastighetsägarna MittNord välkomnar Askersunds bostäder, Norabostäder och Hushagen i Borlänge som medlemmar. – Jättepositivt! Det öppnar för fler möjligheter att samarbeta lokalt, säger Kalle Selander, näringspolitisk chef.

När Örebro Bostäder (ÖBO) blev medlem i Fastighetsägarna MittNord 2011 var det något helt unikt. Samarbetet som följde medlemskapet innebar att Örebro blev den första större kommunen i Sverige där privata och kommunägda fastighetsbolag tog ett gemensamt ansvar för en väl fungerande bostads- och lokalhyresmarknad.

Sedan dess har ett flertal kommunalt ägda fastighetsbolag anslutit sig; Eskilstuna Kommunfastigheter (Kfast), Karlskoga hem, PiteBo och Lindesbergs bostäder (Libo), för att nämna några.

Senast i raden är Askersunds bostäder, Fastighets AB Hushagen i Borlänge och Norabostäder, som samtliga inom bara ett par månader valt att bli medlemmar.

För Askersunds bostäder var medlemskapet ett strategiskt beslut.

– Det stärker våra ambitioner att fortsätta utvecklas och bidra till en positiv samhällsutveckling, säger vd Robert Bränn och fortsätter;

– Sedan är vi som kommunägt bostadsbolag styrda av affärsmässighet, och ambitionen hos organisationen ligger vår verksamhet nära. Den har stark lokal förankring och erbjuder branschkunskap

och tjänster som kan ge oss värdefull stöttning.

Ökat lokalt samarbete är även det ett tungt argument för medlemskapet.

– Vi blir del av ett större sammanhang genom delaktighet i nätverk med andra fastighetsägare i länet och regionen.

För Fastighets AB Hushagen, med stark lokal förankring och ett långsiktigt samhällsengagemang i Borlänge, är medlemskapet ett naturligt steg i bolagets fortsatta utveckling.

– Vi ser mycket positivt på att bli en del av Fastighetsägarna MittNord. Det är ett tydligt statement gentemot våra kollegor i

branschen om att vi vill utveckla Borlänge tillsammans med dem, säger bolagets vd Henrik Navjord.

Fastighetsägarnas näringspolitiskt ansvarige i Dalarna, Daniel Johansson, ser AB Hushagen som ett välkommet tillskott i medlemskretsen.

– Frågan om offentligt ägda bolags roll i samhällsbyggandet har diskuterats under lång tid, och genom detta medlemskap skapas goda förutsättningar för att tillsammans utveckla Borlänge på bästa sätt, säger han.

Länge har också Norabostäder övervägt att bli medlem i Fastighetsägarna MittNord.

– Vi har haft lite samarbete med Fastighetsägarna tidigare och sett fördelarna med att vara medlem. För oss som relativt litet bolag utan vissa spetskompetenser blir det värdefullt. Vi får tillgång till ett större nätverk och en bredd som stärker oss i vårt arbete framåt, säger Norabostädernas vd Alexander Larsson.

Allt fler kommunägda fastighetsbolag ser fördelarna med ett medlemskap i Fastighetsägarna. Tillgång till specialistkompetens och en stark lokal förankring är för många tunga argument. Men det underlättar också erfarenhetsutbyte, gemensamma satsningar på utveckling och lokala samarbeten över sektorsgränser. Fastighetsägarna driver till exempel frågor om trygga områden och frivillig samverkan vilket är relevant för kommunägda bostadsbolag som vill stärka områden.



Fastighetsägarna MittNords näringspolitiska chef Kalle Selander och Robert Bränn, vd Askersunds bostäder.

Maxa ditt förmånsavtal

Prisvärt
och enkelt
elavtal

Som fastighetsägare kan du ge ännu mer än tak över huvudet. Nu har du chansen att erbjuda dina hyresgäster ett prisvärt och hållbart elavtal – en enkel gest som gör skillnad för både trivseln och miljön.

Vi på Fastighetsägarna är stolta över vårt långvariga samarbete med Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) – ett partnerskap som sedan 2010 har gett fastighetsägare tillgång till trygga och förmånliga elavtal.

Nu har förmånsavtalet blivit ännu bättre. Du kan nu låta dina hyresgäster ta del av samma prisvärda erbjudande som EEM erbjuder dig som fastighetsägare.

Färdigt kommunikationsmaterial finns redo att dela ut eller mejla till dina hyresgäster. Tillsammans sprider vi ett erbjudande som gynnar både dig, dina hyresgäster.

► **Enkelt och tryggt:** Tydliga villkor, låga priser och inga dolda avgifter.

► **Hållbarhet i fokus:** All el från EEM är fossilfri – stärk ditt anseende som en fastighetsägare som prioriterar miljön.

► **Nöjdare hyresgäster:** Du visar omtanke för både ekonomi och hållbara val, vilket ökar trivseln och lojaliteten.



Gå in på eem.se/fa-mittnord eller skanna QR-koden

Användarnamn: **MittNord**
Lösenord: **MittNordFA07-10**

► **Tveka inte att höra av dig** till EEM om du har några frågor eller vill se över ditt eget elavtal, ring 016-10 66 32 eller mejla EEM: foretagsforsaljning@eem.se.

Så gör du

► Som medlem i Fastighetsägarna har du redan tillgång till ett förmånligt elavtal genom Eskilstuna Energi och Miljö. Nyheten är att även dina hyresgäster kan ta del av samma villkor – och vi har gjort det enkelt för dig att dela erbjudandet vidare.

- 1 Hämta material här eem.se/fa-mittnord
- 2 Mejla dina hyresgäster, sätt upp på anslagstavla eller lägg i brevlådan.
- 3 Hyresgästerna kontaktar EEM för att teckna avtalet.
- 4 Du är klar! Enklare blir det inte.

Fastighetsägarna föreslår moderniseringsstrategi för skyddsrum

■ Skyddsrummen är en central del av civilbefolkningens skydd, men tre av fyra skyddsrum är äldre än 50 år och i behov av modernisering. Fastighetsägarna presenterar nu en ny modell i tre steg för att säkra att skyddsrummen fungerar vid höjd beredskap.

Nationell plan för modernisering

Majoriteten av skyddsrummen är byggda i en annan tid och punktrinsatser räcker inte. Vi föreslår en samlad, nationell plan i dialog mellan fastighetsägare, kommuner och myndigheter med tydliga prioriteringar och åtgärds paket.

Ny finansieringsmodell

Dagens ersättningssystem täcker inte verkliga kostnader och är svårt att planera efter. Fastighetsägarna vill ha en modell som speglar faktiska kostnader, är förutsägbar, effektiv och tydlig i ansvarsfördelningen.

Kunskapssatsning

Vid höjd beredskap måste det vara glasklart vem som gör vad och när skyddsrummen ska iordningställas. Fastighetsägarna föreslår därför en långsiktig kunskapssatsning på utbildning riktad till fastighetsägare, hyresgäster och allmänhet, lättillgänglig information och digitala lösningar som visar rutiner och ansvar.

Välkomna som medlemmar!

Dala Boende AB	Borlänge
Landium R: est AB	Borlänge
Fastighets AB Hushagen	Borlänge
UMA Skellefteå AB	Göteborg
Brudtallen i Mora AB	Borlänge
Bacchua AB	Luleå
Rolandhem Fastigheter AB	Örebro
Velder Mats & Britt	Umeå
MM Ösd Sprängaren 14 AB	Östersund
Brf Morianen	Gävle
EPS Fastigheter AB	Gävle
Emma Berg	Östersund
Stiftelsen Odd Fellowhuset i Norrköping	Norrköping
Storgatan Ett Järnhandlaren 6 AB	Norrköping
AB Miljö & Energiservice Fastigheter	Örebro
PA Fastigheter i Vemdalen AB	Östersund
Brovik Fastigheter i Mora AB	Borlänge
Åkes Entreprenad	Sundsvall
Gholamreza Pirmoradi	Uppsala
Älvsbacka Fastigheter	Skellefteå
Book Grannas Fastigheter AB	Örnsköldsvik
Askersunds bostäder AB	Örebro
Östra Entrén AB	Umeå
Cedergrenska AB	Stockholm

Fråga experten



Magdalena Sandberg | Fastighetsjurist
magdalena.sandberg@fastighetsagarna.se

Viktigt att agera snabbt vid otillåten andrahandsuthyrning

FRÅGA Jag misstänker otillåten andrahandsuthyrning i en av mina lägenheter. Hyresgästen säger att det bara har flyttat in en inneboende, men uppgifterna känns tveksamma. Vad kan jag som hyresvärd göra?

► **Svar:** Att hyra ut en bostad i andra hand utan tillstånd är inte tillåtet. Det första du bör göra är därför att kontakta hyresgästen och be om en förklaring. Om det visar sig att lägenheten faktiskt är uthyrd i andra hand utan godkännande kan du säga upp hyresavtalet.

Det kan ibland vara svårt att avgöra om det handlar om en inneboende, samboende eller en otillåten andrahandsuthyrning. Det avgörande är om den andra personen använder lägenheten självständigt. Även om hyresgästen läser in sina saker i ett rum, räknas det ändå som andrahandsuthyrning om den andra personen använder bostaden som sin egen.

Om du misstänker att hyresgästen bor permanent någon annanstans kan det vara ett viktigt tecken. Ett utdrag ur folkbokföringen kan stärka din misstanke. Får du tillträde till lägenheten kan du till exempel kontrollera antal sängar och om kläderna som finns där verkar tillhöra hyresgästen. Håll även koll på vem som gör eventuella felanmälningar.

Vid en tvist har hyresgästen rätt att lägga fram egen bevisning och domstolen gör då en samlad bedömning av omständigheterna.

Om du väljer att godkänna en andrahandsuthyrning – till exempel om hyresgästen ska studera på annan ort eller vistas utomlands – är det klokt att tidsbegränsa tillståndet. Ska hyresgästen vara utomlands bör du be om en oåterkallelig fullmakt till någon i Sverige som kan ta emot viktiga handlingar. Annars kan det bli svårt att genomföra en uppsägning eller annan delgivning.

Det finns färdiga mallar för godkännande av andrahandsuthyrning och oåterkallelig fullmakt hos Fastighetsägarna Dokument.

Slutligen är det viktigt att hålla koll på tidsfristerna för att säga upp en hyresgäst vid otillåten andrahandsuthyrning. Om hyresrätten är förverkad på grund av en sådan situation måste du som hyresvärd säga upp avtalet senast inom sex månader från det att du fick vetskap om det otillåtna hyresförhållandet, och senast sex månader efter att det förverkandegrundande förhållandet upphörde. Annars förlorar du rätten att återropa förverkandet. Även om det gått längre tid än sex månader kan det vara möjligt att driva en uppsägningsprocess i hyresnämnden, där man argumenterar för att det är oskäligt att låta hyresgästen få avtalet förlängt på grund av den otillåtna andrahandsuthyrningen. Sammanfattningsvis är det dock bäst om man agerar så snart man blir medveten om den otillåtna andrahandsuthyrningen.





Handbok ger vägledning för styrelsearbetet

■ Du har väl inte missat att ni som BRF-styrelse har tillgång till vår praktiska styrelsehandbok? Den är framtagen för att underlätta det ofta komplexa uppdraget att sitta i en brf-styrelse, oavsett om du är ny ledamot eller erfaren ordförande.

Styrelsehandboken fungerar som ett stöd i det löpande arbetet och som vägledning vid vanliga frågeställningar i styrelserummet. Den innehåller fjorton kapitel med tydliga avsnitt om bland annat:

- medlemskap
- styrelsens arbete
- regelverket kring föreningsstämman
- bostadsrättsföreningens ekonomi
- ombyggnad av lägenhet
- fördelning av underhållsansvar mellan förening och bostadsrätts-havare

Oavsett hur lång erfarenhet du har som styrelseledamot är det mycket att hålla reda på. Handboken samlar det viktigaste i ett lättillgängligt och praktiskt format med syftet att skapa trygghet i styrelsearbetet och bidra till en mer professionell och effektiv förvaltning av bostadsrättsföreningen.

Handboken är allt du behöver för ett tryggt och effektivt styrelsearbete och finns nu tillgänglig digitalt för våra medlemmar. Kontakta oss på info.mitt-nord@fastighetsagarna.se så får du ta del av innehållet.

Fastighetsägarna MittNord presenterar Frukostklubben!



Frukostklubben är ett nytt koncept som syftar till att stärka relationen till medlemmarna, berättar Fastighetsägarna MittNords vd Susanna Roback.

Nytt koncept för erfarenhetsutbyte och stärkta relationer

Under 2026 bjuder Fastighetsägarna MittNord in till en serie nya, engagerande medlemsträffar runt om i hela regionen. Vår ambition är enkel; att skapa fler möten, starkare relationer och ännu större medlemsnytta – i ett avslappnat och personligt format.

Frukostklubben är vårt nya återkommande forum för alla medlemmar. Här samlas vi för korta, relevanta program-punkter blandat med öppna samtal, erfarenhetsutbyte och nätverkande. Träffarna hålls lokalt men följer en gemensam och igenkännbar struktur i hela regionen, från Norrköping i söder till Luleå i norr.

Under trevliga och avslappnade former hoppas vi knyta nya kontakter och stärka de som redan finns med många medlemmar.

– Vi vill vara tillgängliga och nära våra medlemmar. Frukostklubben är ett sätt för oss att lyssna, dela kunskap och tillsam-



mans skapa konkreta värden i vardagen, säger Fastighetsägarna MittNords vd Susanna Roback.

Premiären sker i april, där vi bland annat lyfter Fastighetsägarnas tjänster och erbjudanden. Mer information inför träffen skickas ut i god tid från ert lokala kontor.

Vi hoppas att ni tycker att detta låter spännande och något som ni vill vara med och bidra till, på det sätt som passar er. Vi ser fram emot att träffa er medlemmar runt om i regionen. Vi vill göra Fastighetsägarna MittNord ännu starkare, och det gör vi bäst tillsammans.



Gallagher

Fastighetsägarnas egna försäkringar

Attraktiva försäkringar för dig som medlem.

Visste du att du har tillgång till flera förmånliga medlemsförsäkringar från Gallagher?



Fastighetsförsäkring

Vi har samlat de bästa delarna i en fastighetsförsäkring och anpassat den för dig som medlem i Fastighetsägarna. Den omfattar bland annat fullvärdesförsäkring och allriskförsäkring på byggnad och inventarier, ansvars- och rättsskyddsförsäkring, entreprenadförsäkring, tjänstereseförsäkring, olycksfallsförsäkring, förmögenhetsbrottsförsäkring, försäkring för förvaltning av egna fastigheter och skadedjursförsäkring inklusive sanering av lösöre.

Fordonsförsäkring

Attraktiv försäkring för företagsbilar med obegränsad körsträcka, fast pris och förmånliga villkor som standard där hyrbilsförsäkring, allrisk- och djurkollisionsskydd ingår. Försäkringen gäller för företagsägda fordon (inkl. enskild firma) av typen personbil, lätt lastbil och lätt släp.



Cyberförsäkring

Cyberattacker blir allt vanligare och drabbar både små och stora företag. Konsekvenserna kan bli att system stängs ner, viktig information raderas eller sprids, eller att någon tar kontroll över din dator och kräver lösen. Med FEF cyberförsäkring behöver du inte oroa dig för varken förlorade intäkter, kostnader för experter eller att du själv ska förstå dig på de tekniska bitarna.

Sjukvårdsförsäkring

Som medlem i Fastighetsägarna har du möjlighet att teckna en av marknadens mest prisvärda sjukvårdsförsäkringar för dig och dina anställda. Försäkringen ger snabb tillgång till privat specialistvård, sjukvårdsupplysning dygnet runt och digital e-vårdstjänst.



Råd och stöd när du behöver det

Som kund får du tillgång till kostnadsfri rådgivning från Gallaghers fastighetsteam som består av jurister, skadespecialister och förmedlare med lång erfarenhet av fastighetsförsäkring.

Kontakta oss

T: 0771-87 55 00

E: fefonline@ajg.com



Beredskap för företag

■ Den 20 januari började Myndigheten för civilt försvar (MCF, tidigare MSB) skicka ut broschyren Beredskap för företag – Om krisen eller kriget kommer. Broschyren riktar sig till företag med fler än fem anställda och innehåller praktiska råd om hur verksamheter kan stärka sin beredskap vid allvarliga samhällsstörningar. För fastighetsägare är broschyren ett stöd i arbetet med att planera för hur verksamheten kan fungera även vid en kris och ytterst i krig.

I broschyren ges råd om hur företag kan förbereda sig för att upprätthålla verksamheten även vid en kris, höjd beredskap och krig. Fokus ligger på planering och beredskap för att kunna fortsätta med verksamheten så långt som möjligt även vid en kris.

För fastighetsägare innebär beredskap att planera för hur den egna verksamheten kan fungera även vid exempelvis längre avbrott i el- eller värmeförsörjning, störningar av materialleveranser eller personalbortfall. Fastighetsägare kan till exempel:

- Skapa en krisplan, utbilda personal och genomföra praktiska övningar
- Identifiera nyckelleverantörer och eventuella sårbarheter
- Se över avtal och försäkringar
- Se över vilket behov av lagermaterial som finns
- Ta reda på om personal är krigsplacerad
- Se över tillgången till el, värme, vatten och avlopp
- Säkerställ bygg- och reparationsberedskap
- Planera för att skyddsrum kan iordningsställas på två dygn om regeringen beslutar om höjd beredskap

Fastighetsägarna kommer att publicera mer information och ta fram stöd för fastighetsföretag som vill arbeta strukturerat med krisberedskap och kontinuitetsplanering. Mer information finns på Myndigheten för civilt försvars (MCF) webbplats mcf.se.



Knappt ett år kvar till krav på fastighetsnära insamling



Detta gäller för fastighetsägare

Från och med 1 januari 2027 blir det obligatoriskt med fastighetsnära insamling av förpackningar för alla hushåll och anmälda samlokaliserade verksamheter i Sverige – nu återstår ett år för fastighetsägare att förbereda sig.

Fastighetsnära förpackningsinsamling innebär att hushållens vardagsförpackningar av plast, papp, metall samt färgat och ofärgat glas, måste kunna sorteras direkt på eller i nära anslutning till fastigheten. Kommunerna är ansvariga för att organisera hämtningen, medan fastighetsägare står för anpassning av källsorteringsplats. Utöver förpackningar gäller förstås redan krav på fastighetsnära insamling av mat- och restavfall.

Ansvar och praktisk påverkan för fastighetsägare

- Kommunerna har ansvar för hämtningen, medan fastighetsägare ansvarar för praktiska lösningar på plats.
- Det innebär att avfallsrum och andra källsorteringsplatser på fastigheten behöver anpassas: avsätt eller konvertera ytor, komplettera med avfallsskär för den nya fraktionen, se över om det är möjligt att installera markbehållare och säkerställ att tömningslogistik fungerar.
- Det är också viktigt att fastighetsägare

går i dialog med kommunen, som beslutar om lokala krav och entreprenörsväl.

Tidslinje för genomförandet

- 1 januari 2024 – Kommunerna tog över ansvaret för insamling av förpackningsavfall.
- 1 januari 2026 – Kommunerna började samla in vanligt förekommande förpackningsavfall på större allmänna platser, till exempel gågator, torg och parker.
- 1 januari 2027 – FNI av pappers, plast, glas och metallförpackningar träder i kraft för samtliga hushåll och anmälda samlokaliserade verksamheter. Skrymmande förpackningsavfall samlas in via lättillgängliga insamlingsplatser.

Vad bör ni göra nu?

- Inventera era avfallsrum och källsorteringsplatser. Räcker utrymmet och är det anpassat för sju fraktioner?
- Se över hur platslogistiken ser ut vid tömning. Finns det fungerande ytor och tillgänglighet?
- Ta tidigt kontakt med kommunen för att ta reda på hur deras implementering av fastighetsnära förpackningsinsamling och entreprenörsväl ser ut.
- Informera och engagera boende i förändringen för att säkerställa genomförande och att kravet om utsortering följs.

Med ett år kvar är tiden att agera nu. Inventera, planera, genomför och informera, och ta kontakt med kommunen för att säkerställa att er fastighet är redo för FNI-övergången 2027.



Så får du bort istappar och minskar risken för takras

Med våren kommer snabbare temperatursvängningar. Flera minusgrader ena dagen och plusgrader nästa gör att istappar växer till och risken för snöras ökar. Här reder vi ut vad som gäller kring snö och is och tipsar om hur du får bort farliga istappar och minskar risken för snöras.

När är risken för istappar som störst?

- Istappar bildas när snön på tak börjar smälta genom att solen skiner och när temperaturen stiger, tillsammans med värme-läckage från hustaket. Risken för istappar är som störst när temperaturen skiftar snabbt med kalla dagar med flera minusgrader slår om i dagar med plusgrader. Det gör att snön på taket smälter och rinner ner i hängrännor och stuprör. I hängrännorna kyls vattnet av och fryser igen. Smältvattnet rinner då över kanten och istappar bildas.

Istappar växer fort och kan bara efter några timmar vara halvmeterlånga och väga mer än ett kilo. Efter en dag kan istappar väga upp mot tio kilo. Fortsätter snön att smälta finns risk att snön börjar glida från

taken och rasar ner på trottoarer tillsammans med istapparna.

Förutom att falla ner och riskera skador kan snö och is som smälter göra att smältvattnet inte rinner ner i hängrännor och stuprör utan istället leder till vattenläckage. Att snabbt ta bort istappar är därför viktigt för att undvika problem i fastigheten.

Is och snö ska tas bort snarast – avspärrning framtar inte ansvar

- Du som fastighetsägare eller ledamot i bostadsrättsföreningen är skyldig att se till att snö och is som kan rasa ned tas bort, som det uttrycks i ordningslagen, utan oskäligt dröjsmål. Det innebär i de flesta fall att snön och isen ska tas bort omedelbart.

Om detta inte efterföljs, och särskilt om en olycka sker, till exempel för att snö eller istappar faller ned och skadar personer, bilar eller annan egendom kan utöver skyldighet att betala för skadan även ett straffrättsligt ansvar uppkomma. Det kan innebära att den ansvarige döms till böter eller fängelse.

Avspärrning av trottoarer kan ske tillfälligt för att minska risken för olyckor. Avspärrningar framtar inte ansvaret att avlägsna is och snö. En avspärrning kräver tillstånd och är i första hand till för att tillfälligt spärra av platsen under den tid som man avlägsnar is och snö.

Se till att ha avtal med plåtslagare

- Försök inte att själv avlägsna snö och is från tak då risken är stor för olyckor. Välj istället att anlita ett plåtslageri.

För skottning av yttertak krävs ett arbetslag med en skottare, en säkerhetsman (som håller linan) och en person som bevakar att förbipasserande inte kommer i närheten av riskzonen på marken.

Fastighetsägarna har tagit fram standardkontrakt som vi rekommenderar att ni använder när ni anlitar plåtslagare för snöröjning. Kontrakten heter kontrakt för bevakning och skottning av snö/is på yttertak (73) samt kontrakt snöskottning yttertak (71) och finns att köpa i Fastighetsägarna Dokument

Informera boende om vem de ska kontakta kring is och snö

- Säkerställa att alla boende vet vem de ska kontakta kring snöröjning och borttagning av istappar, exempelvis genom att uppdatera trappshusanslag. De boende i huset kan genom att meddela hyresvärden eller styrelsen för bostadsrättsföreningen i tid bidra till att snöröjning kan ske innan istappar faller eller snö rasar från taken.

MEDLEMSFÖRMÅNER

Läget på elmarknaden

■ December och januari bjöd på vädermässigt tvära kast mellan milt, blött och periodvis riktigt kallt väder – ett klassiskt exempel på den svängiga vintersäsong som präglar elmarknaden.

Efter en rekordmild decembermånad med mycket nederbörd i norr och lägre priser som följd, blev januari kallare än normalt i stora delar av Norden. Högttrycksdominans gav oss torrare väder och lägre vindar, vilket pressade upp spotpriserna.

För februari och våren pekar mycket på att prisbilden fortsätter vara väderstyrd. Om kylan håller i sig kan höga spotpriser som de i januari bli ett återkommande inslag. Hydrologins försvagning under januari gör att inte ens mildare temperaturer nödvändigtvis pressar ned prisnivåerna om inte också vindkraftsproduktionen tar fart. Ett skifte till mildare och mer vindrikt väder skulle kunna ge en prisnedgång. Sammantaget innebär detta att det rörliga priset lär fortsätta svänga, med tydlig risk uppåt men med chans till kortare prisfall om vindläget förbättras.

Priserna på terminsmarknaden har gått uppåt under januari. Kombinationen av kallt väder, svag hydrologi, stigande gaspriser och geopolitisk osäkerhet har drivit upp priserna. I elområde 3 och 4 ligger terminspriserna för våren betydligt högre än i de norra elområdena där vattenkraftsoverskottet fortfarande dämpar prisnivån. På längre sikt väntas en viss utplaning av kurvan, men marknaden är fortsatt mycket väderkänslig. Sammantaget ser vi att fastprisavtalen inför våren ligger högre än förra året, och även om det finns potential för prisnedgång krävs det framför allt bättre vindlägen och stabilare hydrologi för att få till en mer varaktig prisdämpning.

Ska du teckna om ditt elavtal? EEM hjälper dig!

Det kan kännas svårt att veta vilket elavtal du ska välja. Hos Eskilstuna Energi och Miljö får du en personlig rådgivare och ett av Sveriges bästa förmånsavtal. Se EEMs elpris och fyll i en offertförfrågan genom att logga in på www.eem.se/fa-mittnord

Användarnamn: MittNord
Lösenord: FA07-10



Petra Wennberg har nära 30 års erfarenhet i fastighetsbranschen men lärde sig trots det mycket nytt under kursen Fastighetsföretagande som Fastighetsägarna erbjuder i samarbete med KTH.

Petra valde populära högskolekursen

Efter nästan 30 år i branschen valde Petra Wennberg, fastighetskonsult på våra kontor i Luleå och Skellefteå, att gå kursen Fastighetsföretagande som vi erbjuder tillsammans med KTH.

UTBILDNING

Petra Wennberg har arbetat som fastighetskonsult på Fastighetsägarna i fem år. Med en bakgrund som jurist och nästan tre decennier av erfarenhet inom fastigheter och förvaltning har hon hunnit prova på det mesta i branschen. I höstas tog hon steget att gå kursen Fastighetsföretagande – och nyligen tog hon examen.

– Det här är en kurs som jag varit på gång att gå i många år men aldrig hunnit med. Jag behövde mer fördjupande kunskaper inom fastighetsvärdering, investeringskalkyler och sådant, berättar Petra.

Hon beskriver kursen som både givande och inspirerande.

– Den var jättebra och intressant. Ljuset gick upp för mig ett par gånger kan man ju

säga. Jag har med mig mycket från juridiken men det jag främst tar med mig är den ekonomiska biten.

För Petra var inte bara föreläsningarna värdefulla.

– Jag lärde mig väldigt mycket nytt och det var många bra diskussioner. Kurskamraterna bidrog med bra frågor och exempel – det blev ett samtal i lärande. Och erfarenhetsutbytet i pauser och gemensamma middagar var också viktigt och lyfte kursen.

Till den som funderar på att gå kursen har hon ett tydligt råd;

– Det kan jag varmt rekommendera!

Utöver sitt arbete som fastighetskonsult är Petra själv kursledare för flera av våra hel- och halvdagskurser, bland annat Avflyttningsbesiktning och Fastighetsägarens ansvar.

– Det bästa med att hålla kurs är att kunna svara på deltagarnas frågor och bidra med exempel från verkligheten. Jag har besiktat 2 000 lägenheter och eftersom jag jobbat så länge med både bostäder och lokaler har jag ju lite roliga historier om det mesta, avslutar Petra.

Läs mer om kursen Fastighetsföretagande på fastighetsagarna.se/utbildning.