

din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna



Tema Tuffa tider

Vad säger forskningen om hur vi reagerar när ekonomin bromsar in? Och vad ska du själv och din förening tänka på gällande stigande räntor, priser och inflation? Din Bostadsrätt hjälper dig att bättre tackla lågkonjunkturen.

STARKARE EKONOMI

- ✓ FÖRHANDLA OM RÄNTOR OCH TJÄNSTER
- ✓ PRIORITERA BLAND INKÖPEN
- ✓ JÄMFÖR PRISER

Föreningar vill se kompromiss om markhyra

Brf Notuddsparken – ett hållbart modellbygge

Föreningen sänkte elförbrukningen med hjälp av säkerhetsdörrar.

Säkerhetsdörrar är inte bara bra för ökat brand- och inbrottskydd, de kan även bidra till sänkt uppvärmningskostnad – så blev det för BRF Solhöjden.



Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Skellefteå huserar i en fastighet byggd 1936. När de bytte till säkerhetsdörrar hade de haft originaldörrarna på plats i över 85 år, och dessa var både otäta och osäkra. Orsaken till bytet var att man ville höja brandsäkerheten och slippa buller från trapphuset inne i lägenheterna, men en oväntad följd blev att man även sänkte uppvärmningskostnaden.

– Säkerhetsdörrarna är täta så att när vi satte in dem blev vi tvungna att sänka temperaturen i lägenheterna för det blev plötsligt för varmt. Det var för att det inte längre kom in kallluft från trapphuset. Tidigare har vi behövt ha trapphusen uppvärmda eftersom luften tog sig in i lägenheterna vilket har varit ett kostsamt problem speciellt på vintern, men nu kan vi sänka temperaturen främst i trapphusen och källaren, men också i lägenheterna, säger Emil Edström som är ordförande i bostadsrättsföreningen.

De beräknar att de har sparat drygt 10 procent på uppvärmningskostnaden i och med bytet till säkerhetsdörrar. Efter den injustering de nu även ska göra av värmesystemet - för att jämna ut temperaturen mellan lägenheterna - beräknar man spara ytterligare cirka 10 procent. Det innebär att dörrbytet och injusteringen tillsammans ger en besparing på 20 procent per år. I tider av höga räntor och elpriser är detta något som uppskattas

av hela föreningen för att motverka avgiftshöjningar. Dessutom innebär det att säkerhetsdörrarna betalar av sig själva.

– Dörrarna vi köpte var medvetet dyrare för vi valde med spegelutförande precis som originaldörrarna. Men i och med vi nu kan kallställa både källare och trapphus blir det en oväntat bra återbetalning på dem i form av minskade uppvärmningskostnader i minst 50 år framåt, säger Emil Edström.

Ville ha en specialist

Bostadsrättsföreningen Solhöjden är den äldsta HSB-föreningen i Skellefteå. Fastigheten är ett tvåvåningshus som består av tre trappuppgångar med sex lägenheter i varje trapphus samt en stor källare.

Secor fick uppdraget att installera säkerhetsdörrarna. Arbetet tog cirka två veckor.

– Vi aviserade med fullmakter, sedan tog de en trappuppgång i taget. Alla var väldigt nöjda efteråt, säger Emil.



I upphandlingen var inte Secor billigast. En byggfirma var snäppet billigare, men föreningen valde ändå Secor. Anledningarna var främst två: Dels på grund av att det var stora, tunga dörrar på grund av spegelkonstruktionen, då kändes det tryggt att ta in en firma som är specialister på just dörrbyten och slippa risken för skador i trapphusen. Dels ville

man ha speglarna på plats ifrån fabrik. Hade man valt den andra firman så hade inte kvaliteten på dörrarna kunnat garanteras på samma sätt, då de skulle ha hemmasnickrat utseendet och lackerat på egen hand.

– Den lilla prisskillnaden spelade inte så stor roll för det kändes mycket bättre att välja ett företag som jobbar med detta dagligen och slippa eventuella kostsamma åtgärder i framtiden. Det kändes tryggare med Secor och vi sparade tid, säger Emil Edström.

Hitta din dörr och installatör på [secor.se](https://www.secor.se), ring oss på 020-440 450 eller boka ett videomöte.

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

Mycket av dagens oro är obefogad

Ekonomin fortsätter att vara ett viktigt ämne för många i bostadsrätt, både för medlemmarna och föreningarna. Det går heller inte en dag utan att jag får frågor om detta. Men nu har det dykt upp en ny fråga, eller egentligen nygammal eftersom jag fått den förr, nämligen vad som händer när en bostadsrättsförening går i konkurs. Den ställs som att det är den mest naturliga konsekvensen av att ekonomin blir sämre och räntorna högre. Men mitt svar är att det är ytterst sällsynt att bostadsrättsföreningar går i konkurs.

En del minns säkert fastighetskrisen på 1990-talet när bostadsrättsföreningar faktiskt gick i konkurs, men situationen då var helt annorlunda jämfört med i dag. Vid nyproduktion på den tiden låg den betydande delen av lånen i bostadsrättsföreningen. I dag är det tvärtom bostadsrättshavarna som står för den största delen.

Om en bostadsrättsförening får högre kostnader kan den öka sina intäkter eller sänka sina kostnader. Ett sätt att öka intäkterna är att höja månadsavgifterna, ett annat är insatshöjning som kort innebär att medlemmarna tar över mer av föreningens lån och därmed minskar föreningens räntekostnader. Att en bostadsrättsförening skulle ha många medlemmar som inte kan betala månadsavgiften händer i princip aldrig. Konsekvensen är nämligen så pass allvarlig eftersom bostadsrättshavaren då riskerar att bli av med lägenheten.

De 50-tal bostadsrättsföreningar som går i konkurs varje år handlar i regel om så kallade skrivbordsföreningar. Det kan vara en bostadsproducent som bildat en förening men som inte äger någon fastighet. Min slutsats av detta är helt enkelt att mycket sägs om bostadsmarknaden just nu men att vi bör ta det med en nypa salt.

Lite längre fram i tidningen tas frågan om konkurs upp. Du kan också läsa om hur vi individuellt hanterar kriser, men även om vad föreningen kan göra.

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

Det har dykt upp en ny fråga.

Innehåll



8

4 > **Intro: Hänt sen sist**
Nytt statistikförslag kritiserar

6 > **Intro: Aktuellt**
Stort intresse för solceller

7 > **Intro: Aktuellt**
Smartare förening efter elbytet

8 > **Tema: Tuffa tider**
Så reagerar du – och står starkare – när konjunkturen viker

14 > **Frågor & svar**
Allt om livet i en bostadsrättsförening

15 > **Reportage**
Brf Notuddsparken har en ny modell för hållbarhet

18 > **Fixartipset**
Så piffar du till ditt balkonggolv

19 > **Ekonomi**
Dyrare elbilsaddning när energibolaget gick över till effektavgift

20 > **Politik**
Allt fler tvister om tomträttsavgälder

22 > **Hemets mysterier**
Har du en fläkt, kåpa eller renare?



15



18

din bostadsrätt

Välkommen till Din Bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening.

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

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på info@bostadsratterna.se

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 9400 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

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

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 335 000 exemplar.

intro



Foto: Shutterstock

40

I 40 år har Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala legat ohotade i toppen av Sveriges mest befolkade kommuner. Men nu visar statistik från SCB att det rör på sig därunder. 1982 var Norrköping den femte största kommunen, men är nu nia. Platsen intas i stället av tidigare sjuan Linköping. Andra klättrare är Örebro (7:e störst) och Helsingborg (8:e).

Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till flera förmåner. Här kommer en kort sammanställning. Besök bostadsratterna.se/medlemskap-formaner för mer information.

> Säkerhetsdörrar

Genom avtal mellan Bostadsrätterna och Secor erbjuds ni som medlemsförening, eller du som boende i en medlemsförening, 15 procent rabatt på Daloc säkerhetsdörrar inklusive installation av dörren.

> Familjejuridisk hjälp

Fenix Juridik erbjuder hjälp när den behövs. Få 20 minuter kostnadsfri familjejuridisk rådgivning samt 25 procent rabatt på samtliga juridiska tjänster efter det.

> Webinarium om bostadsrätt

"Att bo i bostadsrätt" är en inspelad utbildning på vår webbplats för dig som bor i en bostadsrättsförening men inte sitter styrelsen. Gå in på bostadsratterna.se/kurser.

> Blanketter för boende

Vi har blanketterna du kan tänkas behöva. Bland annat ansökan om andrahandsuthyrning och ansökan för ombyggnad av lägenhet.

> Tidningen Din Bostadsrätt

Utkommer fyra gånger per år och distribueras till samtliga hushåll i våra medlemsföreningar.

Omfattande kritik mot nytt register

En ny utredning föreslår att hushållens förmögenheter och skulder ska kartläggas. Det handlar om hundratals uppgifter på individnivå som ska samlas in varje år vilket är tänkt att främja den finansiella stabiliteten.

Text: Frida Henke

Sedan 2007 samlas ingen data in i Sverige över hushållens tillgångar och skulder. Det gör att Riksbanken exempelvis har svårt att förstå vilka konsekvenser deras räntebeslut får annat än på totalbefolkningen. För att kunna göra ett bättre jobb mot finansiell instabilitet begärde därför Riksbanken att en utredning om en ny förmögenhetsstatistik skulle tillsättas, något som också riksdagen krävde. Uppdraget gick till särskilde utredaren Per Håkansson som i en intervju med Dagens industri hävdar att en sådan kartläggning också skulle gynna Finansinspektionen.

– Ta till exempel amorteringskravets utformning, i dag vet man inte om de som har höga skulder också har goda tillgångar, säger han.

Enligt utredningen finns det ett stort samhällsbehov för den här typen av statistik som skulle "ge en fullgod bild av hushållens finansiella ställning". Uppgifterna föreslås samlas in av SCB. Men flera remissinstanser riktar nu omfattande kritik mot en sådan databas.

En av de kritiska rösterna tillhör Bostads-



Illustration: Shutterstock

rätterna som anser att det vore olyckligt om förslaget blir verklighet. Den huvudsakliga invändningen är att det handlar om en mycket omfattande registrering – uppemot tre miljarder uppgifter varje år.

– Det är hundratals uppgifter om varje individ och vi måste fråga oss om staten ska registrera alla medborgare på det här sättet.

Ofta blir det så att staten i efterhand också använder uppgifterna på ett annat sätt än det ursprungliga syftet, säger Kenny Fredman, Bostadsrätternas samhällspolitiska chef.



Kenny Fredman

Liksom flera andra instanser anser Bostadsrätterna också att utredningen inte fokuserat tillräckligt mycket på säkerhet och hur ett sådant register skulle skyddas för att inte riskera att hamna i orätta händer. Inte heller kommer någon ersättning att utgå för arbetet med att samla in uppgifterna, vilket bland annat kommer hamna på bankerna och försäkringsbolagen.

– De som i slutändan får betala det här är vi medborgare. Det handlar om kostnader på flera miljarder som dels kommer ge dyrare bolån, dels tas in via skattsedeln, säger Kenny Fredman. ○



Har ni problem med hissen, ska renovera eller byta ut den?

Ta hjälp av en specialist på AMBIA Hiss för att se till att ni får det ni behöver och betalar för vid nybygge, renovering och underhåll.

Byte eller renovering av hiss

Det är en betydande investering att byta eller renovera en hiss därför är det viktigt att noggrant överväga alla aspekter för att uppnå bästa resultat. Att ställa fel eller otillräckliga krav på leverantören kan leda till höga utgifter och en hiss som inte uppfyller gällande lagar och föreskrifter. Genom att ställa rätt krav från början skapar ni bästa möjliga förutsättningar för ett smidigt och kostnadseffektivt hissprojekt.

Löpande driftsäkerhet

Att ha en pålitlig hiss är viktigt. Du ska kunna lita på att den alltid fungerar. Men det kan vara utmanande att veta vilka krav man ska ställa på sin hissfirma och ibland behövs tillfälligt extra hjälp och rådgivning för lära sig hur man kan förutse problem innan dom inträffar. Samt att ta fram en plan som säkerställer att hissen fungerar över tid samt minska kostnaderna för underhåll och reparationer.

www.ambiahiss.com



AMBIA HISS



RM Snickerier tillverkar fönster och dörrar på beställning i vår fabrik i Vimmerby.

Vår inriktning är gammal genuin stil till hus som har en klassisk arkitektur.

Vi erbjuder fönster och dörrar i massivträ med äkta kittad spröjs och smala profiler, även lika vackra fönster i utvändigt aluminium.



Vimmerby | Tel. 0492-797 00 | www.rm.se | info@rm.se



www.rm.se



Solklart val för alternativ ellösning

Att installera solceller är glödhet. På bara ett år har antalet små och medelstora anläggningar ökat med nära 50 procent enligt statistik från Energimyndigheten. Samtidigt visar myndighetens prognos på mer än en fördubbling av solel kommande år.

Text: Frida Henke

Förra året installerades 147 627 små och medelstora solcellsanläggningar där bland annat småhus och bostadsrätter ingår. Det är en ökning med över 55 000 anläggningar i jämförelse med föregående år, 2021, som även det var ett starkt tillväxtår med dryga 26 000 fler anläggningar. Anledningen tror Energimyndigheten är en kombination av högt intresse för klimatomställningen och det senaste årets svängande och ibland mycket höga elpriser.

Och utvecklingen kommer att hålla i sig, enligt myndigheten vars kortsiktiga prognos bedömer att solel kommer att mer än fördubblas de närmaste två åren. Främst gäller den snabba installationstakten villamarknaderna som även får skattereduktion för grön teknik.

– Vi märker också ett stort intresse från bostadsrättsföreningar. De hör främst av sig till oss för att kolla om det finns något ekonomiskt stöd, men det som finns riktar sig endast till privatpersoner. Men jag har hört att

det kan finnas kommunala stöd, det kan vara värt att undersöka, säger Elin Larsson, analytiker på Energimyndigheten.

Tack vare att bostadsrättsföreningar ofta har stora tak och sedan ett drygt år tillbaka eventuellt kan få dela nät med föreningens intilliggande fastigheter är de ofta väl lämpade att använda sig av solel, förklarar hon. – Framför allt för att täcka förbrukningen av fastighetsel, men i förlängningen också för att sälja överskottsforbrukningen till respektive lägenhet, säger hon.

För att garantera en bra installation är Elin Larssons främsta råd att se till att elektrikern som gör elinstallationen är behörig via Elsäkerhetsverkets tjänst.

– Det är en jättebra försäkring för att den som utför eljobbet är kompetent och för att få upp förtroendet i branschen finns det numera även en certifiering av montörerna att hålla utkik efter, säger hon.

Även Bostadsrätterna har märkt att frågorna om solceller har ökat i rådgivningen det senaste året.



Elin Larsson



Nicklas Pettersson



Foto: Shutterstock

Det är växtvärk i den här branschen.

– Dels är det frågor om var föreningen ska börja någonstans, dels om sådant de behöver se upp med, säger Nicklas Pettersson, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Förutom en bra förstudie om sådant som taklutning, väderstreck, väntad lönsamhet och takets underhållsbehov, brukar hans råd vara att ta hjälp av en projektledare som hjälper till med upphandling av entreprenaden – och ha is i magen.

– Det är växtvärk i den här branschen. Många får vänta länge bara på att få en offert och det får man ha överseende med. ○

Ökande andrahandsuthyrning i spåren av vikande ekonomi

I spåren av att många fått försämrad ekonomi på grund av inflation och räntehöjningar märks nu ett ökat intresse för andrahandsuthyrning. Exempelvis rapporterar Blocket Bostad att antalet andrahandsannonser för bostadsrätter ökade med 143 procent i april jämfört med samma månad året innan. Samtidigt har en ny typ av fråga om andrahandsuthyrning seglat upp i Bostadsrätternas styrelserådgivning.

– Vi får fler frågor om uthyrning på grund av svårsäld lägenhet och om det kan anses som ett giltigt skäl – och det är det. Men då måste du kunna visa i ansökan till styrelsen att du verkligen försökt att få lägenheten såld samt att du även gör en betydande förlust vid en försäljning, säger Rikard Wahlstrand, styrelserådgivare för Bostadsrätterna.

Han skickar också med ett råd till de bostadsrättshavare som hyr ut i andra hand.

– Tänk på att det är du som medlem som har ansvar för bostadsrätten och betalning-

en av månadsavgiften under hela perioden lägenheten hyrs ut. Det är därför klokt att göra en prövning av den tilltänkta hyresgästen innan ni skriver kontrakt, säger han.

Ett regeringsförslag om höjt schablonavdrag för andrahandsuthyrning av privatbostäder har skickats ut på remiss inför höstens budgetförhandling. Om det går igenom kan uthyrning dessutom bli lite extra förmånligt framöver. Höjningen som föreslås är på 10 000 kronor och skulle medge ett avdrag på 50 000 kronor.

Elsmartare efter bytet

Att skaffa gemensam el är dyrt, men är för boende och förening en plusaffär på bara några år. Brf Rektangeln 22 gjorde det för ett år sedan och det är bara en sak de ångrar – att de inte gjorde det tidigare.

Text: Frida Henke
Foto: Magnus Glans

När Brf Rektangeln 22 på Södermalm i Stockholm installerade gemensam el gick de från 390 nätabonnemang till två på ett bräde. Investeringen var stor, men besparingen ligger på närmare 2 000 kronor per år och boende och totalt tjänas den in på mindre än två år. Enligt föreningens ordförande Ursula Berge finns det fler fördelar.

– Det går att ha ett abonnemang som debiterar per timme vilket gynnar en mer klimatsmart elförbrukning. Varje boende kan också läsa av sin egen förbrukning vilket gör det enklare att minska på den. Dessutom blir det färre räkningar eftersom elkostnaden läggs på månadsavin och inget uppsägningstrassel vid ägarbyte, säger hon.

Det negativa är att valfriheten för individen går förlorad. I stället blir elavtalet en föreningsfråga där exempelvis billigt ställs mot förnybart.

– Uppsidan är att vi är en stor kund och kan förhandla om priset.

Installationen gjordes när marknaden började skaka 2022, men propositionen om att utreda frågan lämnades in redan 2019.

– Vi tyckte det här var en stor sak och ville inte stressa fram beslutet. Senare under 2019 tog vi in offerter och sedan hade vi ett flertal informationsmöten med entreprenören så att alla fick chansen att ställa frågor. Förslaget röstades igenom enhälligt på stämman 2021, säger hon.

Själva bytet var odramatiskt och tog bara cirka 1,5 vecka, med ett elavbrott på cirka tio minuter per lägenhet.

– Alla tycker att det är jättebra och det har även gjort föreningen lite elsmartare. Vi tog tillfället i akt och satte in dimrar och rörelsedetektorer i alla trapphus och bytte ut all belysning till led-lampor, säger hon. ●

Ursula Berge

Elstödet för föreningar med gemensam el uteblev i vintras. Något många föreningar är missnöjda med, så även Brf Rektangeln 22. "Att regeringen nu väljer att missgynna boende i bostadsrättsföreningar som har tagit ansvar för en mer hållbar elsituation är en dålig signal att skicka. Boende som omfattas av gemensam el har drabbats av höjda elkostnader precis som andra", säger ordförande Ursula Berge.

tema



Så tacklar vi lågkonjunkturen

Försämrad levnadsstandard gör väl ingen glad? Eller?

Din bostadsrätt frågade Micael Dahlen, professor vid Handelshögskolan, om hur vi reagerar och agerar i en lågkonjunktur – och det finns ett par grupper som mår bättre än på länge just nu.

Text: Jan Huss Illustration: Jens Magnusson

H

andelsprofessorn Micael Dahlen har skrivit flera böcker och minst en av dem handlar om siffror. Men inte i form av tabeller och excelark utan om hur siffrorna får oss att bete oss ... konstigt.

Hur brukar vi bete oss i lågkonjunkturer, biter vi ihop och hårdar ut?

– Ja, det brukar börja så, "sitt

still i båten, hårda ut, det går över". Om det sedan inte gör det hyggligt snabbt försöker vi hitta nya vägar. Pandemin är ett bra exempel. Först hopp om att det snart skulle vara över till panik de första månaderna, sedan började vi anpassa oss på en massa nya sätt.

Är nöden verkligen uppfinningarnas moder?

– Ja, alternativkostnaden för att testa nya vägar ("varför det, det är ju så bra som det är?") blir lägre. Det är bekvämt att bara fortsätta i invanda hjulspår, det krävs ofta lite obekvämlighet för att vara kreativ.

Har du någon koll på hur olika personlighetstyper hanterar en sådan här förändring? Finns det någon grupp som blommar ut i kriser? Som sådana där skalbaggar som behöver en skogsbrand för att kunna föröka sig.

– Ja, de som befinner sig lite närmare varsin ändpunkt på skalan brukar kunna blomma. Å ena sidan de som tänker mycket och nu får lite mer tid och utrymme att göra det och får utväxling på det, å andra sidan de som alltid vill göra saker snabbt och nu kan göra det när inte lika mycket står i vägen. Däremellan befinner sig alla de som fungerar bäst när allt tuffar på i lagom takt och som i en kris i stället kan bli lite handfallna.

Ekonomiska kriser känns som bra tillfällen att lansera nya affärsmodeller och tjänster eftersom de gamla kraschar. Finns det vetenskapligt stöd för det? 1970-talskrisen var ganska omdanande för samhället, tänker jag.

– Ja, kriser leder ofta både till nya företag och till systemskiften,

även om den fulla effekten ofta märks flera år senare. De flesta kan nog räkna till flera förändringar sedan innan den förra krisen 2020. Vad som blir följderna av krisen vi är i nu återstår att se, men spola fram tre år så är jag säker på att vi kan räkna några då också.

Med utgångspunkt i din bok "Sifferdjur": finns det anledning att tro att vi blir schystare, medmänniskor emellan, nu när vi blir fattigare eftersom motsatsen tycks gälla?

– Ja, i ekonomiskt tuffa tider brukar folk bli lite mer hjälpsamma och förstående.

Kommer vi att jämföra oss mer med dem som har det sämre för att må bättre eller kommer vi fortsätta att titta på dem som dricker Flaggpunch i Verber och vara bittra över egna påskresan till Furuвик?

– Vi är dessvärre alldeles för benägna att alltid jämföra oss

Micael Dahlen fyller 50 i år och är professor vid Handelshögskolan i Stockholm. Han är specialist inom konsumentbeteende, mänsklig lycka, välfärd, marknadsföring och kreativitet.

Foto: Studio Emma Svensson

Vi är dessvärre alldeles för benägna att alltid jämföra oss med dem som har det bättre.



med dem som har det bättre. Men i sämre tider brukar normerna verka mot att visa upp och skryta med sina extravaganser, så tillfällena till de där nästan tvåångsmässiga jämförelserna blir förhoppningsvis färre.

Kan man se pessimism som ett av Riksbankens verktyg för att få ordning på inflationen och därmed misstänka att det knyts arga nävar i fickorna på Brunkebergstorg varje gång det rapporteras om någon ljusning i stil med "Då vänder räntorna nedåt"?

– Ja, lite så är det dessvärre. Räntehöjningar är ju tänkta att fungera både direkt som kostnad för konsumtion och indirekt som en signal om att Riksbanken menar allvar och att alla behöver anpassa sig. Men det är en svår balansgång mellan att dämpa konsumtion och att skapa panik. Både oförsiktighet och pessimism är farliga, jag tänker på det som att vi behöver optimistisk försiktighet.

Kommer den här lågkonjunkturen att ge oss sociala reformer à la Ernst Wigforss eller blir det fascism nu igen? Det lutar ju åt stagflation, igen, och Keynes känns inte aktuell att damma av, eller?* Högerregeringar brukar väl lösa kriser med utförsäljning av det allmänna och nedskärningar i socialförsäkringarna? Men Merkelismen har också kritiserats. Fingret i luften, Micael, hur blåser det?

*Läs mer om Wall Street-kraschen 1929 på sidan 10.



– Båda de vägarna har prövats tidigare och var väl på sätt och vis barn av sina tider. Nu är tiden en lite annan, vi är i början av två rätt väsentliga paradigmskiften, dels vad gäller arbete, dels vad gäller ägande. Digitaliseringen och det som kallas den fjärde industriella revolutionen innebär att sättet många arbetar på förändras, det blir mer flexibelt, tidseffektivt och automatiserat. Digitaliseringen innebär också att vi kan dela ägande på ett mer flexibelt och effektivt sätt, vare sig det är car-sharing, crowdfunding eller nya former av kooperativ. Det öppnar för andra, mer flexibla, lösningar än att antingen stimulera tillväxt eller göra utförsäljningar.

Det tycks finnas något som kallas Läppstiftsindex som om jag förstått det rätt ger en indikation på vad vi egentligen känner inför ekonomin? När vi är trängda ekonomiskt blir ett läppstift eller en par festliga strumpor från Happy Socks en överkomlig guldkant på tillvaron. Har det alltid varit så och vad konsumeras det i så fall mer av i tidigare lågkonjunkturen?

– Ja, läppstiftsindex är ett klassiskt exempel på att skifta konsumtionen från dyr till billigare "lyxkonsumtion", från

att köpa dyra kläder till att köpa läppstift som ett billigare sätt att känna sig fin. Chips och snacks är ett nyare exempel, som ett billigare alternativ att sätta guldkant på tillvaron när folk äter ute mindre. Detsamma gäller nöjesparker som ett billigare semesternöje när reskassan tryter.

I "Sifferdjur" erbjuder du och Helge Thorbjørnsen vaccin till läsarna. Vad har du för bostadsrättsägare?

– Räkna. Vad innebär siffrorna egentligen för oss i vårt läge? Det är lätt att stirra sig blind på storlekarna på räntesatser och inflations-siffror. Men det enda som betyder något är hur de om-sätts i vår egen situation, beroende på hur våra lån, sparande och konsumtion ser ut. Då märks det ganska snabbt att många olika faktorer spelar in och att vi faktiskt kan påverka, inte alla, men flera genom att planera om lite. Tillsammans kan det göra ganska stor skillnad. Det är viktigt att inte känna sig maktlös. Och så det där med optimistisk försiktighet. Stick inte huvudet i sanden utan öka försiktigheten, det kan kräva flera uppoffringar här och nu, men belöningen kommer när det vänder – för det gör det så småningom. ◦



Läppstiftsindex är ett klassiskt exempel på att skifta konsumtionen från dyr till billigare "lyxkonsumtion".

100 års kriser – i korthet

1929. Wall Street-kraschen: Börskrasch i USA smittar av sig på hela världen. Massarbetslöshet följs av hyperinflation i Europa. Fascismen får vind i seglen.

Svensk lösning: Stor satsning på "folkhem" med höga välfärdsambitioner. Nationalekonomen John Maynard Keynes får gehör för sin teori att låta staten göra stora sociala och infrastrukturella reformer för att hålla sysselsättning och efterfrågan uppe. Det blir en succé som håller i sig i 50 år.

1970-talet. Oljekrisen: Oljepriset ökar med 400 procent. De som förlitat sig på Keynes teorier får en överraskning när det omöjliga visade sig möjligt: stagflation. Stagnation, stigande arbetslöshet och inflation samtidigt. Nyliberala idéer börjar vinna kraft.

Svensk lösning: Varvsindustrin försvinner, gruvor stängs och stålindustrin "centraliseras". Statskulden ökar när industrin subventioneras men arbetslösheten hålls tillbaka.

1990-talskrisen: Fastighetskris, valutakris, bankkris och arbetslöshet – samtidigt.

Svensk lösning: I huvudsak genom att låta hushållen ta smällen med skyhögt arbetslöshet och nedskärning av offentliga utgifter. En kvardröjande konsekvens blir en ny, betydligt högre, normalarbetslöshet.

2000. It-kraschen: Övervärderade it-aktier tappar på kort tid sitt värde och stora svenska företag som Ericsson, ABB och Scania drabbas. Börskurserna faller i 900 dagar och raderar ut 3000 miljarder kronor i börsvärde.

Svensk lösning: Tufft för många entreprenörer och småsparare men inte systemhotande.

2008. Finanskrisen: Börskrasch i USA sprids över världen och bemöts på liknande sätt som under 90-talet med åtstramningar av det offentliga. Missnöjet med försämrade levnadsstandard och ökade klyftor runt om i Europa fångas upp av politiker långt till höger och ett nytt politiskt landskap uppstår.

Svensk lösning: Bankerna räddas av staten, Riksbanken fyller på med mer pengar i systemet och sänker styrräntan dramatiskt. Under många av de följande åren är räntan noll och till och med minus.

2020. Corona: Ekonomin tvärstannar när människor inte får gå ut och handla eller resa till andra länder.

Svensk lösning: Sverige väljer en mjukare väg än de flesta andra länder och lyckas hålla i gång ekonomi bättre. Stora ekonomiska krispaket hjälper också till men tycks slå tillbaka nu när inflationen tagit fart.



Shoka Åhrman är sparekonom på SPP Pension & försäkring och har arbetat som privatekonom i över 15 år. Hon har skrivit flera böcker i ämnet och syns även flitigt som sparinspiratör i media.



Smarta spartips för svångremstider

Lågkonjunktur, inflation, stigande räntor och höga mat- och energipriser. En lite ovan situation för många bostadsrättshavare, och den kan bli långvarig. Här ger SPP:s sparekonom Shoka Åhrman sin syn på läget och tipsar om vad du kan göra för att förbättra din privatekonomi.

Text: Thomas Östberg
Foto: Magnus Glans

På ett par år har det ekonomiska läget förändrats drastiskt för många svenskar. Det som skiljer bostadsrättshavare, och även villaägare, från andra är att de i genomsnitt har högre löner och därmed gynnas av påslagen i årets lönerörelse. Å andra sidan är de också mer belånade och mer räntekänsliga.

Sparekonomen Shoka Åhrman, som nyligen tillsammans med ekonomen Klas Eklund släppte boken "Din ekonomi. Så klarar du kriser och tryggar framtiden" tror att risken är stor att den uppkomna situationen delvis är något vi får vänja oss vid.

- I början trodde nog många att det här var något övergående, ungefär som pandemin. Nu har nog de flesta insett att det är naivt att tro att decennier av låga, sjun-





Fler spartips

- > Vilka streamingtjänster, abonnemang och prenumerationer kan plockas bort?
- > Gör inköpslistor för mat. Håll koll på extrapriser och kampanjer. Men köp inte för mycket mat – att slänga mat är en riktigt dålig idé.
- > Jämför kilopris.
- > Gör matlådor.
- > Spara energi och välj energisnåla alternativ när något ska bytas ut.
- > Gå igenom ekonomin två gånger om året: Vad är onödigt? Använd bra appar – det har aldrig varit enklare att ha koll.
- > Är du medlem i en fackförening? Ta reda på vad de erbjuder när det gäller försäkring och lån. Medlemslån utan säkerhet är i regel mycket billigare än andra krediter.



Jag vågar nästan lova någon form av rabatt för den som vågar förhandla. Om det inte blir på den ettåriga räntan så kan det bli på den treåriga.

kande räntor och en allmänt stabil ekonomi kommer tillbaka.

Dags att gilla läget och skrida till handling med andra ord. Ett första steg kan vara att förhandla om sina lån.

– Vi vet att Riksbanken sannolikt kommer att höja räntan ytterligare, men inte med hur mycket. Det finns ändå utrymme att förhandla sig till bättre räntor, säger Shoka Åhrman.

Många banker har listpriser som visar genomsnittsräntan för lån på sina hemsidor. En annan källa att hämta data från är sajter som jämför bankernas räntor. Och att själv jämföra de fyra storbankerna.

– Jag vågar nästan lova någon form av rabatt för den som vågar förhandla. Om det inte blir på den ettåriga räntan så kan det bli på den treåriga. Varje tiondel kan handla om tusenlappar, säger hon.

Ett bra argument för lägre ränta är att man är en bra kund med lön, sparande och försäkringar i banken. Kanske dessutom lågt belånad. Men det gäller också att kunna räkna hem affären, så var noga med att ändå jämföra bankernas erbjudande. Och var inte rädd för att vara otrogen.

– Om du är ung och har stora lån kan du i stället fokusera på att bli en långvarig och lönsam kund, säger Shoka Åhrman.

För den som lyckats fixa en rabatt på ett rörligt lån i ett år är det bra att veta vem som kontaktar vem för en ny förhandling innan rabatten tar slut. Ett tips är att göra en anteckning eller lägga in ett larm i kalendern.

Nischbankerna har kanske inte tidigare gjort sig kända främst som långgivare, utan mer för bra inlåningsräntor, men det har förändrats de senaste åren.

– Både nischbankerna och en del helt nya aktörer har på allvar utmanat storbankerna på bolåne marknaden. De är alternativ som inte alla bolånetagare spontant tänker på, men där finns möjligheter att förhandla till sig bra erbjudanden, säger Shoka Åhrman.

Ett bra utgångsläge kan också vara att vara kund i flera banker.

– Att vara beredd att byta långgivare skapar argument. Då ska du begära ett amorteringsunderlag från din nuvarande bank. Det visar att du menar

allvar och brukar ge reaktioner, säger Shoka Åhrman.

Ett annat område där det går att spara pengar är olika former av sparande i fonder och aktier. Förutom att börsen ska utvecklas bra spelar avgifterna en viktig roll.

– Höga avgifter och courtage kan göra att du gått miste om hundratusentals kronor när det är dags att gå i pension, säger Shoka Åhrman.

Precis som när det gäller lån och sparande kan det löna sig att samla hushållets försäkringar på ett ställe och att använda det som ett argument i förhandlingar om premier. Här skickar dock Shoka Åhrman med en varning.

– Tänk långsiktigt innan du hotar med flytt. Jämför villkor och var noga med att ha koll på om du eller någon i familjen har drabbats av en sjukdom efter att försäkringen tecknades. Det kan göra att försäkringen inte går att teckna på nytt. ◦

Så gör du när pengarna inte räcker

Det är många som har det kämpigt nu.

Märker du att pengarna inte kommer att räcka till räkningarna måste du agera. Direkt.

Kontakta budget- och skuldrådgivningen i din kommun. Du kan vara anonym och det är gratis.

De hjälper dig med att:

› Få koll på din ekonomi och ge råd hur du ska hantera och prioritera skulder.

› Göra upp en budget.

› Ansöka om skuldsanering.

› Ge annat stöd före, under och efter en skuldsanering.

› Ta fram förslag på frivilliga överenskommelser med fordringsägarna, det vill säga de du är skyldig pengar, som din bank till exempel.

› Diskutera bättre villkor hos dem du är skyldig pengar.

Kronofogden

Har du inte kunnat betala dina räkningar kommer Kronofogden att få veta det i alla fall. Ring dem först – för information och vägledning. Kronofogden är inte en fiende och du får vara anonym.

Bostadsrättsföreningen

Se till att betala månadsavgiften i tid, och prata med styrelsen om du halkar efter.

Smartare boaffär vid ekonomisk oro

Hur ska din förening tänka för att bibehålla värdet på bostäderna när ekonomin skakar? Och vad ska du själv tänka på gällande stigande räntor och inflation? Din Bostadsrätt besvarar frågor om dina affärer som bostadsrättshavare.

Text: Thomas Östberg

Privatekonomi

Så undviker du att ränteavdraget slår i taket

Ränteavdraget på 30 procent har ett tak vid 100 000 kronor per person. För högre räntekostnader sänks avdraget till 21 procent.

Exempel: Selma och Andrija har ett lån på 3 miljoner och en ränta på 5 procent. Räntekostnaden blir då 150 000 kronor per år. Selma har en bra lön, medan Andrija för tillfället jobbar deltid och kan därför bara göra ett skatteavdrag på 50 000 kronor. Se tabell:

Om Selma och Andrija inte omfördelar sitt gemensamma lån i deklarationen blir resultatet så här:

Selmas avdrag	Andrijas avdrag	Räntekostnad
22 500 (75 000 x 30 %)	15 000 (50 000 x 30 %)	112 500

Och om Selma deklarerar hela räntekostnaden blir det så här:

Selmas avdrag	Räntekostnad
40 500 (100 000 x 30 % + 50 000 x 21 %)	109 500

Men om de fördelar om så att Selma står för 100 000 av räntekostnaden blir avdraget maximalt:

Selmas avdrag	Andrijas avdrag	Räntekostnad
30 000 (100 000 x 30 %)	15 000 (50 000 x 30%)	105 000

*Omfördelning av lånen kan göras i skattedeklarationen.



Hur påverkas du av inflationen?

Hög inflation leder till real-löneminskningar, alltså att vi, även om våra löner höjs räknat i kronor, får mindre för pengarna när vi handlar. Samtidigt minskar även värdet på våra lån som kan betalas av snabbare om vi använder vår löneökning till det.

– Men med högre räntor, en fallande bostadsmarknad och sparpengar som minskar i värde finns det egentligen inga vinnare, säger Shoka Åhrman, sparekonom på SPP.

Föreningsekonomi

Vad händer om en förening går i konkurs?

Att en bostadsrättsförening går i konkurs är ytterst ovanligt. En förening kan begäras i konkurs om den inte betalar sina skulder i tid. Då tillsätts en konkursförvaltare som får i uppgift att avveckla föreningen. Alla tillgångar säljs och skulderna betalas i prioriteringsordning så långt pengarna räcker.

– Bostadsrättshavarna förlorar sina insatser, men kan ändå få bo kvar genom att de får besittningsrätt om lägenheterna görs om till hyresrätter, säger Ulrika Blomkvist, vd och jurist på Bostadsrätterna.

Hur fungerar en insatshöjning?

En insatshöjning kan vara ett alternativ till att höja

månadsavgiften. Det innebär att medlemmarna betalar in pengar till föreningen som i sin tur betalar av de gemensamma lånen. Du som finansierar insatshöjningen med banklån får då ta del av ränteavdraget, vilket en bostadsrättsförening inte får. I tider med höga räntor ger föreningens minskade lån förstås också lägre kostnader för medlemmarna i slutändan.

Men tesen om att en låg månadsavgift gör det lättare att sälja till ett bra pris tål att ifrågasättas:

– Som köpare ska du skaffa dig en helhetsbild. Varför är månadsavgiften låg? Om det beror på att föreningen skjutit upp fastighetens underhåll kan avgiften komma att höjas rejält framöver, säger Ulrika Blomkvist.

Kan föreningen byta långivare om den har stora lån?

Om en förening har flera lån med olika löptid i samma bank, vilket är bra om räntan stiger, kan det vara svårt att byta bank.

– Då kan styrelsen försöka flytta allt som löper ut ungefär samtidigt. Men ofta slutar det med att föreningen stannar kvar i den bank den har på grund av att villkoren trots allt är bättre där, säger Gunilla Litzull, ekonom och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

– Generellt är det svårt för små föreningar att alls få lån i många banker. För stora föreningar med god ekonomi är det lättare att förhandla, säger Gunilla Litzull.

frågor/svar

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



Är det okej att fixa parketten som jag vill?

Jag vill slipa mitt parkettgolv och betsa det grått. Behöver jag styrelsens tillstånd för detta?

Svar: Nej, du behöver inte styrelsens tillstånd för att slipa och måla golvet. Det är inne i lägenheten och därmed medlemmens ansvar vilket innebär att du får du göra detta.



Går det att fixa stavfelen i stadgarna?

I min bostadsrättsförenings stadgar finns det en hel del felstavningar. Går det att enkelt korrigeras dessa eller måste vi verkligen ha en ny stämma som fattar beslut om ändringarna?

Svar: Det trista svaret är att föreningen inte kan korrigeras felstavningar utan att fatta ett stämmobeslut. Anledningen är att stadgarna är antagna och registrerade av Bolagsverket. Men kanske behöver föreningen

uppdatera stadgarna av andra anledningar? I så fall kan ni passa på att rätta stavfelen på samma gång.



Kan jag få godkänt på ombyggnation innan köpet?

Jag har sett en bostadsrätt som jag är intresserad av att köpa. Det finns förutsättningar för att bygga om till öppet kök och vardagsrum och även bygga ytterligare ett badrum. Kan jag be styrelsen om ett förhandsgodkännande att göra detta innan jag köper lägenheten? Vilka handlingar ska jag i så fall skicka till föreningen?

Svar: Det går inte att kräva att styrelsen ska lämna ett förhandsbesked inför ett köp, utan du får vänta tills du blivit medlem i föreningen. Därefter kan du höra med styrelsen. Vilka handlingar som krävs beror på vad du ansöker om, men det är rimligt att lämna konstruktionsritningar som visar att ändringarna är genomförbara och inte skadar fastigheten. När det gäller flytt av badrum eller ett nytt badrum kan föreningen säga

nej och under förutsättning att ändringarna är till påtaglig skada eller olägenheten för föreningen, som det heter. Om du inte är nöjd med styrelsens beslut kan du, efter den lagändring som trädde i kraft vid årsskiftet, ansöka hos hyresnämnden om att få tillstånd att bygga om.



Foto: Shutterstock



Borde inte föreningen be om flera offerter?

På årsmötet beslutade vi att fönstren ska bytas ut i hela fastigheten. Styrelsen har bara tagit in en enda offert på hela arbetet och lägger fram flera argument om varför detta räcker. Måste inte föreningen ta flera anbud?

Svar: Det finns inga krav i lag på att en bostadsrättsförening måste ta in flera offerter vid en upphandling. Nu är det svårt att veta vad anledningen är i ert fall men ibland skickar styrelser flera offertförfrågningar och får ändå bara in en enda. Fönsterbyte innebär dock generellt stora kostnader. Därför kan det vara bra att ta in åtminstone två eller tre offerter för att kunna jämföra pris och villkor.



Kan sambor i styrelsen orsaka problem?

Är det tillåtet att sambor sitter i bostadsrättsföreningens styrelse? Vi är en ganska liten förening och det finns inte så många medlemmar att tillgå för styrelsearbete. Så på årsstämman valdes ett sambopar till ledamöter i styrelsen. Ställer det till problem på något sätt?

Svar: Det finns inget som hindrar att sambor väljs in i styrelsen. Bostadsrättslagen säger inget om att de inte kan sitta i styrelsen samtidigt.



Får vi rensa bort gamla cyklar i förrådet?

Föreningen ska rensa i cykelförrådet, vilket behövs eftersom det är fullt av gamla cyklar som tycks vara övergivna. Kan föreningen bara att forsla bort cyklarna eller kan föreningen hållas ekonomiskt ansvarig ifall en ägare skulle dyka upp i efterhand?

Svar: Föreningen bör i ett första steg be medlemmarna att märka upp sina cyklar. Om ägaren till en cykel är okänd gäller lagen om hittegods. Föreningen får då ta hand om cykeln samtidigt som det anmäls till polisen. Styrelsen ska skicka in uppgifter om ramnummer, märke, modell, färg och särskilda kännetecken till polisen. Om ägaren inte hör av sig inom tre månader och kräver att få tillbaka cykeln blir den föreningens.




Foto: Shutterstock

För cyklar med okänd ägare gäller lagen om hittegods och de kan därför inte bara rensas bort.

Ny modell för ett hållbart boende

I nybyggda Brf Notuddsparkens miljöcertifierade passivhus står hållbarhet i centrum. Men det handlar inte bara om att minska klimatavtrycket utan också om de sociala aspekterna. Därför har en modell avsedd att hjälpa hemlösa med boende arbetats fram.

Text: Karin Strand Foto: Jonas Bilberg



Syskonen Izzie och Luka Thepper bodde tidigare i ett radhus tillsammans med sina föräldrar Klara och Marcus. Nu bor de högst upp i ett av Brf Notuddsparkens hus och föräldrarna hoppas att hållbarhetsaspekten ska fungera som ett föredöme för barnen när de blir äldre.



Föreningens odlingslådor är populära. När frostrisken är över kommer här finnas både grönsaker och blommor.



Det blänker av vit-sippor i Notudds-parken i Västerås, fåglarna kvittrar i träden och solen värmer odlings-

lådorna som kantar gång- och cykelvägen intill de två gröna tråhus som utgör Brf Notudds-parken. Föreningens synnerligen aktiva odlingsgrupp förkultiverar just nu plantor på arbetsbänken i ett av cykelrummen, plantor som så småningom ska hamna i lådorna till samtliga boendes glädje och nytta.

– Blomkål, squash, majs, brysselkål, kronärtskocka, rosenskära, säger Amanda Larsson och lyfter på den ena planteringskrukan efter den andra i det luftiga cykelrummet.

Hon berättar att förra årets grönsaksskörd blev över förväntan, och bitvis gav mer än vad de boende kunde ta hand om själva.

– Till slut försökte vi ge bort squash till folk som passerade förbi på gångvägen!



Karin Engström



Ingemar Grunditz



Mikko Nolvi

När solen ligger på värms lägenheterna upp fort.

Odling känns helt naturligt i den här föreningen. Här står hållbarhet i fokus på alla sätt. Husen är Svanenmärkta moderna passivhus, vilket innebär att de är både miljö- och energicertifierade. De är byggda i trä och har solceller på taken och de boende har tillgång till elbilspool, eldrivna lådcyklar och ett kylrum för livsmedelsleveranser.

– Ett angeläget uppdrag för styrelsen är att vi behåller miljöfokus genom att se till att endast hållbara material byggs in i husen, säger Emma Kednert, som är en av ledamöterna i föreningens styrelse.

Hur är det då att bo i ett passivhus i trä? Behagligt, försäkrar de boende. Det är tystare än i ett hus byggt av betong och lägenheterna är varma, trots att energiåtgången är låg.

– När solen ligger på värms lägenheterna upp fort och värmen stannar länge. Här om dagen var det 24 grader när jag kom hem, berättar Karin Engström, styrelseledamot som bor i en tvårumslägenhet mot söder tillsammans med hunden Felix.

På den slingriga stigen mellan husen cyklar Luka, 5 år, och Izzie, 3 år, på sina små cyklar. När Karin Engström kommer med Felix blir glädjen stor och barnen turas om att klappa. Föräldrarna Klara och Marcus Thepper berättar att de flyttade till sin stora fyra högst upp i ett av husen från ett litet radhus i en annan del av stan.

– Vi trivs jättebra. Husen har ett bra läge med parken intill och en lekpark alldeles i närheten. Dessutom händer det mycket här på Öster Målarstrand, säger Marcus Thepper.

– Vi uppskattar verkligen den stora balkongen, där tillbringar vi mycket tid under sommaren



Izzie och Klara
Thepper hälsar på
Karin Engström och
hennes hund Felix.

och det är kul med odlingarna. Även om inte barnen förstår hållbarhetsaspekten just nu, tror jag att hela det här boendet utgör ett bra föredöme för dem, tilläger han.

Andra som har bytt hus mot lägenhet är Ingemar Grunditz och hans hustru Ann-Christin. De kom till Notuddsparken från ett eget hus där de bott i 33 år. Ingemar Grunditz lider av sviterna av en stroke och paret tyckte att det var dags att överge snöskottning och vedhantering för en bekvämare tillvaro.

– Det är det bästa vi har gjort. Vi bor en trappa upp och sitter gärna på balkongen, tar en kaffe och ser ut över trädgården. Dessutom är det en trevlig sammanhållning i föreningen. Vi byter ofta ett ord med vår närmsta granne, som bor i en av Stadsmissionens lägenheter, säger Ingemar Grunditz.

För här omfamnas även



den socialt hållbara aspekten. Tillsammans med byggherren har arkitektbyrån arbetat fram en modell avsedd att hjälpa hemlösa med boende. Konkret innebär det att en andel av bostäderna som byggs säljs till rabatterat pris till en organisation som sedan hyr ut lägenheterna till personer som är behov av ett boende. När det gäller Brf Notuddsparken har två enrummare sålts till Västerås Stadsmission.

– Det här erbjuder en fantastisk möjlighet för vår målgrupp, som ofta har ett missbruk i botten och inte sällan har stora skulder, att bryta negativa cirklar och få ett ordnat vardagsliv, säger Mikko Nolvi vid Västerås Stadsmission.



Brf Notudds- parken

- Två hus med totalt 41 lägenheter, 1-4 rum och kök.
- Färdiga för inflyttning 2021 respektive 2022.
- Byggda i trä och miljöcertifierade enligt Svanen 3.8.
- Uppfyller kriterierna för passivhus enligt den svenska standarden FEBY12.
 - Utrustade med solceller på taken.
- Två elbilar i bilpool, två eldrivna lådcyklar, tre cykelrum, kylrum för matleveranser.
- Två lägenheter ägda av Västerås Stadsmission som hyr ut till bostadslösa.
- Projektet vann utmärkelsen Guldhemmet i kategorin Årets bostadsprojekt 2020 och Arkitekturpris i Västmanland 2023.

– Vi kan bidra med sysselsättning och mat samt hjälpa dem att ordna sitt vardagsliv och planera framåt med målet att de i slutändan ska hitta en egen bostad. Att få tak över huvudet är ett sätt att bryta de onda cirkelarna och kan vara livsavgörande, säger han.

Rundvandringen i Brf Notuddsparkens hus avslutas på parkeringen där en av elbilarna står på laddning. Den andra är bokad och ute. Karin Engström berättar att bilarna utnyttjas flitigt och att medlemmarna betalar per timme. Flera av de boende sålde sina bilar i samband med flytten till Notuddsparken.

– När jag läste om det här projektet, om bilpoolen, odlingarna och närheten till parken, kände jag att det var helt rätt. Jag bokade min lägenhet direkt, säger Karin Engström. ◦



Cykelrummet har tillfälligt fått lämna plats åt växtbelysning och årets försädder. Amanda Larsson och Johan Wadsö pysslar med de spåda skotten.

Fixa balkonggolvet – på rätt sätt

Har balkonggolvet blivit trist och börjat flagna? Då är det kanske dags att piffa till det. Här är några tips på vad du kan göra – och vad du får göra.

Text: Petra Olander

Måla, lacka, lägga klinker och trall – på nätet finns många förslag för att fixa till ett trist balkonggolvet. Men Lars-Gunnar Olsson, murare på Veteranpoolen i Luleå, varnar för att det är lätt att begå misstag som kan få tråkiga konsekvenser i längden.

– Lägg aldrig en tät färg på en betongyta, det är rena döden för materialet. I betong finns alltid vatten och om du lägger på någonting som är tätt, kan betongen inte andas. Då börjar färgen flagna och armeringsjärnen i golvet kommer att rosta. När järnet rostar, spränger det bort betongskiktet runt järnet, säger han.

För den som ändå vill måla sitt balkonggolvet är det viktigt att köpa en färg som är anpassad till just betong.

– Men som innehavare till en bostadsrätt rekommenderar jag att du inte gör några förändringar som är permanenta. Köp in stället en fin trätrall på ett byggvaruhus som du lägger löst ovanpå. Du får inte spika i betongen, då kan det komma in vatten som förstör materialet, säger han.

Det finns också föreningsjuridiska aspekter att ta hänsyn till. Balkongen är nämligen en del av husets yttre

och vanligtvis står föreningen för underhållet av den.

Karin Lidekrans är styrelserådgivare på Bostadsrätterna:

– Innan du gör något på balkongen måste du kolla i föreningens stadgar. Det kan nämligen vara lite olika hur underhållsansvaret fördelas mellan medlemmarna och föreningen.

Den vanligaste lösningen är att medlemmen har ansvar att hålla rent och skotta på balkongen. Det innebär att allt annat underhåll ligger på föreningen.

– Så ska det målas

om eller balkongplattan bytas ut, är det föreningen som gör det. Vill du själv göra förändringar i betongplattan måste du få styrelsens tillstånd, annars kan det anses vara åverkan. Det gäller även ett snyggt klinkergolvet, eftersom det inte lätt kan tas bort. ◦



Lars-Gunnar Olsson

Tänk på att!

- > Föreningens stadgar anger vad du får göra med ditt balkonggolvet.
- > Är du osäker – fråga styrelsen, du kan behöva styrelsens tillstånd.
- > Borra eller spika inte i betongen, då kan det komma in fukt.
- > Undvik permanenta lösningar. Du kan skada balkongen och då kan föreningen tvinga dig att återställa golvet till ursprungligt skick.

Ny effektavgift blev dyr överraskning



Flera nätbolag har börjat införa den effekttariff som blir tvingande i Sverige 2027. Men hur den tillämpas varierar stort och därefter även priset. För bostadsrättsföreningar med flera laddboxar riskerar medlemmar med elbil nu drabbas av kraftigt höjda månadskostnader, en sådan förening är Brf Mjödners höjd.

Text: Lars Öhman

För två år sedan installerade bostadsrättsföreningen Brf Mjödners höjd i Växjö 19 laddboxar. Tre är i dag i drift. När installationen gjordes baserades nätavgiften på säkringens storlek, men när föreningens energibolag förra året införde den nya effekttariffen, som kom till som följd av ny EU-lagstiftning, blev förändringen kännbar. Hittills tillämpar bara ett 20-tal nätbolag effekttariff för mindre kunder och det finns en stor variation i hur de har valt att utforma den. Hos Växjö Energi där föreningen är kund baseras den på den enskilt högsta effekttoppen varje månad och tas ut dygnet runt.

– Vi har dragit ned på ladd-effekten för att sänka avgiften så mycket vi kan och just nu fungerar begränsningen för att vi enbart har tre laddande fordon. Men skulle fler anslutas måste effekten höjas för att inte få oacceptabelt långa laddtider, säger Tonie Lehtonen, ordförande i Brf Mjödners höjd.

En beräkning som bostadsrättsföreningen gjort visar att effekttariffen i november kostade



Sandra Vilenius

2 252 kronor, eller 750 kronor per fordon.

– Jag har då tagit hänsyn till att överföringsavgiften sänktes från 12,40 öre till 7,06 öre när effektavgiften infördes. Enligt Växjö Energi skulle förändringen därför inte ha någon större påverkan på den totala kostnaden. Det stämmer inte visar det faktiska utfallet.



Stefan Braun

Föreningen har därefter sänkt sin effekt, men extrakostnaden kommer ändå att landa kring 850–900 kronor i månaden.

– Hur man än räknar, hur många som än laddar, blir det för mycket för att det ska vara intressant. När detta såldes in till medlemmarna och röstades igenom i december 2021 var det ingen



Hur man än räknar, hur många som än laddar, blir det för mycket för att det ska vara intressant.

som pratade om effekttariff.

Beslutet om att införa en effekttariff i Sverige fattades av Energimarknadsinspektionen utifrån EU-lagstiftning och syftar till att elnätet ska användas så effektivt som möjligt. Från 2027 blir den tvingande och då kommer även utformningen att tydligare regleras i myndighetens föreskrifter. Sandra Vilenius är analytiker på Energimarknadsinspektionen och säger att det har gjorts en konsekvensutredning av effekttariffen.

– Just det här har inte lyfts som ett problem. Andra bostadsrättsföreningar vi träffat har lyckats utjämna laddningen av elbilar alternativt flytta sin förbrukning till billigare timmar, säger hon.

Enligt föreskriften måste effektkomponenten vara tidsindeldad där det blir billigare eller dyrare beroende på belastningen i elnätet, eller att effektavgift enbart tas ut för en viss tid på dygnet. En utformning som inte är något krav i dag, då föreskriften inte är tvingande förrän den 1 januari 2027.

– I det här fallet låter det inte som att elnätsföretaget följer vår föreskrift till punkt och pricka. Det går alltid att göra oss uppmärksamma på om man anser att elnätsföretag har en nättariff som inte överensstämmer med våra föreskrifter, säger hon.

Stefan Braun är affärsområdeschef för elnät på Växjö Energi. Enligt honom pågår en tariffanalys för att säkerställa att det blir så rättvisande som möjligt och han säger att företaget kommer att följa föreskriften på rätt sätt.

– Kostnaden för effektavgiften utgår just nu från att kunderna betalar för den högsta tim-medel-effekten under månaden som är dimensionerande för anslutningen. Vi håller nu stegvis på att anpassa våra tariffer till Energimarknadsinspektionens föreskrifter som ska vara implementerade 2027, säger han. ◦

Markhyra en fälla för många föreningar

Trots att många bostadsrättsföreningar redan betalar stora belopp för tomträterna väntas avgifterna öka ytterligare under de kommande åren. För vissa mycket kraftigt.

– Systemet måste ändras, säger Erik Fahlén som är ordförande i en bostadsrättsförening i Stockholm.

Text: Mikael Bergling Foto: TT-bild



Det är framför allt i storstadsregionerna som tomträttshyrorna har stigit dramatiskt. Bara under de senaste fem åren har till exempel kommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö tillsammans dragit in nästan åtta miljarder kronor i tomträtsavgifter enbart från flerbostadshus.

– Tomträterna har blivit en kassako för kommunerna samtidigt som de har blivit en fälla för många bostadsrättsföreningar, säger Bostadsrätternas samhällspolitiska chef Kenny Fredman.

Tomträter innebär att den som nyttjar marken, men inte äger den, betalar en avgäld – hyra – till markägaren som i allmänhet är en kommun.

Nivån på tomträtsavgälden styrs i varierande utsträckning av bland annat marktaxeringsvärdet. Ofta omförhandlas avgiften vart tionde eller tjugonde år.

Ett resultat av de senaste decenniernas kraftigt ökande bostads- och markpriser, framför allt i storstadsområdena, är att tomternas taxeringsvärde har stigit. Det har i sin tur fått många kommuner att besluta om nya, oftast betydligt högre, avgälder.

I en del fall handlar det om mycket stora höjningar.

– Så är det för oss. Kommunen vill att vår tomträtsavgift ska öka med 162 procent, berättar Erik Fahlén som är ordförande i Brf Liljeholmsberget, en av åtta

bostadsrättsföreningar i Stockholm som valt att inte skriva på något nytt avtal med kommunen och därför stämts inför mark- och miljödomstolen.

– 1992 var vår markhyra 994 568 kronor. 2014 hade den ökat till 1 628 799 kronor. Om bara några år, 2026, hamnar den på 4 259 000 kronor om Stockholms stads föreslagna avtal ska gälla.

Vad leder det till?

– Att vi tvingas höja avgiften rejält eller minska på underhållet av fastigheten. Det är ingen hållbar utveckling.

För några veckor sedan fastställde mark- och miljödomstolen tomträttshyran i enlighet med kommunens yrkande.

– Vi har överklagat beslutet till mark- och miljööverdomstolen. Det är en orimligt hög avgift. Vi har dessutom inte möjlighet att köpa tomten till det pris som kommunen vill ha, 236 miljoner kronor.

– Jag tycker att en rimlig kompromiss skulle kunna vara att bostadsrättsfören-



Claes Kjellander



Fredrik Kopsch



Kenny Fredman



Christer Jacobsson

Tomträterna har blivit en kassako för kommunerna samtidigt som de har blivit en fälla för många bostadsrättsföreningar.



Erik Fahlén är ordförande i Brf Liljeholmsberget som är en av de åtta föreningar som stämts av Stockholms stad efter att ha motsatt sig kommunens höjning av markhyran.

Storstadskommunernas intäkter från tomträtter med flerbostadshus

Stockholms stad:

2018 – 1 282 000 000 kronor
2022 – 1 318 000 000 kronor

Malmö stad:

2018 – 129 034 323 kronor
2022 – 169 454 000 kronor

Göteborgs stad:

2018 – 141 955 000 kronor
2022 – 185 600 000 kronor



Att vi tvingas höja avgiften rejält eller minska på underhållet av fastigheten.

ingar som vill ta över "sina" tomter gör en avbetalningsplan med kommunen och att avgälden blir ett slags avbetalning.

Härområdet gick fyra bostadsrättsföreningar och en hyresfastighet i Göteborg ihop och överklagade beslut av mark- och miljödomstolen som gav Göteborgs kommun rätt att höja tomträttshyrorna med mellan 116 och 526 procent.

Efter förlikning valde kommunen att halvera de föreslagna hyrorna.

– Tyvärr är det bara de fem som förlikningen gäller som kan andas ut i åtminstone tio år. Det hade varit bättre för oss andra om det varit en dom i stället för en förlikning, säger Christer Jacobsson som är förvaltningschef i Brf Masthugget i Göteborg som är Sveriges största bostadsrättsförening.

– Vårt nu gällande avtal går ut hösten 2025. Vad som händer därefter vet vi ännu inte. Men förmodligen blir det en kraftig höjning.

Claes Kjellander, ordförande i föreningen Tomträttsuppropet, menar att systemet med tomträtter behöver ses över.

– Förutom att det ofta är frågan om helt orimliga avgiftshöjningar behöver det



Tomträtt

> Tomträtt är mark som ägs av stat eller kommun och som upplåtits (hyrs ut) som tomträtt.

> Tomträttsavgäld är den avgift/hyra som tomträtts-havaren årligen betalar till staten eller kommunen för att nyttja tomträtten.

> Avgälden ska enligt jordabalken utgå från markens värde i avröjt skick och vara skällig.

> Vid ett friköp betalar ägare till flerbostadshus 100 procent av marktaxeringsvärdet, medan småhusägare betalar 50 procent.

införas en modell som gör att föreningar har råd att köpa loss tomterna. Det har inte många i dag.

Kan de inte låna pengar?

– Ofta inte tillräckligt mycket. Det samma gäller medlemmarnas möjligheter att bidra genom kapitaltillskott. Yngre medlemmar är ofta redan högt belånade medan de äldre inte får lån.

Fredrik Kopsch, docent i fastighetsekonomi vid Lunds universitet och chefsekonom på tankesmedjan Timbro, menar att kommuner som Stockholms stad med dagens modell subventionerar tomträttsinnehavare både när det gäller avgäldens storlek och priset på marken vid en eventuell försäljning.

– Att inte ta ut fullt pris är orättvist mot övriga kommuninvånare och innebär att man från kommunernas sida skänker bort en del av markvärdet.

Enligt Bostadsrätternas Kenny Fredman behöver tomträttsystemet göras om.

– Vi vill att en ny statlig utredning ska ge förslag på alternativ. Tomträttshyran kan inte fortsätta att skjutas i höjden. Ett första steg är att kommunerna fryser tomträttshyrorna. Det bör också vara möjligt för en bostadsrättsförening att köpa loss marken till en rimlig kostnad, så som det är för villaägare. ◦

Att köksfläkten är tyst när du sätter på den behöver inte betyda att den är trasig. Tvärtom kan ett surrande motorljud innebära att din fläkt stökar till dina grannars ventilation.

Text: Petra Olander

Varför låter inte köksfläkten?

En köksfläkt är inte alltid en köksfläkt. Det finns många varianter och i flerfamiljshus sitter det ofta en spiskåpa i stället för en fläkt. Eller någonting däremellan.

– Begreppsförvirringen är bred och att sätta in fel fläktlösning vid en köksrenovering är ett jättevänligt misstag, ett fel som ofta upptäcks under en OVK, säger Fredrik Byström, filialchef på Bravida i Skellefteå.

OVK står för obligatorisk ventilationskontroll, något som genomförs regelbundet i landets flerfamiljshus. Är det fel fläktlösning installerad, kan systemet bli underkänt, förklarar han.

– Det är synd, för köksfläkten är en inredningsdetalj och ofta ganska kostsam.



Fredrik Byström

Många flerfamiljshus har ett centralt ventilationssystem, där en fläkt på taket suger ut luft. Till det kopplas en spiskåpa med ett spjäll, som öppnas vid matlagning.

– De är helt tysta, du kan möjligen höra ett litet luftsus, säger Fredrik Byström.

Men om du installerar en köksfläkt med en egen motor i ett sådant system, kan resultatet bli att du pressar in matos hos grannarna. Eller suger ut mer luft än du kan ta in – då får du själv in smutsig luft från till exempel trapphuset.

En tredje lösning är en kolfilterfläkt, som renar luften och skickar ut den i rummet igen.

– Problemet är att de boende sällan klarar underhållet. Kolfiltret bör bytas minst en gång om året, annars suger den ingen luft.

Utöver kolfilterfläkten måste det dock alltid också finnas ett luftutslug för ventilationens skull.

Det finns också en uppsjö med kombinationer av spiskåpor och köksfläktar beroende på vilken ventilationslösning fastigheten har.

– Det är inte lätt som lekman att veta vad som är rätt i just din fastighet. Så börja alltid köksrenoveringen hos styrelsen, inte hos byggvaruhandeln. Styrelsen vet vilken sorts lösning du ska ha och då eliminerar du de här problemen, säger han. ●

Så kan fel fläkt bli rätt

Har du köpt en köksfläkt med egen, stark motor som måste kopplas bort kan möjligheten finnas att installera en speciallösning. En ventilationstekniker installerar då ett automatiskt tryckstyrt spjäll på imkanalen till din fläkt. Lösningen är dessvärre relativt kostsam, men du får behålla din nya fläkt.



Dörren som skyddar både dig och grannarna.

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



Läs mer om hur du skyddar ditt hem på daloc.se

Doors with purpose.

DALOC



GREAT MOMENTS IN SMALL SPACES



Grilla för
så lite som
3,50 kr
per tillfälle¹

Upptäck den nya elektriska grillen Weber Lumin.

Lumin elgrill förvandlar din balkong eller uteplats till den perfekta platsen att skapa minnen på.
Enkel att rengöra, billig att använda och du får en smak som du inte kan få i köket.

Hitta din nästa grill på weber.com

¹ En grillning på Lumin Compact = 15 minuters förvärmning på hög värme och 45 minuters grillning på medelhög värme. Baserat på ett elpris på 2,80 kr/kWh inkl. skatter och avgifter.