

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

# LILLA GRÖNA

EN HANDBOK FÖR HÅLLBARHET

# INNEHÅLL

Skapa hållbara värden i bostadsrättsföreningen . . . . .	2
Varför en hållbar bostadsrättsförening? . . . . .	5
Miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet . . . . .	6
Styrelseledamot eller boende – alla kan göra något . . . . .	8
Planera hållbarhetsarbetet . . . . .	10
1. Kartlägg energianvändning och miljöpåverkan . . . . .	13
2. Sätt upp mål och nyckeltal . . . . .	13
3. Formulera en hållbarhetspolicy . . . . .	14
4. Gör en handlingsplan . . . . .	15
5. Kom igång . . . . .	16
6. Informera och följ upp . . . . .	23
Större investeringar – klimatskal, ventilation, värmepumpar, solenergi . . . . .	26
Hållbar renovering . . . . .	32
Utemiljö och ekosystemtjänster . . . . .	34
Hållbar upphandling . . . . .	36
Förslag på gröna motioner . . . . .	40
Länkar . . . . .	44
Källhänvisningar . . . . .	44

© 2020 Informationscentrum för hållbart byggande  
ISBN: 978-91-7917-054-7  
1:a upplagan

ICHB verkar på uppdrag från Boverket och ska främja en ökad energi-  
effektivisering vid renovering och energieffektivt byggande med användning  
av hållbara material och låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv.

Redaktörer: Madeleine Appelgren – ICHB, Kajsa Andersson – CIT Energy  
Management och Susanne Winge – Sustainable Innovation

Foto: Pexels.com, Shutterstock, Most Photos, Madeleine Appelgren  
Bild Solkompaniet, byggherre: Einar Mattsson

# SKAPA HÅLLBARA VÄRDEN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Att vara en hållbar bostadsrättsförening får en avgörande betydelse för att skapa mervärden för medlemmarna och samhället i det långa loppet.

Hållbarhet brukar ofta delas in i tre olika områden; ekonomisk, ekologisk och social. För medlemmarna i en bostadsrättsförening är en sund och hållbar ekonomi givetvis grundläggande. Begreppet social hållbarhet kan kännas mer abstrakt, men de flesta inser nog vikten av att skapa en plats där människor trivs och kan leva ett gott liv. Ekologisk hållbarhet har många dimensioner som kan vara svåra att få grepp om – och vad har de med en bostadsrättsförening att göra, kanske du undrar? Mer än man kan tro, om vi ser på det på lite sikt.

Bygg- och fastighetssektorn står idag för en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Bostadsrättslägenheter utgör i sin tur en femtedel av landets lägenhetsbestånd och har därmed en stor potential att minska klimatpåverkan. Arbetet med att skapa långsiktig hållbarhet i samhället har många likheter med det i en bostadsrättsförening – vi måste agera tillsammans för att komma framåt. Ekonomi och de sociala aspekterna av hållbart boende är självklara punk-

ter på en bostadsrättsförenings agenda, men frågan om ekologisk hållbarhet börjar få allt större tyngd. Att värna om klimat och miljö kommer att få ett ökat ekonomiskt och socialt värde eftersom allt fler vill minska sitt ekologiska fotavtryck – bostadsrättsföreningar som väljer en hållbar framtid kommer att bli vinnare.

Det finns sällan enkla och entydiga svar på hur vi ska agera hållbart. Var ska vi börja? Vilka åtgärder ger mest effekt? Vilken påverkan får våra beslut på lokal respektive global nivå? Frågorna är många och det är mycket att sätta sig in i, speciellt för dig som inte har detta som yrke. Syftet med Bostadsrättsföreningens Lilla Gröna är inte att ge svar på alla detaljfrågor, utan att vägleda och skapa förståelse för hållbarhetsarbete i bostadsrättsföreningar – något som på sikt skapar mervärden för både medlemmar och för samhället. Det finns mycket att göra. Så låt arbetet för att bli den där bostadsrättsföreningen som alla vill tillhöra, börja här och nu!



**JOHAN NUDER**

Koordinator Informationscentrum  
för hållbart byggande



# VARFÖR EN HÅLLBAR BRF?

Bostadsrättsföreningar kan göra skillnad för klimat och miljö genom att agera långsiktigt hållbart.

Bostadsrättsföreningens Lilla Gröna syftar till att höja kunskapen om hållbarhetsfrågor och att få bostadsrättsföreningar att agera mer hållbart. Det behövs ett samlat material som konkretiserar hållbarhetsfrågor i bostadsrättsföreningar eftersom intresset för ämnet växer.

Enligt den senaste Bostadsrättsrapporten (2020) uppgav 28 % av de svarande att de skulle kunna tänka sig att betala en högre månadsavgift för miljöinvesteringar och var tredje bostadsrättsägare anser att deras bostadsrättsförening inte gör tillräckligt idag för att säkra den sociala och ekologiska hållbarheten inom föreningen (2019).

Det finns omkring 33 000 bostadsrättsföreningar i Sverige idag. Detta tillsammans med det faktum att byggnader står för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser innebär att bostadsrättsföreningar kan göra stor skillnad genom sitt hållbarhetsarbete. Men att jobba hållbart kan vara lättare sagt än gjort. Var ska vi börja? Vilka åtgärder har mest påverkan och effekt? Och hur kan vi gå till väga?

Bostadsrättsföreningens Lilla Gröna presenterar enkla och handfasta tips för hur bostadsrättsföreningen kan bli mer hållbar. Oavsett om du sitter i styrelsen eller är medlem i en förening genom ditt ägande, så har du möjlighet att göra skillnad.

Vissa saker är enklare förändringar som ni kan genomföra själva, andra är större projekt där man bör ta hjälp av experter och professionella. Alla kan inte göra allt, men alla kan göra något – utgå ifrån era förutsättningar och gör det som är lämpligt i just er bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens Lilla Gröna är gratis att ladda ned. Ta med den på nästa möte i din förening och ta första steget för en mer hållbar framtid. Längst bak i handboken finns länkar till olika guider som ger vägledning i bostadsrättsföreningens hållbarhetsarbete.

## VISSTE DU ATT ...

Byggnade och byggnader står för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser.

# MILJÖMÄSSIG, EKONOMISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

En hållbar utveckling förutsätter omtanke om miljö, ekonomi och människors välbefinnande.

Den vanligaste definitionen av hållbarhet, togs fram av den så kallade Bruntlandtkommissionen, uppkallad efter den norske statsministern Gro Harlem Brundtland som påbörjade arbetet med att länka samman ekonomisk utveckling med miljömässig och social hållbarhet. Definitionen lyder:

“En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.”

Denna handbok fokuserar på miljömässig hållbarhet. Men för att jobba miljömässigt hållbart, är det viktigt att även ekonomisk och social hållbarhet finns med i planering och arbete.

## MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Miljömässig hållbarhet handlar om att minska den negativa påverkan från bostadsrättsföreningen på både den globala och lokala miljön.

## EKONOMISK HÅLLBARHET

Ekonomisk hållbarhet är en av de viktigaste frågorna i en bostadsrättsförening och handlar om att hushålla med resurser så att föreningens framtid inte äventyras. Viktiga frågor är exempelvis att säkra lån till låg ränta och att se över driftkostnaderna.

## SOCIAL HÅLLBARHET

Att arbeta för social hållbarhet innebär fokus på medlemmarnas inflytande, trygghet, medverkan, välbefinnande och sammanhållning.

Men begreppet social hållbarhet omfattar inte bara de boende – det handlar också om att ta hänsyn till arbetsmiljö och mänskliga rättigheter hos leverantörer när det gäller tjänster och tillverkning av produkter som bostadsrättsföreningen upphandlar.



# STYRELSELEDAMOT ELLER BOENDE – ALLA KAN GÖRA NÅGOT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med ansvar och möjligheter för medlemmar att påverka boendet.

Du som läser detta kanske undrar vem som bär ansvaret för hur det går till att få en grönare bostadsrättsförening? Svaret är att alla kan påverka sitt boende på ett eller annat sätt.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där minst tre lägenheter ingår. Den som äger en lägenhet i en bostadsrättsförening äger bara rätten att bo i den, det är den ekonomiska föreningen som äger själva bostaden. Du och dina grannar har möjlighet att påverka er bostadsrätt genom föreningen.

## ANSVAR OCH MÖJLIGHETER

**Som boende i bostadsrätt** har ni större ansvar för ert boende jämfört med boende i hyresrätt. Ni ansvarar för lägenhetens väggar, tak, golv samt vitvaror. Allt utanför den egna

bostaden ansvarar föreningen för, till exempel yttertak, fasad, värme- och ventilationssystem samt gemensamma utrymmen som tvättstuga och utemiljö.

**Styrelsen ansvarar** för underhåll och utveckling för allt som inte ingår i den egna bostaden.

### Vad kan du göra som boende?

Som boende i en bostadsrättsförening har du möjlighet att påverka på flera sätt. Du kan prata med någon som är med i styrelsen eller skriva ett brev eller mejl till styrelsen. Och varför inte skriva en motion som tas upp på föreningsstämman? Du kan också själv ställa upp för att bli invald i styrelsen.

**Engagemang är viktigt.** En aktiv styrelse och engagerade medlemmar kan tillsammans göra skillnad. Styrelsen bör löpande informera om olika frågor och låta medlemmarna



rösta – där öppnar digitala kanaler upp för nya möjligheter och kan få fler att engagera sig.

**Förtroendevalda.** Uppmana föreningens medlemmar att ställa upp som förtroendevalda i styrelsen. Tona ner formella kompetenskrav och lyft istället fram mjukare värden som samarbetsförmåga och social kompetens. Försök även göra styrelsemöten korta, effektiva och roliga! Om inte arbetet känns allt för betungande, finns det större chans att fler engagerar sig.

**Mångfald.** Se till att sammansättningen i styrelse och valberedning är representativ för er bostadsrättsförening. Kom ihåg att det finns flera dimensioner av mångfald; från ålder och kön till olika bakgrunder. Ju fler synsätt som finns med i diskussionerna, desto mer välgrundade blir besluten.

**Bra förvaltning och underhåll är A och O.** Det är mycket som kräver förvaltning i en fastighet; ekonomi, tekniskt underhåll och fastighets-service. Bra förvaltning bevarar inte bara fastighetens värde utan kan även minimera fasta och återkommande kostnader, speciellt när det gäller gemensamma resurser som vatten och energi.

**Det finns mycket hjälp att få.** Ofta beställer en bostadsrättsförening och dess styrelse tjänster för att tillgodose olika förvaltningsbehov. Om inte styrelsen har någon djupare kunskap om hur man fattar hållbara val för fastighetens förvaltning, hamnar det ansvaret på förvaltaren. Det finns enkla sätt för en styrelse att bli en tydlig beställare och klargöra för förvaltaren att gröna val är något som föreningen eftersträvar – mer om det längre fram.

# PLANERA HÅLLBARHETSARBETET

Planering och struktur krävs för att kunna arbeta målmedvetet och framgångsrikt för en grönare framtid.

Det finns mycket man kan göra för att starta resan mot att bli en mer hållbar bostadsrättsförening. Många tänker direkt på renoveringar, energiinvesteringar och stora beteendeförändringar, men mycket kan uppnås bara genom att få upp hållbarhetsfrågan på agendan. Oftast handlar det om att ändra tankesätt.

Ett första steg är att börja tänka mer långsiktigt och satsa på sådant som håller länge. Ett annat skifte av tankesätt är ta fasta på nyttan ni vill få ut istället för att fokusera på investeringar ni kan göra. Vill ni sänka föreningens energikostnader eller installera solceller? Vill ni stödja de boende till ett hållbart trans-

portmedel eller investera i laddstationer för elbilar? På så vis kommer snöbollen i rullning och förhoppningsvis är det andra i föreningen som ansluter sig och skapar ett större tryck för arbetet med hållbarhetsfrågor.

## SEX STEG TILL HÅLLBARHET

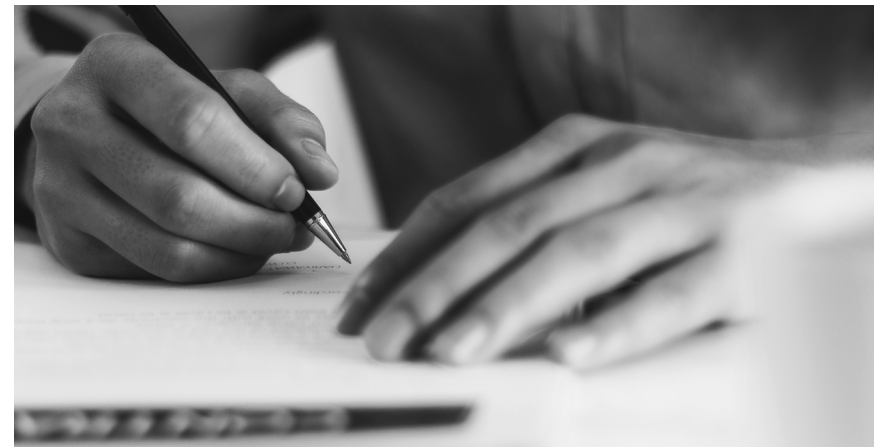
1. Kartlägg energianvändning och miljöpåverkan
2. Sätt upp mål och nyckeltal
3. Formulera en hållbarhetspolicy
4. Gör en handlingsplan
5. Kom igång
6. Informera och följ upp

### ENERGIDEKLARATIONEN

#### Energideklarationen visar vägen

Energideklarationen för fastigheter krävs enligt lag och är ett dokument som visar hur mycket energi som går åt i ett hus när det används. Fastighetens energideklaration ger vägledning för att kunna minska energianvändningen, spara pengar och ändå ha det gott inomhus. Den genomförs av en certifierad energiexpert och är giltig i tio år. Mer information om energideklaration finns hos Boverket.





## 1. Kartlägg energianvändning och miljöpåverkan

Gör en energikartläggning i fastigheten med hjälp av en certifierad expert. Undersök om det finns ekonomiskt stöd att söka från Energimyndigheten för en energikartläggning. Ta reda på om det finns miljöfarliga ämnen i fastigheten.

### VISSTE DU ATT...

Enligt Boverkets miljöindikatorer står bygg- och fastighetssektorn för cirka 32 % av Sveriges totala energianvändning (2017), vilket motsvarar cirka 105 TWh. Största delen, 74 %, går till uppvärmning av lokaler och byggnader.

## 2. Sätt upp mål och nyckeltal

Koll på nuläget är första steget för alla förbättringar – börja därför med att ta fram aktuella och relevanta fakta som kan ligga till grund för bostadsrättsföreningens hållbarhetsarbete.

1. Identifiera bostadsrättsföreningens huvudsakliga miljö- och klimatpåverkan och fokusområden.
2. Jämför nyckeltal. Genom att jämföra nyckeltal när det gäller kostnader, intäkter och besparingar med andra liknande föreningar, kan ni få en klarare bild av vilka områden som kan förbättras och vad ni redan är bra på.
3. Genomför en verksamhetsanalys. Genom att ta fram en långsiktig ekonomisk plan för er förening, blir



det mycket tydligare hur amorteringar och avgifter kommer att utvecklas över tid. En verksamhetsanalys omfattar nulägesanalys (dagens kostnader och intäkter), framtidsprognos (framtida kostnader och potentiella investeringar) samt rekommendationer kring var ni bäst lägger pengar och resurser. Det kan vara klokt att ta hjälp av en utomstående konsult eller expert.

4. Om föreningen har en miljö- och hållbarhetsansvarig, är det en bra början att utvärdera föreningens nuvarande miljö- och hållbarhetsparametrar.

5. Specificera föreningens hållbarhetsarbete i form av mål och en

fördelning av ansvarsområden så att ni kan gå från ord till handling. Tänk på att: målsättningar ska vara SMARTa: Specifika, Mätbara, Akcepterade, Realistiska och Tidsatta.

### 3. Formulera en hållbarhetspolicy

En hållbarhetspolicy är ett sätt att få en översikt över målsättningar för en grönare bostadsrättsförening. Föreningens styrelse gör ett åtagande som även nästa styrelse kan inrikta sig på att fullgöra.

#### HSB BRf SACHSENS HÅLLBARHETSPOLICY

HSB brf Sachsen ska aktivt arbeta för att bidra till det goda boendet idag och för framtida generationer. Vi ska erbjuda våra medlemmar ett tryggt och hållbart boende.

HSB brf Sachsen ska följa miljölagstiftningen och myndigheters påbud, och har som ambition att:

- Arbeta för ständiga förbättringar inom miljöområdet.
- Hushålla med energi och naturresurser.
- Hantera avfall på ett miljöanpassat sätt.
- Förhindra föroreningar.

- Visa miljöhänsyn vid inköp av produkter och tjänster.
- Minimera användningen av kemikalier och farliga ämnen.
- Väga in miljöhänsyn i alla ansvarsområden i såväl verksamhetsplaner, löpande arbete och utvärderingar.
- Bedriva ett miljöarbete som präglas av långsiktighet, samverkan och öppenhet.
- Uppmuntra till en levande diskussion om miljöfrågor och kontinuerligt ge medlemmarna aktuell information.
- Bevaka möjligheter till samhällssubventioner och bidrag för miljöarbete.
- Årligen formulera mål och handlingsplaner för att kontinuerligt följa upp, utveckla och förbättra miljö-, klimat- och energiarbetet.

PLANERA HÅLLBARHETSARBETET



En hållbarhetspolicy ska utformas utifrån föreningens fokusområden och bör skrivas i breda drag. Till vänster ser du ett exempel på hållbarhetspolicy från HSB brf Sachsen.

### 4. Gör en handlingsplan

En handlingsplan är nödvändig för ett strukturerat arbete med hållbarhetsfrågor i bostadsrättsföreningen. Genom att fokusera på miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet går det att stegvis förändra och förbättra olika områden. Handlingsplanen kan exempelvis omfatta:

- Energi, värme och ventilation
- Avfall och eventuell sanering av miljöfarliga ämnen
- Underhåll, renoveringar och investeringar
- Upphandling
- Hållbart resande
- Utemiljö

Bostadsrättsföreningens underhållsplan är ett viktigt underlag för handlingsplanen eftersom den beskriver fastigheten, hur och när åtgärder ska genomföras och vad de kommer att kosta. Genom att planera underhåll och drift väl, hålls alla funktioner i gott skick och fastighetens ekonomiska värde kan bevaras och kanske till och med höjas. Underhållsplanen ger underlag för att kunna beräkna hur mycket medel som årligen måste fonderas för att göra detta möjligt.

Långsiktighet är viktigt i en underhållsplan som kan sträcka sig över 10–50 år. Ju längre tidsperspektivet är, desto bättre överblick får föreningen över framtida underhållskostnader. Underhållsplanen hjälper även styrelsen att föra vidare kunskap om fastigheten när ledamöter byts ut. [Läs mer i Guide Underhållsplan.](#)

Med hjälp av en bra underhållsplan går det att arbeta systematiskt för att minska fastighetens miljö- och klimatpåverkan – det finns en stor potential för energieffektivisering när man ändå utför underhåll. Samordna därför nödvändig renovering med energieffektivisering. Ta fram husets underhållsplan, fundera på vilka närliggande åtgärder som kan genomföras och gör en budget för energieffektivisering parallellt med planerat underhåll. Några exempel är att sätta upp solceller när taket ska läggas om, tilläggsisolera ytterväggen när fasaden ändå måste åtgärdas och sätta in energiglas när det är dags att renovera befintliga fönster. Merkostnaden blir utgifter för solcellsmontage, extra isolering eller mer energieffektiva fönster – men en stor del av kostnaderna skulle ändå uppstå. Samordnade åtgärder kan ge bra synergieffekter

ekonomiskt, samtidigt som renoveringar påverkar de boende under en kortare period. [Läs mer i Guide Renoveringsprocessen BRF.](#)

#### VAD OMFATTAR UNDERHÅLLSPANEN?

En underhållsplan innehåller planerade åtgärder såsom fönsterbyte eller stambyte, men inkluderar inte löpande reparationer eller oförutsedda händelser som exempelvis vattenskador. Planerat underhåll ska alltså inte förväxlas med investeringar eller löpande underhåll – en investering är en åtgärd som höjer fastighetens nuvarande standard, medan löpande underhåll är andra typer av mindre åtgärder som byte av glödlampor och småreparationer.

## 5. Kom igång

### UTSE MILJÖ- OCH HÅLLBARHETSANSVARIGA

Genom att ge mandat till en eller flera miljö- och hållbarhetsansvariga att föreslå åtgärder som kan hjälpa föreningen att bli mer hållbar, säkerställer ni att hållbarhetsfrågor behandlas och följs upp. Hållbarhetsarbetet blir därmed mer systematiserat och fokuserat.

Miljö- och hållbarhetsansvarig behöver inte vara en styrelseledamot – det kan vara en medlem i föreningen som är kunnig och intresserad av ämnet och därför får förtroende för att driva frågan. Är du eller någon granne den personen? I så fall är det bra att ta vara på den erfarenhet som finns och se till att den kommer till användning för föreningen.





Rollen som miljö- och hållbarhetsansvarig kan utformas på många olika sätt och till och med bli en hållbarhetsgrupp med flera personer. Om funktionen med miljö- och hållbarhetsansvarig inte finns i föreningen, kan frågan lyftas i en motion – se exempel som ligger sist i denna handbok.

## ANVÄND ENERGI-DEKLARATIONEN

Använd energideklarationen som ger en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. I en energideklaration brukar det finnas exempel på åtgärder för att fastigheten ska bli mer energismart. Det kan vara allt från byte av radiatorventiler och fönstertätning till större åtgärder som tilläggsisolering. Vilka åtgärder som är lämpliga, beror givetvis på husets energiprestanda och skick.

Till varje åtgärdsförslag följer en enkel beräkning som visar hur mycket energi som är möjligt att spara i fastigheten samt vilka åtgärder ni behöver göra för att uppnå en högre och bättre energiklass. Vid en energideklaration kan styrelsen be energiexperten hjälpa till att ta in offerter på föreslagna åtgärder. Efter en eller flera genomförda föreslagna åtgärder och efter en tid kan man göra en ny energideklaration innan det gått ytterligare tio år, för att säkerställa att åtgärderna gjort nytta. [Läs mer i Guide Energideklaration.](#)

## EKONOMISKA INCITAMENT

Ta reda på villkor och stöd för satsningar för ökad hållbarhet, exempelvis:

### **Bidrag till energikartläggning.**

Energimyndigheten har i olika omgångar erbjudit stöd för professionell energikartläggning med åtgärdsförslag och energiplan. Kontrollera på Energimyndighetens webbplats om stöd för energikartläggning går att söka. Observera att ansökan om stöd ska skickas in innan en energikartläggning beställs.

### **Finansieringsstöd för grön teknik.**

En investering som gynnar långsiktig hållbarhet, kan initialt vara svår att finansiera. Därför finns det statligt stöd för gröna investeringar i bostadsrättsföreningar, exempelvis finansieringsstöd för laddstationer för elbilar via Klimatklivet. Länkar till mer information om detta finns längst bak i boken.

**Gröna bolån och gröna finansieringar/investeringslån** erbjuds av nästan alla banker idag. Både bostadsrättsföreningen och de boende kan få ränterabatt på lån om fastigheten uppfyller vissa krav. Ett sådant krav kan vara att fastigheten ska ha energiklass A, B eller C och/eller certifierad enligt Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver eller guld eller Svanenmärkt. En bra idé är att sätta ett mål att sikta på, såsom en energiklass eller miljömärkning, för att på så sätt uppnå kraven för gröna lån.

## GRÖNA BOLÅN

Privata gröna bolån kan vara en drivkraft för att göra energi- och miljöinvesteringar i bostadsrättsföreningen, något som också kan ge möjlighet till sänkta avgifter och få en positiv inverkan på lägenheternas värde. Informera de boende om att föreningen jobbar för att uppnå vissa krav vilket gör att de kan få förmånligare bolån i framtiden. När kraven uppnåtts, kan bostadsrättshavarna ta kontakt med sina banker för att omförhandla sina lån. För det behövs exempelvis miljöcertifieringen/märkningen samt energideklarationen.

### Så mycket kan du spara:

Har du bostadslån på 3 700 000 kr och din fastighet uppfyller kraven för grön finansiering kan du få 0,10 procentenheter i ränterabatt = 3 700 kr mindre i ränta per år att betala.

## GRÖNA MOTIONER

Uppmana föreningens medlemmar att skriva motioner med hållbarhetsfokus, exempelvis genom att på föreningens hemsida eller i informationsblad i god tid före årsstämman ge förslag på olika ämnen för motioner. Genom att även erbjuda mallar för hur motioner kan skrivas, blir det lätt att fylla i och skicka in ett förslag.

Om en motion avslås i en första omgång, kan den alltid omarbetas med

hjälp av styrelsen och de boende. Enkäter riktade till medlemmarna, är ett sätt att få in synpunkter i olika frågor. Längre bak i denna handbok finns förslag på gröna motioner.

## SE ÖVER ENERGI-ANVÄNDNINGEN

Det går att minska energianvändningen i de flesta hus. Här är några tips för att minska både energinota och klimatpåverkan:

**1. Energisnål belysning.** Välj lågenergi- eller LED-lampor och närvarostyrning i allmänna utrymmen och utomhus. Att byta till LED-lampor från vanliga glödlampor ger energibesparingar på uppemot 80 %!

**2. Värmeförluster.** Att sätta upp tätningsslister runt fönster och dörrar är både enkelt och billigt. Draperier och gardiner framför ytterdörrar och fönster är ett sätt att behålla värmen lite längre. Ett annat tips är att hellre vädra mycket under korta stunder än att ha fönster öppna under längre perioder.

**3. Sänk värmen.** Många bostadsrättsföreningar har varmare än vad de behöver i trapphus, tvättstugor och källare. Varje sänkt grad inomhus motsvarar cirka 5 % av den totala uppvärmningskostnaden. Berätta gärna även detta för de boende!

**4. Rätt inställda element.** Se till att elementen i lägenheter och allmänna utrymmen luftas regelbundet och att termostaterna är rätt inställda.

PLANERA HÅLLBARHETSARBETET

Informera även de boende om att möbler som täcker för ett element begränsar värmeavgivningen.

**5. Tvättstugan kan dra mycket energi.** Att byta till energieffektiv tvätt- och torkutrustning när det är dags att renovera tvättstugan, kan ge stora energi- och kostnadsbesparingar. Utrustning av äldre modell kan dra onödigt mycket energi.

**6. Energieffektivare utrustning hos de boende kan göra stor skillnad för både plånboken och miljön.** Styrelsen eller miljö- och hållbarhetsansvarig kan tipsa medlemmarna om energisnåla vitvaror samt snålspolande munstycken och kranar som sparar på vattnet.

**7. Köp ursprungsmärkt förnybar el.** Alla leverantörer erbjuder så kallade gröna elavtal. Ett ännu bättre alternativ kan vara miljömärkt el klassad som Bra Miljöval, vilken är den enda oberoende miljömärkningen av el. Utöver att energikällorna måste vara förnybara, ställer Naturskyddsföreningen hårda miljökrav på elproduktionen bakom Bra Miljöval så att flora och fauna bevaras. Med ett grönt elavtal går det inte att vara lika säkra på hur elen producerats och vilka krav som ställts.



## TA HJÄLP AV EXPERTER

Energifrågor är ofta komplexa och kräver en helhetssyn över såväl fastigheten som olika åtgärder. Det kan därför vara klokt att anlita en förvaltare som kan hjälpa till med energifrågor. Det går även att få gratis rådgivning från den kommunala energi- och klimatrådgivningen.

## DRIFTOPTIMERING

Driftoptimering är ett kostnadseffektivt sätt att minska energianvändningen och handlar om att optimera funktionen hos befintliga system i fastigheten. Det finns flera olika energi- och installationssystem där en regelbunden översyn innebär att det går att sänka energi- och driftskostnader och förbättra inomhusmiljön för de boende, samtidigt som klimatpåverkan minskar.

Flera olika system verkar i en byggnad samtidigt – värme, ventilation, tappvarmvatten och varmvatten-cirkulation samt fastighetsel. För att kunna driftoptimera behövs kunskap om hur systemen fungerar tillsammans. Såvida inte någon i bostadsrättsföreningen är expert

### VISSTE DU ATT ...

Värme står för den största utgiftsposten i fastighetens energianvändning. Ungefär en fjärdedel av den totala energin som ett modernt flerbostadshus använder är värmeförluster.

på detta är det klokt att ta in professionell hjälp – felaktigt inställd utrustning kan innebära högre elavgifter, energislöseri och dessutom sämre inomhusklimat. [Läs mer i Guide Driftoptimering och Guide Styrning av värmeeffekt.](#)

#### EXEMPEL PÅ DRIFTOPTIMERING

##### 1. Justera in värmesystemet.

Efter exempelvis ett fönsterbyte som sänkt energianvändningen i fastigheten, är det viktigt att justera in värmesystemet så att det överensstämmer med de nya förutsättningarna.

##### 2. Filterbyten i ventilationssystemet.

Filtren i ventilationsaggregaten bör normalt bytas två gånger per år. Filterbyte vid frånluftsventilation, exempelvis filter i ute-luftsdon eller tilluftsradiorer, bör genomföras åtminstone en gång per år.

##### 3. Rengöring av silar i värmesystem.

Silarna bör rengöras tre månader efter utförda åtgärder i värmesystemet, annars kan det bli problem med värmen.

## BETEENDE-FÖRÄNDRINGAR

Beteendeförändringar är en nyckel till förbättrad långsiktig hållbarhet genom att minska bostadsrättsföreningens miljöpåverkan och förbättra både social och ekonomisk hållbarhet.

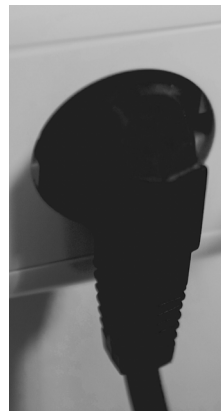
**1. Gemensamt ägande.** Genom att dela på saker som exempelvis verktyg och cyklar skapar ni en plattform för ökad gemenskap inom föreningen, samtidigt som ni minskar miljöpåverkan. Om det finns plats för ett gemensamt rum för att byta eller låna saker, är initiativ för delningsekonomi enklare att upprätta och underhålla.

**2. Cirkulärt tänkande.** Underlätta för de boende att källsortera och återvinna. Skapa ett utrymme för källsortering och gör den synlig och väl skyltad så att den verkligen används. Se över möjligheterna att samarbeta med en lokal aktör kring exempelvis textilåtervinning.

**3. Insamling av matavfall.** Omkring 40 % av det som hamnar i soppåsen är matavfall. Kolla med er kommun eller förvaltare vilka möjligheter och regler som finns för att ansluta sig till en matavfallsinsamling. Informera därefter de boende om fördelarna med att samla matavfall samt hur de går tillväga. Minskad mängd hushållssopor innebär både en kostnadsbesparing för föreningen och en besparing för miljön. 2023 kommer separat utsortering av matavfall erbjudas i Sveriges alla kommuner.

**4. Hållbart resande.** Med plats för cyklar underlättar ni för de boende att cykla och med laddstationer för elbilar gör ni det möjligt för fler att satsa på framtidens transportmedel. Detta gör att boende känner att de bor i en både framtidsinriktad och aktiv bostadsrättsförening.

PLANERA HÅLLBARHETSARBETET



#### SKILLNAD PÅ FASTIGHETSEL OCH HUSHÅLSEL

I ett flerbostadshus används energi dels för gemensamma funktioner i fastigheten, dels för privata ändamål i den egna lägenheten. Fastighetsel syftar på den energi som behövs för olika funktioner i fastigheten som exempelvis ventilationsfläktar, cirkulationspumpar, hiss, tvättstugor och allmän belysning. Om fastigheten värms med fjärrvärme, tillkommer den energikostnaden för föreningen. Hushållsel syftar på den el som används i den egna lägenheten för exempelvis hemelektronik, belysning, kyl/frys och tvättmaskin. Användningen av hushållsel ansvarar och betalar respektive lägenhetsinnehavare för.

Finns det plats för ett gemensamt cykelrum, med cykelpump och redskap för att tvätta och laga cyklar? Och varför inte starta en cykel- eller bilpool?

**5. Inkludera de boende.** Vad tycker föreningens medlemmar om exempelvis inomhusklimatet? Ojämn värme i rummen och drag från fönster och dörrar ger en fingervisning om var det läcker energi. Genom att inkludera alla i bostadsrättsföreningen, så ökar chansen för förståelse och engagemang för olika åtgärder som sparar energi.

**6. Energieffektivt beteende** kan påverka såväl fastighetens energi-användning som notan för den egna hushållselen. Många små åtgärder gör skillnad! Gör en tipslista och dela ut till alla medlemmar, eller sätt upp små påminnelser i gemensamma utrymmen. Exempel på tips kan vara: sänk temperaturen med en grad inomhus, lufttorka tvätten istället för att torktumla, använd lock när du kokar något. För att skörda de positiva känslorna från

ert arbete tillsammans, kan ni sedan redovisa hur mycket energi ni har sparat under ett år genom att förändra era beteenden.

## 6. Informera och följ upp

Kommunikation är grundläggande för att höja engagemanget i bostadsrättsföreningen. Fundera därför på hur ni kommunicerar – vet alla exempelvis hur de kontaktar någon i styrelsen? Finns det ytor för kommunikation mellan boende och styrelse, exempelvis en anslagstavla och tipslåda i trapphuset eller tvättstugan? Har föreningen en hemsida eller någon annan digital plattform med möjlighet till medlemskommunikation?

Regelbundna nyhetsbrev – digitala eller fysiska – är ett bra sätt att skapa förståelse hos medlemmarna för planerade och genomförda åtgärder. Se till att kommunicera på olika sätt för att nå alla generationer.



## NIO TIPS FÖR INFORMATION OCH UPPFÖLJNING

**1. Boendedialog** är ett sätt att förbättra och kontinuerligt arbeta med sociala hållbarheten och förankra beslut som påverkar alla medlemmar i bostadsrättsföreningen, till exempel hur omfattande renoveringar ska genomföras. Boendedialog skapar delaktighet och samförstånd i föreningen. Digitala verktyg kan underlätta och sänka tröskeln för medlemmar att rösta och ge förslag. [Läs mer i Guide Boendedialog.](#)

**2. Sociala aktiviteter** kan öka sammanhållningen – kan föreningen exempelvis ordna en gårdsfest eller gemensam fika för alla boende? Ta fram idéer för aktiviteter tillsammans i styrelsen och be medlemmarna att skicka in förslag.

**3. Tänk på tidsaspekten** när ni försöker motivera insatser som initialt

kan förefalla kostsamma; i det långa loppet kan satsningar på exempelvis social hållbarhet bli en vinst även ekonomiskt och miljömässigt eftersom de olika dimensionerna av hållbarhet oftast hänger samman.

**4. Öka kunskapen kring hållbarhet.** Kan ni bjuda in till en föreläsning med en utomstående hållbarhetsexpert som får berätta hur energiläget i fastigheten ser ut idag? Eller finns det andra bostadsrättsföreningar som har kommit långt i sitt hållbarhetsarbete som ni kan dra lärdomar av?

**5. Ta ansvar vid upphandling** av varor och tjänster för att säkerställa att leverantörer och entreprenörer agerar korrekt när det gäller exempelvis sociala villkor och arbetsmiljö, varornas kvalitet och framställning.

PLANERA HÅLLBARHETSARBETET



**6. Återkoppla** och följ upp resultaten av miljöarbetet genom att redovisa uppfyllda mål utifrån föreningens hållbarhetspolicy.

**7. Sätt upp fastighetens energideklaration** väl synlig i huset och se den som en morot att klättra ännu högre.

**8. Gör en intressant, färgglad och lättförståelig årsredovisning.** Alla bostadsrättsföreningar måste ta fram en årsredovisning, men sanningen är att många boende inte läser eller endast skummar denna text. Detta leder till en brist på engagemang och missade chanser att förbättra ekonomin i verksamheten. SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum)

ordnar årligen en tävling där de utser Sveriges bästa årsredovisning med syftet att göra årsredovisningar mer intressanta och tillgängliga.

**9. Ta fram en hållbarhetsredovisning.** Vid första anblicken kanske en hållbarhetsredovisning inte uppfattas som relaterad till ekonomisk hållbarhet, utan mest handla om miljömässig och social hållbarhet. Men hållbarhetsredovisningen visar att ni genom att ta hand om och investera i hållbarhet i er fastighet, tänker långsiktigt när det gäller såväl miljö och socialt ansvar som ekonomi. Den informationen är relevant på både kort och lång sikt för olika intressenter som boende, presumtiva köpare och kanske även långgivare.

# STÖRRE INVESTERINGAR – KLIMATSKAL, VENTILATION, VÄRMEPUMPAR, SOLENERGI

När enkla åtgärder för energieffektivisering är genomförda, finns fler möjligheter att minska andelen köpt energi.

Att förbättra och investera i isolerings-, ventilations- och värmepumpssystem eller förnybara energikällor som solceller är stora och ofta kostsamma åtgärder. När bostadsrättsföreningen väl lyckats hämta hem "lågt hängande frukter" genom driftoptimering, betendeförändringar och enklare förbättringar i fastigheten, kan det vara dags att överväga nästa steg för minskad energianvändning.

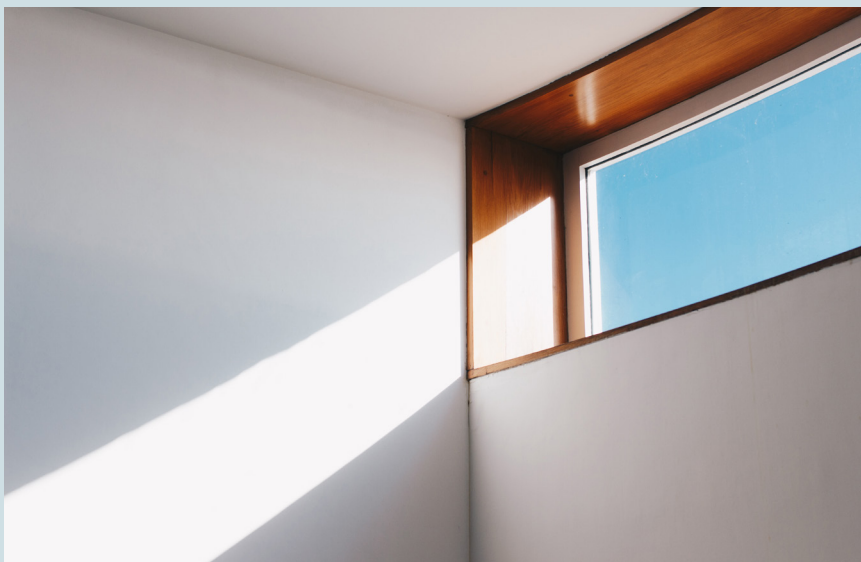
## KLIMATSKAL

När en byggnads isolering ska förbättras talar man om att se över husets klimatskal – fönster, väggar, tak och grund. En av de mest effektiva större renoveringsåtgärderna för att sänka energianvändningen är att förbättra byggnadens isolering. Det är en åtgärd som rätt

utförd står sig över tid och inte behöver något egentligt underhåll och framförallt ingen extra driftenergi. För att få bästa möjliga resultat är det förstas viktigt att först mäta hur värmeförlusterna i byggnaden ser ut innan man påbörjar en tilläggsisolering.

Tänk på att allt i en byggnad hänger ihop och att olika åtgärder och system kan påverka varandra. Tilläggsisolering kan exempelvis förändra husets fuktbalans och uttorkningsmöjligheter, medan en alltför nitisk tätning av hus med självdraagsventilation resulterar i dålig inomhusluft. Är ni själva inte tillräckligt kunniga i byggnadsfysik, ta hjälp av proffs inför en energieffektivisering. Felaktigt utförda åtgärder kan i längden kosta betydligt mer än den energi som sparas in. [Läs mer i Guide Tilläggsisolering.](#)





## FEM TIPS FÖR IVRIGA KLIMATSKALSFÖRBÄTTRARE

**1. Fönster och dörrar** är viktiga i klimatskalet – de står för en stor andel av värmeläckaget i ett hus. Tätning av fönster och balkongdörrar är därför billiga och bra åtgärder. Om fönsterna måste bytas, välj energieffektiva sådana som minskar drag och kallras. När gamla fönster renoveras, kan den inre rutan ersättas med energiglas eller kompletteras med isolerglas som minskar värmeläckaget. [Läs mer i Guide Hållbar fönsterrenovering.](#)

**2. Grund.** Om huset ändå behöver dräneras, kan utvändigt tilläggsisolering av källarväggar spara energi. [Läs mer i Guide Tilläggsisolering.](#)

**3. Vind.** Eftersom värme stiger, kan tilläggsisolering av vindsbjälklaget

vara en lönsam åtgärd som minskar energianvändningen. [Läs mer i Guide Tilläggsisolering.](#)

**4. Värmesystem.** Att byta värmesystem är ofta en stor investering som kan övervägas när andra energieffektiviseringsåtgärder är genomförda.

**5. Ventilation.** En del av energiläckaget sker genom ventilationen. I äldre frånluftsventilerade hus kan ett byte till mer energieffektiva fläktar vara en enkel åtgärd. Genom att införa återvinning av värmen i frånluften går det att minska byggnadens totala energianvändning.

## VENTILATION

Bra inomhusluft är centralt för bra inomhusmiljö och hälsa. Rätt ventilationssystem är också viktigt för en god värmeekonomi.

Frånluften behöver transporteras bort för att få ett bra inneklimat fritt från fukt och föroreningar. De flesta äldre bostadshus ventileras genom så kallat självdrag eller frånluftsventilation. Problemet är att gamla system släpper ut den värme som finns lagrad i frånluften. Det gör att ny, frisk utomhusluft måste värmas upp när den tas in i byggnaden, vilket kräver stora mängder energi.

Genom att återvinna värmen från ventilationsluften sparar ni pengar och energi. Detta kan göras med exempelvis ett FX- eller FTX-system. [Läs mer i Guide Ventilation för bättre inomhusluft](#) och [Guide FTX.](#)

## VÄRMEPUMPAR

Med en värmepump kan er bostadsrättsförening nyttja vår största förnybara energikälla – solen som värmer luften, jorden och berggrunden. En värmepump drivs med elenergi så se till att er bostadsrättsförening har valt gröna elavtal eller Bra Miljöval.

Det finns flera olika typer av värmepumpar. Valet av värmepump beror på fastighetens förutsättningar såsom geografiskt läge och ekonomi. Till exempel kostar en bergvärmepump betydligt mer att installera än en luftvärmepump, men samti-

digt genererar bergvärmepumpen en lägre totalkostnad på årsbasis. Detta är bra att ha i åtanke när ni väljer värmepump. [Läs mer i Guide hållbar uppvärmning med värmepump.](#)

## SOLENERGI

Priset för solenergi är nu lägre än för fossil energi. Det finns även många andra fördelar med solceller: det är en beprövad teknik, man kan nyttja befintliga byggnader, de kräver minimalt med underhåll och de har en lång livslängd.

Det är viktigt att kontrollera att företaget som ska installera en anläggning är registrerat hos Elsäkerhetsverket då solcellsanläggningar kan innebära en förhöjd brandrisk. Föreningen kan få gratis rådgivning av energi- och klimatrådgivningen, mer information finns också på Energimyndighetens Solelportalen. [Läs mer i Guide Solel.](#)

## VÄRT ATT VETA OM SOLENERGI

**1. Solen kan ge el och värme.** Solel skapas i solceller när solcellen omvandlar solljuset till elektrisk energi. I en solfångare omvandlas solens strålar till värme som transporteras vidare för uppvärmning av hus eller tappvatten.

**2. Olika solelssystem skiljer sig åt** när det gäller hur effektiv själva solcellsmodulen är. Det finns både lågeffektiva och högeffektiva moduler.





Solceller på tunnfilm är exempel på lågeffektiva moduler. Dessa kan dock appliceras på fler ytor såsom fasader och fönster och även användas inomhus som solskydd.

**3. Kika på en solkarta.** Solkartor visar hur mycket sol som strålar i ett specifikt område och hjälper er förstå hur stor potentialen är för att producera solel eller solvärme på just ert tak. Vissa solkartor ger även en beräkning av potentiell solelproduktion per yta i området. På Svensk Solenergis webbplats finns solkartor över närmare 90 svenska orter.

**4. Sol- och bergvärme i kombination.** Förnybara energikällor kan

med fördel komplettera varandra. Under sommaren kyls en solhybridpanel av vatten från borrhålen för att öka effekten. Samtidigt hjälper solvärmern till med att höja värmepumparnas verkningsgrad. Sambandet är tydligast under hösten när solen fortfarande levererar värme, samtidigt som det finns ett värmebehov i byggnaderna.

**5. Installera solceller samtidigt som andra åtgärder utförs.** Finns det en planerad åtgärd i underhållsplanen för att förbättra taket? Om ni bestämt er för att installera solceller, så kan det vara klokt att göra det samtidigt som taket åtgärdas.

STÖRRE INVESTERINGAR – KLIMATSKAL, VENTILATION, VÄRMEPUMPAR, SOLENERGI



# HÅLLBAR RENOVERING

Satsa på kvalitet och tänk cirkulärt för att minska miljö- och klimatpåverkan vid renovering.

**Inför en renovering är det viktigt att först lära känna huset.** Finns det kulturhistoriska värden som kan och bör bevaras? En kulturhistorisk och teknisk inventering ger svar. Tänk på att använda material med lång livslängd och kvalitet. Undvik

sådant som är trendkänsligt och snart blir omodernt. En varsam renovering med noga och väl valda material leder till ett minskat klimatavtryck och en värdeökning i längden. [Läs mer i Guide Renoveringsprocessen BRF.](#)

## TIO TIPS FÖR HÅLLBAR RENOVERING

**1. Behåll och återanvänd.** Återbruk sparar på resurserna och fungerande äldre byggvaror går inte att få tillbaka om de rivs ut. Det kan därför löna sig att renovera och energieffektivisera exempelvis gamla fönster och dörrpartier av god kvalitet, inte minst för att de bevarar husets ursprungliga karaktär. Kanske går det att måla, bygga om eller på annat sätt uppdatera delar av exempelvis ett kök? På så sätt går det att förnya utan att allt måste bytas ut.

**2. Tänk cirkulärt.** Våga utforska andrahandsmarknaden i allt från byggmaterial till möbler och inred-

ning. Skapa lösningar som går att uppgradera och återanvända.

**3. Välj naturmaterial och tidlös design.** Satsa på hållbarhet och kvalitet när ni bygger och använd material som är förnybara och har minimal klimatpåverkan.

**4. Tänk på livscykelperspektivet** och att materialen inte innehåller farliga kemiska ämnen och är enkla att underhålla. Välj produkter som klarar kraven i olika miljö- och hållbarhetsmärkningar, exempelvis Basta och Svanen som är kostnadsfria att använda. Ta hjälp av Bygg-

varubedömningen för att välja byggvaror som är bedömda utifrån kemiskt innehåll, sociala kriterier och miljöpåverkan under livscykeln.

**5. Ställ krav på entreprenörer.** Kan de återanvända material och vara mer resurseffektiva? Kräv att byggprodukter har bedömningen Accepteras eller Rekommenderas i Byggarubedömningen, då säkerställer ni att minimalt med farliga kemiska ämnen byggs in – sådana kan orsaka ohälsa, kostnader för sanering och hindra återvinning av materialet i senare skede.

**6. Säkerställ att det är justa villkor** för dem som arbetar för er entreprenör.

**7. Transporter belastar miljön.** Se till att vitvaror eller byggmaterial levereras samlat och inte i olika delleveranser.

**8. Se till att byggavfall antingen återanvänds eller återvinns,** och i annat fall deponeras på lämplig plats för avfallshantering. Mer information finns i Avfallsförordningen som innehåller bestämmelser om avfall och avfallshantering.

**9. Nya vitvaror eller lampor på gång?** Välj energisnåla alternativ och glöm inte att kolla energimärkningen som visar hur mycket el de drar. Att byta från glödlampor till LED-lampor ger generellt en energibesparing på 80 % och underlättar också skötseln eftersom lamporna inte behöver bytas så ofta. Med närvarostyrd belysning minskar elanvändningen ytterligare.

**10. Energiglas i befintliga tvåglasfönster** kan ge många vinster; lägre energianvändning, minskat strålningsdrag och dämpning av ljud. Det blir också ofta betydligt billigare än att byta hela fönstret och huset ser likadant ut som tidigare.



### VISSTE DU ATT ...

Enligt Sveriges Bostadsrättsrapport 2019 upplever bostadsrättsägare att energieffektivisering ökar värdet på bostäderna. Här var solceller den åtgärd som de flesta upplever ökar värdet.

# UTEMILJÖ OCH EKOSYSTEMTJÄNSTER

Gröna satsningar på utemiljön stöttar naturens tjänster och kan skydda fastigheten mot extremväder.

**Ekosystemtjänster** är nödvändiga för vår välfärd och bidrar till vår livskvalitet. Ändå tar vi dem ofta för givna. Genom att se, förstå och värdera de tjänster som naturen ger, kan den bebyggda miljön bli mer hållbar, hälsosam och attraktiv. I den bebyggda miljön kan ekosystemtjänster handla om naturens förmåga att rena luft och vatten, ta hand om dagvatten, jämna ut höga temperaturer, minska buller och erbjuda rekreativa och hälsosamma miljöer.

En fastighets ekonomiska, miljömässiga och sociala hållbarhet har potential att öka om man gör kloka investeringar i naturbaserade lösningar. Ju fler funktioner och ju mer nytta en yta kan bidra med, desto högre värde för platsen. En bostadsrättsförening som exempelvis har problem med vattenansamlingar på innergården och samtidigt är i behov av grönska och fler solskyddade

sittplatser, kan ta ett steg i rätt riktning genom att plantera några träd. De suger upp mycket vatten och ger skugga och svalka, samtidigt som de erbjuder livsutrymme åt smådjur och fåglar.

Genom att plantera träd och bärbuskar som blommar under olika perioder går det att stötta pollinerande insekter som är viktiga för vår matförsörjning. Även stadsnära odling av olika grödor är enligt FN en viktig förutsättning för framtidens matförsörjning.

Att investera i gröna ytor som gröna tak och väggar, regnträdgårdar, träd och växtbäddar och blå ytor som dagvattendammar med vattenlevande växter kan också vara ett sätt att möta krav från kommun och certifieringssystem. Det kan i sin tur motivera investeringen och leda till ökat värde för fastigheten. [Läs mer i Guide Ekosystemtjänster.](#)



## TIO TIPS PÅ GRÖNA ÅTGÄRDER

1. Gemensam odling höjer mysfaktorn på gården och är bra för miljö och gemenskap. Det gynnar både naturen och de boende att ordna med odlingslotter eller odlingslådor.
2. Välj växter som lockar vilda bin, humlor och fjärilar.
3. Låt en bit av gräsmattan blomma för pollinatörernas skull.
4. Sätt upp insektshotell.
5. Använd endast giftfri ogräsbekämpning.
6. Undvik material som avger farliga ämnen till vatten, exempelvis koppar.
7. Satsa på gröna ytor, exempelvis tak med sedumväxter eller fasader anpassade för odling på balkonger.

Växthus på balkonger eller vertikala växthus, fristående eller i fasad, är också ett sätt att få in mer grönska.

8. Minska mängden dagvatten som rinner över hårda ytor genom att satsa på så kallade blågröna dagvattenanläggningar som exempelvis öppna diken, biofilter med växter, dammar, våtmarker eller asfalt som släpper igenom vatten – alltsammans åtgärder som minskar översvämningsrisk och föroreningsutsläpp.

9. Satsa på lokal rening och återanvändning av grävatten.

10. Se över husets klimatanpassning – är föreningens byggnader och omgivande ytor säkrade för extremväder? [Tips och checklistor finns i HSB:s klimatanpassningsguide, se länk på sida 44.](#)



## HÅLLBAR UPPHANDLING

Välj miljömärkta produkter och ställ hållbarhetskrav vid upphandling av underhåll och renovering.

I dag står byggprocess och tillverkning av byggnadsmaterial för nästan lika stora utsläpp som uppvärmningen av fastigheter. Det är därför viktigt att fokusera på att göra klimatsmarta materialval vid underhåll och renovering. En viktig del för hållbar upphandling är själva inköpsprocessen.

Ska ni bygga nytt, renovera eller sluta avtal om fastighetsunderhåll? Använd produkter som klarar kriterierna i olika miljöbedömningsystem som Byggvarubedömningen, BASTA eller Sunda Hus alternativt är miljömärkta med exempelvis

Svanen. Fråga och ställ krav på entreprenören ni anlitar. Följ upp från start och begär kvitto och dokumentation som visar att ni fått material och produkter som ni valt efter miljö- och hållbarhetskriterier.

Bra kvalitet och rimliga priser är viktiga faktorer för de flesta av oss när vi väljer byggmaterial. Men det gäller också att göra långsiktigt hållbara val vid renovering eller nyproduktion så att materialen både är resurs- och klimateffektiva och ger en hälsosam inomhusmiljö för de boende. [Läs mer i Guide Byggmaterial.](#)

## CHECKLISTA FÖR HÅLLBAR UPPHANDLING

1. Ta fram ett tydligt förfrågningsunderlag som fokuserar på hållbarhetsaspekter. Ställ krav på att förvaltare, leverantörer och entreprenörer ska ha ett systematiskt miljöarbete som bör vara certifierat enligt ISO 14001 eller miljödiplomerat. Beskriv detaljerat vad ni vill få gjort inklusive specifika krav på material, tidsplan och miljöaspekter.
2. Fråga sedan tre till fyra entreprenörer som förslagsvis får en månad på sig att lämna anbud. Be om referenser och möjlighet att kontakta någon tidigare kund.
3. Gör en jämförelse mellan förfrågningsunderlaget och inkomna anbud. Kontrollera vad som ingår, respektive inte ingår, i varje anbud. Vid behov, skicka kompletterande frågor till entreprenörerna för att kunna göra bra jämförelser.
4. Utifrån jämförelsen, bestäm träff med en eller flera av entreprenörerna så att styrelsen kan ställa frågor och få en första uppfattning om företaget.
5. Välj en prestationsbunden betalningsplan så att entreprenören endast kan fakturera för genomfört arbete. De kan alltså inte fakturera inköp av material utan att materialet är installerat på plats. Begär även en säkerhet av entreprenören, till exempel en bankgaranti för ett visst belopp eller en försäkring som säkerställer att ni kan färdigställa projektet om något händer entreprenören, såsom en konkurs.

# LYCKA TILL!

Denna guide riktar sig till de cirka 33 000 bostadsrättsföreningar som finns i Sverige. Det är vår förhoppning att den ska hjälpa dig som styrelseledamot eller boende i en förening att se var det går att börja, vad som bör utvärderas, vilka åtgärder som är mest effektiva och hur ni kan gå tillväga för ökad hållbarhet i er förening.

Eftersom byggnader står för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser, har alla som bor i bostadsrättsföreningar ett stort ansvar men även stora möjligheter att visa vägen för andra organisationer. Det är få organisationsstrukturer som är så demokratiska och där det är så lätt att få sin röst hörd som en bostadsrättsförening. Alla medlemmar i bostadsrättsföreningar som bryr sig om miljö- och klimatfrågor kan därför bidra till en mer hållbar framtid. Genom ert ägande kan ni göra skillnad, vare sig det handlar om att ta fram en hållbarhetspolicy, skriva en grön motion, effektivisera fastighetens energianvändning eller genomföra framtida renoveringar.

Ni bestämmer, och förhoppningsvis kan denna handbok vara en hjälp på vägen.



# FÖRSLAG PÅ GRÖNA MOTIONER

Som medlem i en bostadsrättsförening kan du komma med idéer till årsstämman – här är sju förslag på hur du kan formulera gröna motioner.

## SOLCELLER

Att använda solen som energikälla innebär både en vinst för klimatet och för vår föreningens ekonomi på lite längre sikt. Jag föreslår att styrelsen undersöker möjligheten att installera solceller/solfångare på våra tak eller fasader.

## HYRA UT P-PLATS TILL EN BILPOOL

En privatägd personbil står still ungefär 95 % av tiden (RISE, 2018) och en bil i bilpool kan ersätta fem andra bilar (Sunfleet, 2019). Flera existerande bilpooler letar efter parkeringsplatser att placera bilar på. Många av dem erbjuder elbilar. Att hyra ut en p-plats i föreningen till en bilpool med elbilar, kan leda till minskad trängsel på våra parkeringar, bättre resursutnyttjande, minskade koldioxidutsläpp och vara en bra service till de boende i före-

ningen. Jag föreslår att styrelsen ges i uppdrag att utreda och fatta beslut om att hyra ut en eller flera av föreningens p-platser till en bilpool, helst med laddstolpe för elbil.

## INSTALLERA LADDPLATSER

Jag föreslår att föreningen ska göra en ansökan till Klimatklivet för att installera laddplatser för elbilar i vårt garage. Vår förening har ett viktigt uppdrag att verka för våra medlemmars ekonomi och elbilar är bra för både miljön och plånboken.

I skrivande stund går det att få 50 % stöd för installationer från Klimatklivet. Med avskrivning på utrustning och installation på 10 år, samt om elförbrukningen schablonmässigt baseras på 1 000 mil per år, kan totalkostnaden hamna på cirka 250 kronor/laddplats i månaden, exklusive hyran för garageplatsen.

## UTSE MILJÖ- OCH ENERGIANSVARIG

Jag föreslår att styrelsen utser en person som får miljö- och energiansvar i styrelsen för att på så sätt lyfta hållbarhetsfrågorna. Det ger föreningen bättre förutsättningar att aktivt jobba med miljöfrågor och att verka för en sänkt och långsiktigt bättre energianvändning till lägre kostnader.

Den miljö- och energiansvarige:

- Sätter i samråd med styrelsen mål för föreningens miljö- och energiarbete.
- Får ansvar för att en energikartläggning genomförs.
- Informerar styrelsen om lämpliga metoder för att energi- och miljöeffektivisera.
- Informerar styrelsen om förnybara energikällor.

## HÅLLBARHETSGRUPP

Jag föreslår att styrelsen undersöker om det finns intresse att uppätta en hållbarhetsgrupp med syfte att:

- Skapa en ännu mer attraktiv bostadsrättsförening.
- Se till att vår bostadsrättsförening är en del av lösningen på klimatförändringarna istället för att bidra till ökade sådana.

- Skapa förutsättningar för att avgifterna kan hållas så låga som möjligt på sikt med hjälp av hållbara investeringar och underhåll.

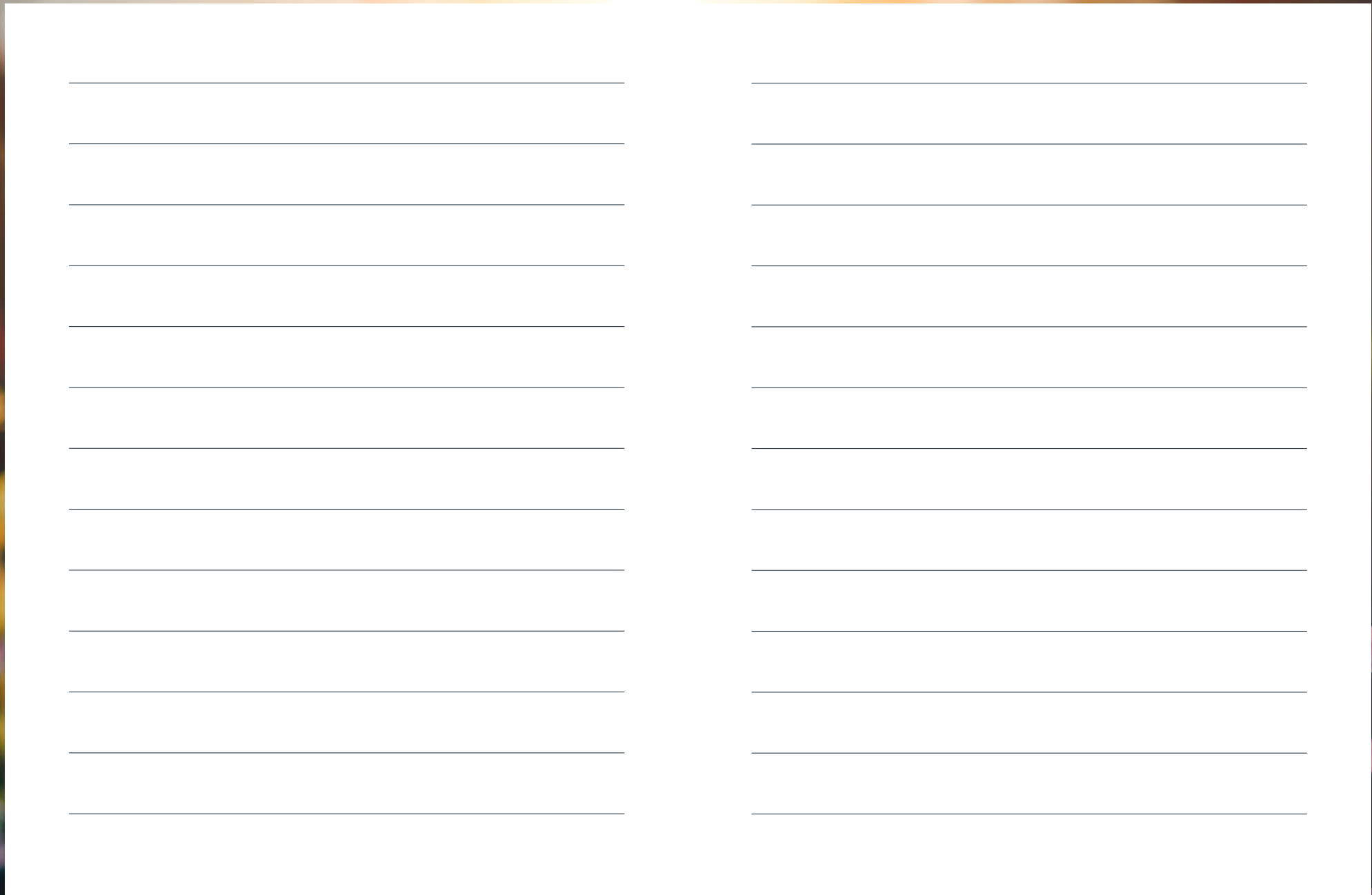
## KOMPLETTERANDE NYCKELTAL

Jag föreslår att styrelsen tar fram nyckeltal för:

- Elanvändning kgCO<sub>2</sub>e/kvm för gemensamma utrymmen.
- Uppvärmning kgCO<sub>2</sub>e/kvm av totala ytor samt biytor.
- Vattenanvändning kbm/kvm.
- Varmvattenanvändning kbm/kvm.

## KLIMATANPASSNING

Jag föreslår att styrelsen gör en kartläggning över potentiella risker för vårt hus med anledning av pågående klimatförändringar och extremväder som framöver kan komma att orsaka stora skador. Med hjälp av kartläggningen kan en plan tas fram för klimatanpassning av hela fastigheten inklusive omgivande gårdsmark.



This image shows an open notebook with two blank, lined pages. The pages are white with horizontal ruling lines. The notebook is set against a background of soft, out-of-focus flowers in shades of pink, yellow, and green.

## LÄNKAR

**Energimyndigheten**  
[energimyndigheten.se](http://energimyndigheten.se)

**Guide Boendedialog**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-boendedialog](http://ichb.se/innehall/guider/guide-boendedialog)

**Guide Byggmaterial**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-hallbara-byggmaterial](http://ichb.se/innehall/guider/guide-hallbara-byggmaterial)

**Guide Driftoptimering**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-driftoptimering](http://ichb.se/innehall/guider/guide-driftoptimering)

**Guide Ekosystemtjänster**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-ekosystemtjanster](http://ichb.se/innehall/guider/guide-ekosystemtjanster)

**Guide Energideklaration**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-energideklarationen](http://ichb.se/innehall/guider/guide-energideklarationen)

**Guide FTX**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-ftx](http://ichb.se/innehall/guider/guide-ftx)

**Guide Hållbar fönsterrenovering**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-renovera-fonster-hallbart](http://ichb.se/innehall/guider/guide-renovera-fonster-hallbart)

**Guide Hållbar uppvärmning med värmepump**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-hallbar-uppvarmning-med-varmepump](http://ichb.se/innehall/guider/guide-hallbar-uppvarmning-med-varmepump)

**Guide Renoveringsprocessen BRF**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-renoveringsprocessen/guide-renoveringsprocessen-brf](http://ichb.se/innehall/guider/guide-renoveringsprocessen/guide-renoveringsprocessen-brf)

**Guide Solel**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-solel](http://ichb.se/innehall/guider/guide-solel)

**Guide Styrning av värmeeffekt**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-styrning-av-varmeeffekt](http://ichb.se/innehall/guider/guide-styrning-av-varmeeffekt)

**Guide Tilläggsisolering**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-tillaggsisolering](http://ichb.se/innehall/guider/guide-tillaggsisolering)

**Guide Underhållsplan**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-underhallsplan](http://ichb.se/innehall/guider/guide-underhallsplan)

**Guide Ventilation för bättre inomhusluft**  
[ichb.se/innehall/guider/guide-ventilation-for-battre-inomhusluft](http://ichb.se/innehall/guider/guide-ventilation-for-battre-inomhusluft)

**HSB:s klimatanpassningsguide**  
[hsb.se/contentassets/2995be3c5b8a44809c0e00b2fecc418c/hsbs-klimatanpassningsguide.pdf](http://hsb.se/contentassets/2995be3c5b8a44809c0e00b2fecc418c/hsbs-klimatanpassningsguide.pdf)

**Klimatklivet**  
[naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Bidrag/Klimatklivet](http://naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Bidrag/Klimatklivet)

**Svensk Solenergi**  
[svensksolenergi.se](http://svensksolenergi.se)



## KÄLLHÄNVISNINGAR

HSB, Boverket, Riksbyggen,  
Energimyndigheten, ICHB.  
Scanna QR-koden för detaljerade  
källhänvisningar.



## Vägvisaren till ett hållbart boende.

Hur ser visionen om en hållbar bostadsrättsförening ut? Det kan vara en fastighet med låg energianvändning och låg klimatpåverkan där underhåll och drift sker med minsta möjliga miljöpåverkan. Cykelpool och laddstolpar för elbilar finns på plats och utemiljön bidrar till en mängd livsviktiga ekosystemtjänster.

Vägen dit kantas förstås av en rad små och stora beslut med fokus på minskad klimat- och miljöpåverkan. Låt Bostadsrättsföreningens Lilla Gröna bli er vägvisare i arbetet för att minska det ekologiska fotavtrycket och skapa framtidens hållbara bostadsrättsförening!

ISBN 978-91-7917-054-7



Informationscentrum  
för hållbart byggande