

din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

SAMVERKAN

GEMENSKAP

TRYGGHET

OMSORG

SÄKERHET

Tema **Trygghet**

När skjutningar och sprängningar blir allt vanligare ökar känslan av otrygghet i samhället. Platssamverkan är en metod som nu vinner mark i Sverige som ett sätt att komma tillrätta med oron samt utveckla attraktivare bostadsområden och stadsdelar.

Enkla modulhusen modell för gemenskap och trivsel

Jämka? Förhandla räntan? Amortera? Din Bostadsrätt guidar



Värdefull egentid börjar med en ordentlig dörrinstallation.

Vi på Secor installerar Daloc säkerhetsdörrar som skyddar dina värdefullaste ägodelar mot tjuvar, eldsvådor och brandgaser.

Läs mer om hur du skapar trivsel och trygghet i din BRF på secor.se

**Installerat
& Klart**



SECOR

Det ser mörkt ut, men plötsligt svänger det

”

inflationen stiger och Riksbanken kommer att höja styrräntan”. Så uttalade sig experter i media inför att inflationsciffrorna skulle offentliggöras i november. Sedan kom pressmeddelandet från SCB

som visade i princip oförändrad inflation, vilket skulle komma att påverka Riksbankens ambition om höjd styrränta. Detta visar hur svårt det är att sia om framtiden och även om det finns en rad givna faktorer är det inte säkert att prognoserna håller hela vägen. Vi vet inte om 2024 blir ett bättre år jämfört med 2023, eftersom vi inte vet hur världsekonomin kommer att utvecklas, liksom hur länge de höga räntorna består. //

Vi vet inte om 2024 blir ett bättre år än 2023.

I dessa tider är det såklart viktigt att ha koll på både sin egen och även bostadsrättsföreningens ekonomi och allmänna tillstånd. Du får denna tidning eftersom din förening är medlem i Bostadsrätterna. Syftet är att ge insikter kring boendekonomi och andra frågor som rör bostadsrätt. Men det finns mer kunskap att hämta på vår webbplats där du hittar tidigare nummer av tidningen att ladda ner och läsa. Vi samlar också mängder av information under menyvalet "Ämnen" vilket innehåller korta artiklar om allt från andelstal till överlåtelse.

Vi har dessutom en omfattande kursverksamhet. De flesta av dessa utbildningar riktar sig till styrelsen som företrädare för föreningen och har hand om den löpande verksamheten. Men en del av kurserna är för dig som bor i föreningen eller har ett förtroendeuppdrag som valberedare eller internrevisor. Läs mer om kurserna och medlemsförmånerna för dig som boende på följande sidor i tidningen.

Avslutningsvis: det kan se mörkt ut just nu, men lika snabbt som läget blev dystert kan också en vändning komma. Jag vill önska alla läsare en riktigt god jul och ett gott nytt år!

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna



Innehåll



8

4 > **Intro: Hänt sen sist**
Fjärrvärme kan bli än dyrare

6 > **Intro: Aktuell**
Stigande räntor ger avgiftshöjningar året om

7 > **Intro: Aktuell**
När bomarknaden svajar: Köpa eller sälja först?

8 > **Tema: Trygghet**
Ny modell för samhällsförbättring vinner mark när otryggheten ökar



14

14 > **Reportage**
Djingis Khans modularkitektur främjar trivsel och kreativitet

17 > **Anti-fixartipset**
Här är installationerna där hemfixaren ska hålla tassarna borta

18 > **Nyheter: Utredning**
Kan effektivare amorteringsfrihet få fart på bostadsbyggandet?

19 > **Guide: Privatekonomi**
Så gör du med jämkning, räntor, avdrag och amorteringar

22 > **Hemmets mysterier**
Rena rutur på hög höjd



19

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: Tomas Ohlsson
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

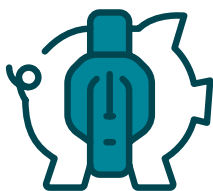
Bostadsrätterna i korthet
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 9900 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 350 000 exemplar.

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

intro



0,7%

Tillväxttakten för hushållens lån från monetära finansinstitut, så som banker, bostadsinstitut, och finansbolag minskar, uppger SCB. I september i år låg tillväxten på 0,7 procent, att jämföra med 5,1 procent i september 2022. Totalt uppgår utlåningen till hushållen till 4 920 miljarder kronor varav 83 procent är bostadslån.

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, hela 15 procents rabatt på din beställning av Daloc säkerhetsdörrar inklusive installation av dörren.

> Familjejuridisk hjälp

Genom Bostadsrätternas medlemsförmån erbjuder Fenix Family 20 minuters kostnadsfri familjejuridisk rådgivning. Dessutom upp till 25 procents rabatt på familjejuridiska avtal och tjänster.

> Webbinarium om bostadsrätt

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

> Tidningen Din Bostadsrätt

Tidning som distribueras fyra gånger per år till samtliga hushåll i våra medlemsföreningar.



Nya rekord för fjärrvärmepreiserna

Fjärrvärmepreiserna har ökat kraftigt det senaste året. För många bostadsrättsföreningar är uppvärmning den största kostnadsposten och nu väntar ytterligare ökningar av månadsavgifterna för flera av dem.

Text: Frida Henke

Under 2023 ökade fjärrvärmepreiserna i snitt med 8 procent. Den högsta höjningen sedan 1996. Många fjärrvärmebolag har också aviserat pris-höjningar under 2024, flera med mellan 10 och 20 procent.

– Det blir såklart skillnad om vintern blir mild, men uppvärmningskostnaden är en stor del av årskostnaden. Nu sitter fjärrvärmekunderna med de högsta prisökningarna, säger Gunilla Litzull, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Tyvärr finns det en hel del som talar för att fjärrvärmepreiserna kan komma att bli än dyrare. Fjärrvärmeproducenterna pekar på att efterfrågan på biomassa, som är det som bränns av många fjärrvärmeverk, bara kommer att öka när Europas uppvärmning och industrier ska ställas om från fossila till gröna bränslen. Gällande dagens situation är också kriget i Ukraina en stor påverkansfaktor, menar producenterna.

– I och med att fjärrvärmepreiserna är en kapitaltung verksamhet med stora kostnader i anläggningar och nät spelar även inflation och ränteutveckling en betydande roll, säger Erik Thornström, ansvarig för styrmedel och skatter på Energiföretagen Sverige.

Men det skiljer också stort mellan hur mycket olika bolag höjer. Medan några höjt med närmare 30 procent under året syns fall där priserna inte höjts alls. Något som enligt Erik Thornström beror på att de lokala förutsättningarna skiljer sig åt.

– Många fjärrvärmeföretag använder spillvärme från industri och förlitar sig inte så mycket på inköp av biomassa. De påverkas mindre och därför ser vi en stor spridning, säger han.

Prishöjningarna har även satt spår hos

Fjärrvärmenämdnen som ser en ökning av inkommande ärenden. Till nämnden kan alla fjärrvärmekunder ansöka om medling om de inte kunnat komma överens med sin leverantör. Dock är det ingen instans att vända sig till i förhoppning om sänkta priser.

– Vi har inget mandat att pröva prishöjningar. Det vi kan göra är att titta över hur processen har sett ut

i samband med de ändrade villkoren, säger Linn Pantzar, ordförande för Fjärrvärmenämdnen.

För många bostadsrättsföreningar innebär prisutvecklingen höjda månadsavgifter, vilket kommer att öka påfrestningen ytterligare på redan ekonomiskt pressade bostadsrättshavare.

– Fjärrvärmelagen är i stort sett det konsumentskydd som finns mot kraftiga höjningar och som reglerar att fastighetsägaren har rätt att "förhandla" med fjärrvärmeleverantören och sedan kunna begära medling i Fjärrvärmenämdnen. Allt bygger på att leverantören är villig att kompromissa. Konsumentskyddet är alldeles för svagt, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna. ◦



Erik Thornström



Kenny Fredman

SBAB!

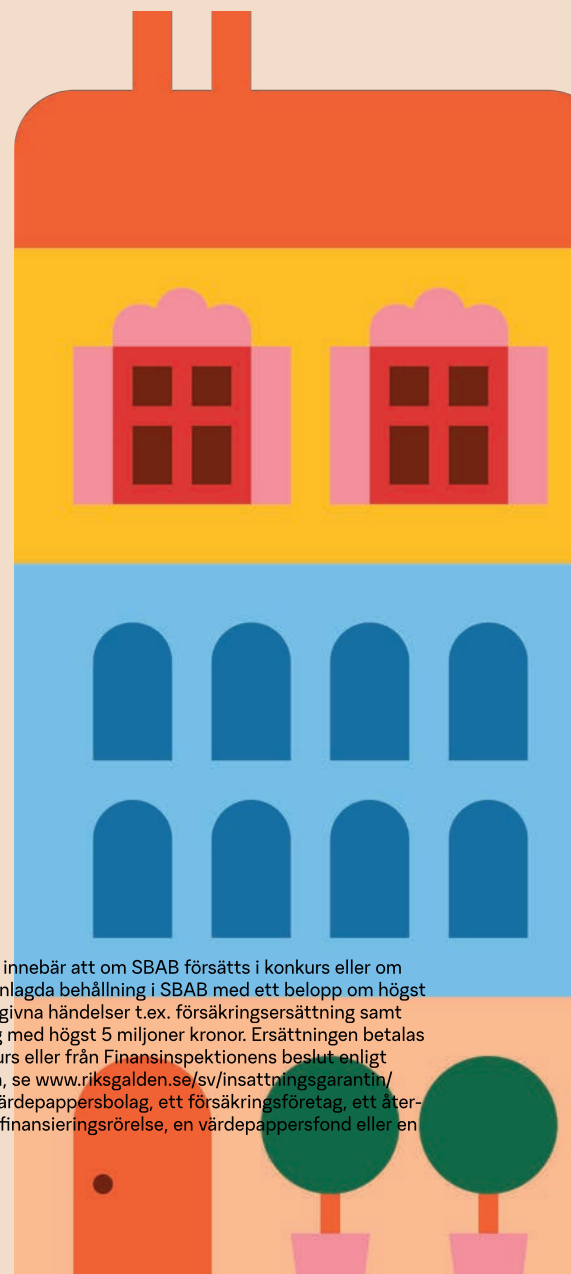
Här är det! Sparkontot för brf:en.

- Sparande med schysst ränta, fria uttag och inga avgifter för föreningen.

Ha ett bra föreningsliv!

Insättningsgaranti gäller*

*Kontot omfattas av den statliga insättningsgarantin enligt beslut av Riksgälden. Insättningsgarantin innebär att om SBAB försätts i konkurs eller om Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in, garanteras varje kund ersättning för sin sammanlagda behållning i SBAB med ett belopp om högst 1 050 000 kronor. Utöver detta belopp kan kunden få ersättning för insättningar från vissa särskilt angivna händelser t.ex. försäkringsersättning samt ersättning för skada till följd av brott, felaktig dom eller fel eller försummelse vid myndighetsutövning med högst 5 miljoner kronor. Ersättningen betalas ut av den myndighet som hanterar garantin inom sju arbetsdagar från den dag SBAB försattes i konkurs eller från Finansinspektionens beslut enligt ovan. Garantimyndigheten har rätt att i vissa fall skjuta upp utbetalningen. För ytterligare information, se www.riksgalden.se/sv/insattningsgarantin/ Följande kontohavare kan inte få ersättning enligt garantin: En bank, ett kreditmarknadsföretag, ett värdepappersbolag, ett försäkringsföretag, ett återförsäkringsföretag, en understödsförening, ett finansiellt institut enligt lag (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, en värdepappersfond eller en alternativ investeringsfond, en pensionsfond, en region, en kommun eller en statlig myndighet.





Stigande räntor ruckar på avgiftshöjningar

Traditionellt sett har de flesta bostadsrättsföreningar höjt månadsavgiften den 1 januari. Med stigande räntor är den trenden nu på väg att brytas.

– Vi ser att föreningar i högre utsträckning höjer avgiften i samband med att lånen måste läggas om i stället för vid årsskiftet, säger Jonas Gustavsson på Nabo.

Text: Frida Henke

Mellan 1 februari och 30 juli i år höjde 30 procent av fastighetsförvaltaren Nabos bostadsrättsföreningar sina månadsavgifter vilket kan jämföras med cirka 10 procent föregående år. Det visar en analys som bolaget låtit göra bland 2 300 av de bostadsrättsföreningar som de förvaltar. Men även själva avgiftshöjningarna var

betydligt högre än förra året. Från den tidigare nivån på i snitt 4,9 procent låg höjningen i genomsnitt fram till 30 juli i år på 11,7 procent.

– Den här trenden ser ut att fortsätta under 2024 eftersom det är många lån som börjar löpa ut nu. Det vi har sett är också att styrelserna i högre utsträckning höjer avgiften när det krävs ekonomiskt och inte som tidigare när de flesta

valde att höja den vid årsskiftet, säger Jonas Gustavsson, ekonomisk expert för bostadsrättsföreningar på Nabo.

Han förväntar sig både fler och högre ökningar av avgifterna än tidigare och tipsar de föreningar som har stora skulder och som kanske måste höja mycket att göra det i trappsteg över tid. Och här poängterar han att det är viktigt att styrelsen kommunicerar det ekonomiska läget i så god tid som möjligt så att de boende får chans att förbereda sig.



Jonas Gustavsson



Gunilla Litzull

– Ju mer information styrelsen kan dela med sig av om underhåll och när lånen ska läggas om desto bättre, säger han.

Gunilla Litzull, styrelserådgivare på Bostadsrätterna, berättar att det för styrelserna kan upplevas svårt att gå ut med höjning av månadsavgiften. Det finns en oro att medlemmarna kommer att bli missnöjda och anse att styrelsen gjort ett dåligt jobb. Men för många bostadsrättsföreningar finns det nu inte några andra alternativ. För att ändå hålla höjningarna på rimliga nivåer finns en del saker som kan göras.

– Se över alla avtal i samband med budgetarbetet. Har föreningen lokalavtal som kan sägas upp för omförhandling av hyra? Kan avtal för exempelvis städning, försäkringar, el och sopor förhandlas om? Och finns det något mindre akut underhåll som föreningen kan skjuta på? Eller har föreningen en rävind som går att sälja?

Ytterligare ett sätt att hålla nere avgifterna är att göra ett kapitaltillskott eller en insatshöjning. Där skjuter du som boende till pengar i föreningen. Det kan göra lägenheterna mer attraktiva på marknaden eftersom det ser bättre ut i föreningens årsredovisning med en lägre skuldsättning.

– Som privatperson kan du också göra ett ränteavdrag på 30 procent om du, i stället för föreningen, tar lån. Dessutom ökar anskaffningskostnaden vilket gör att du betalar mindre i skatt på vinsten vid en försäljning, säger Gunilla Litzull.

Men de viktigaste åtgärderna är ändå de långsiktiga – som att spara till underhåll och att amortera.

– Det finns tyvärr inga snabba lösningar. Nu gäller det att ta sig igenom det här, det är tufft, men tänk på vad du lägger dina pengar på och prioritera vad som är viktigt. Det gäller att försöka vänja sig och tänka till, säger Gunilla Litzull. ◦

Få mer kunskap med kurser från Bostadsrätterna

Med rätt kunskaper i bagaget fungerar allt bättre i en bostadsrättsförening. Bostadsrätternas uppskattade kurser omfattar både utbildningar för dig som är boende och för dig med uppdrag utanför styrelsen.

Är du internrevisor i din förening? Då ska du hålla utkik efter kursen

”Ha koll som internrevisor” som kommer att hållas under första kvartalet 2024. Anmälan gör du på [bostadsratterna.se/kurser](https://www.bostadsratterna.se/kurser) utan inloggning. Du som blivit vald som valberedare kan se den inspelade kursen ”Vad är valberedningens uppdrag?”.

För dig som vill ha ökad kunskap om att bo i bostadsrätt finns de inspelade kurserna ”Att bo i bostadsrätt” och ”Lyckad lägenhetsrenovering” att se.

Samtliga kurser är kostnadsfria i och med att din förening är medlem i Bostadsrätterna.



Dilemmat: Köpa eller sälja bostad först?

Vad gör du om drömlägenheten dyker upp innan du har sålt? Det är en fråga som många som står inför köp och försäljning ställer sig när marknaden svajar. Så vad är bra att tänka på i gränslandet mellan gammal och ny bostad?

Text: Philip Stockenhed

Dilemmat kring att köpa eller sälja först går ofta i trender. Generellt sett brukar en stark bostadsmarknad innebära att fler vågar köpa innan de sålt, när marknaden är svalare väljer många det motsatta.

Under det gångna året har det senare alternativet blivit det vanligaste. Säljare har agerat i flock av rädsla för att inte kunna finansiera sin nya bostad. Johan Nordenfelt, informationschef på Erik Olsson Fastighetsförmedling, berättar om riskerna med ett snabbt bostadsköp.

– Det finns exempel på folk som inte lyckats sälja bostaden de hade från början. I vissa fall har de behövt lägga ut både den nya och den gamla bostaden på marknaden. Den situationen vill du inte hamna i, säger han.

Att sälja sin bostad först innebär inte bara en ekonomisk trygghet utan kan också vara till fördel när du går på visningar, menar Johan Nordenfelt.

– Du kan agera snabbare när du vet hur mycket du har att röra dig med och kan konkurrera ut spekulanter som kanske inte pratat med banken ännu.

Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna håller med om vikten av att sälja först på en fallande marknad. Hamnar du i en sits där du inte kan få din tidigare bostadsrätt såld kan

andrahandsuthyrning vara ett alternativ.

– Svårigheter att sälja är ett skäl som accepteras, men försäljningsförsök måste kunna visas. Det kan ändå hända att det blir ett nej, det beror på förutsättningarna i det enskilda fallet, säger hon.

Att använda sig av köpeklausuler kan vara ett alternativ för att villkora en försäljning eller ett köp. Ett villkor kan vara att köpet av en bostad fullgörs när köparen lyckats sälja sin lägenhet.

– Teoretiskt har du rätt att införa klausuler, men ofta kan det vara svårt att få till. Säljaren, och i viss mån mäklaren, vill inte att köparen kommer tillbaka och säger att hen misslyckades och



Johan Nordenfelt

ger tillbaka bostaden. Då måste säljare och mäklare börja om på nytt, säger Johan Nordenfelt.

– Går det att få till en klausul är det förstås bra. Men det förutsätter att den du köper av eller säljer till går med på det och det måste de inte. Är det köparens marknad och säljaren verkligen vill sälja kanske denne är beredd på att gå med på det. Men är det säljarens marknad är det oftast svårt att få till den typen av klausul, säger Ulrika Blomqvist.

Ett medskick Johan Nordenfelt har är att vara ordentligt förberedd inför sin bostadsaffär. Det kan göra stor skillnad vid försäljning och köp, oavsett rådande marknad.

– Fråga mäklaren hur strategin ser ut, vilken är målgruppen för bostaden och hur ska den nås? Håll också en tät dialog med banken, för om bostadsrättsföreningen har svag ekonomi kan köparna komma att ompröva tidigare beslut, säger Johan Nordenfelt. ◦



tema



Att bygga en stad för kvinnor är att bygga en stad för alla

Otryggheten ökar i samhället och många modeller för att komma till rätta med problemet knakar i fogarna. Men det finns beprövade sätt som fungerar.

– I New York löstes det genom att skapa en mix av människor i det offentliga rummet, säger Arber Jasharaj, säkerhetssamordnare på tankesmedjan Stiftelsen Tryggare Sverige.

Text: Jan Huss Illustration: Jens Magnusson

Aven om risken att bli utsatt för ett grovt brott är försvinnande liten har bara insikten om att det faktiskt kan hända skapat en ökad oro. Och oron och otryggheten behöver respekteras och hanteras.

– Det är viktigt att skilja på säkerhet och trygghet. Säkerhet handlar om faktisk risk att bli utsatt medan trygghet är en subjektiv känsla, säger Arber Jasharaj, säkerhetssamordnare på Tryggare Sverige.

Genom att skilja på dem går det att lösa båda, ety – lösningarna skiljer sig åt.

Säkerhet löses till exempel med bevakning och ett bra skalskydd. Trygghet är komplext, men en

viktig del är att skapa offentliga rum där kvinnor och barn tar mer plats. Och problemen ska lösas i den ordningen: Först problemen med kriminalitet, sedan otrygghet.

– Byggs staden för kvinnor, byggs en stad för alla, säger han.

Enligt deras studier och forskning upplevs en plats som otrygg om det finns fler män än kvinnor där. Och våra offentliga miljöer är inredda åt män.

– I nästan alla områden finns det platser med multisport, utegym och bollplaner. Det är platser som främst attraherar killar och män. De hänger där i grupper även om de inte tränar och konsekvensen blir att området upplevs som otrygg.

Det här uppmärksammades i Bryant Park i New York. Ett nedgånget och farligt område få med rent mjöl i påsen ville besöka.

När det är fler kvinnor än män upplevs området som tryggt.



Fyra sätt att skapa trygghet

- 1. Gemensamma aktiviteter:** Anordna regelbundna evenemang och aktiviteter för att sammanföra alla i bostadsområdet. Det stärker sammanhållningen och skapar starkare relationer mellan grannarna.
- 2. Ordning och reda:** Håll området rent och snyggt. Att snabbt laga sådant som gått sönder och ta bort klotter ökar trivseln. Städ dagar lockar måhända inte alltid fram de bästa sidorna hos alla – men ni äger och förvaltar faktiskt föreningen tillsammans.
- 3. Fixa felen:** Genom att renovera gemensamma områden, som innergården och hålla efter grönytor ökar trivseln och bidrar till en bättre allmän stämning.
- 4. Säkerhet:** Diskutera eventuella problem och sök efter sätt att minimera dem, till exempel genom att installera bättre belysning på offentliga platser eller organisera regelbundna kvällsvandringar.

– Först skapades det ordning och reda. Sedan satsades det på aktiviteter riktade mot i första hand kvinnor och barn. I dag är parken trygg och en av stadens mest besökta. Vilka aktiviteter som satsas på beror på behoven och förutsättningarna. När det finns något fler kvinnor än män i det offentliga rummet, upplevs det som tryggt, säger han.

Det kan tyckas stereotypt men i Sverige skulle det kunna vara plaskdammar, små scener för musik och teater, platser för yoga eller läsning och små kaféer. Mätningar av fördelningen mellan män och kvinnor måste göras kontinuerligt och åtgärder sätts in om männen åter blir i majoritet.

En annan åtgärd som skapar trygghet är att tända ljuset, både bildligt och fysiskt. Agnostofobi, rädslan för det okända, är inget att leka med. Det vet alla som upplevde covid-19-pandemins första skälvande månader när ingen visste vad det var eller hur det spreds. Vi var många som isolerade oss.

– Gemensamma aktiviteter i bostadsrättsföreningen, så att vi lär känna våra grannar, är viktigt. Att ordna ordentlig belysning och hålla ordning, åtgärda problem snabbt och att informera



Arber Jasharaj



Martin Grander

de som bor i området om vad som är på gång skapar trygghet, säger Martin Grander, urbanforskare och lektor vid Malmö universitet.

Det löser såklart inte problemen med portsprängningar och skjutningar. För det finns inga arkitektoniska modeller. Men de modeller som finns kan motverka en eskalering på sikt.

– Idén med ABC-områden var bra. Arbete, bostad och centrum. Att ge unga som överväger en kriminell väg en alternativ vettig sysselsättning. Och blandade städer och områden med olika boendeformer. Det ger en ökad acceptans.

Motsatsen, som kan verka "äh, så lockande", så kallade gated communities, ger han inte mycket för. Det blir en form av isolering som i stället riskerar att öka otryggheten mot omvärlden, enligt Martin Grander.

Även han blickar mot, och

inspireras av, New York.

– Människor gick samman i så kallade BID:ar, Business improvement district, eller platssamverkan som vi säger i Sverige. Affärsidkare, fastighetsägare, polis, sociala myndigheter ... alla med intresse att förbättra det aktuella området. Och det fungerade. Baksidan var att många inte längre hade råd att bo kvar, men det problemet är betydligt mindre i Sverige med de lagar som råder här kring hyressättning.

Kategoriseringen utanförskapsområden har tappat sin relevans, enligt Martin Grander. Kriminaliteten och otryggheten upplevs överallt i dag och otryggast av alla är äldre kvinnor i villaområden.

– De har minst risk att utsättas för grova brott, men är samtidigt den grupp som har minst kontakt med sina grannar.

I mörkret är alla katter grå, även de snälla. ◦

Detta gör en BID

BID eller platssamverkan handlar om att jobba tillsammans. Lokala myndigheter, företag, ideella organisationer och de boende. Det kan vara i städer, regioner, orter, byar. Vad som bör göras beror på vad platsen behöver. Målet? Att skapa en plats där folk kan trivas och blomstra. Här är några saker som ofta ingår i platssamverkan:

> **Ekonomisk tillväxt:** Att främja skapandet av nya arbetstillfällen, företagsetableringar och investeringar i området för att öka den ekonomiska aktiviteten.

> **Infrastrukturutveckling:** Att förbättra den fysiska infrastrukturen, såsom vägar, kollektivtrafik, energiförsörjning och kommunikationsnätverk för att stödja ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt.

> **Bostäder och samhällsplanering:** Att skapa attraktiva

bostadsområden och samhällen där människor vill bo, arbeta och leva.

> **Utbildning och kompetensutveckling:** Att investera i olika sätt att öka arbetskraftens kvalifikationer och anpassningsförmåga till nya ekonomiska möjligheter.

> **Kultur och turism:** Att främja kultur och turistattraktioner för att locka besökare och generera intäkter för området.

> **Hållbarhet och miljöhänsyn:** Att utveckla området på ett sätt som är miljömässigt hållbart och tar hänsyn till långsiktig miljöpåverkan.

> **Social inkludering och jämlikhet:** Att arbeta för att minska sociala klyftor och se till att alla samhällsmedlemmar har tillgång till möjligheter och resurser.

I mörkret är
alla katter grå,
även de snälla.



BID Gamlestaden startade 2018. Helena Holmberg är kommunens koordinator. Malin Rosenqvist, Jan Johansson och Magnus Alexandersson är alla representerar från fastighetsägarsidan.

Framgångsrika – tillsammans

En ensam bostadsrättsförening kan inte på egen hand skapa trygghet i området för sina boende. Fler måste gå samman. På tjugo år har Gamlestaden i Göteborg gått från utsatt till attraktiv stadsdel. Tack vare aktivt samarbete.

Text: Carina Haglind
Ahnstedt
Foto: Tomas Ohlsson

Det är sent 1990-tal och Gamlestaden – eller Gamlestan som stadsdelen kallas i folkmun – är ett område som de flesta helst åker förbi. Nedgångna hus, dålig belysning, kriminella nätverk och droghandel skapar otrygghet.

– Jag trodde det skulle vara som Gamla stan i Stockholm, men jag hamnade i ett slitet och smutsigt blåshål, skrattar Malin Rosenqvist som bost i området sedan 1997.

Ändå var det kärlek vid första ögonkastet. Hon såg möjligheterna, blandningen av människorna, de vackra landshövdingehusen, gemenskapen, de små torgen och de historiska industrilokalerna.

Mixen av ruffigt och mysigt.

I dag är Malin Rosenqvist sekreterare i Brf Gamlestadstorget. Hon är också verksamhets-samordnare för Fastighetsägareföreningen i Gamlestaden som bildades 2001 och som sedan dess oförtrutet har jobbat med att utveckla och förbättra området. På medlemslistan står femtiofem fastighetsägare. Allt från små bostadsrättsföreningar till jättar som kommunala Poseidon, som också var de som tog initiativ till föreningen.

– Vi kände att det behövdes en förändring som vi själva inte kunde åstadkomma, säger Magnus Alexandersson från Poseidon.

Alla medlemmar betalar en medlemsavgift som avgörs beroende på yta. En god ekonomi är en förutsättning för att de ska kunna genomföra förändringar och för att knyta till sig kompetenser – projektledning, juridik, kommunikation och näringslivsutveckling – som sedan alla kan ha nytta av.

– Vår bostadsrättsförening fick exempelvis lära oss den hårda



Det här är stadsdelen Gamlestaden

Gamlestaden är Göteborgs vaggas och stadens äldsta stadsdel. Nyligen firade Gamlestaden 550-års jubileum. Här bor cirka 11 000 invånare och det finns runt 100 olika fastighetsägare. Området präglas av nybyggnation och omvandling samtidigt som det finns en stark industrihistoria. Svenska kullagerfabriken, SKF, startade här 1907.

vägen hur svårt det är att säga upp en affärsidkare som skapar problem, säger Malin Rosenqvist och tillägger:

– I en bostadsrättsförening där alla jobbar ideellt kan det ibland kännas ensamt att lösa den typen av ärenden. I föreningen kan vi hjälpas åt. Det är en trygghet.

Sedan starten har fastighetsägareföreningen haft bra kontakt med kommun och polis. År 2018 stärktes samarbetet i en platssamarbete genom att de bildade BID Gamlestaden, den första i landet. BID står för Business improvement district och aktörerna knyts samman genom avtal.

– Det är ett formaliserat samarbete för att skapa en levande, välfungerande och trygg stadsdel, förklarar Helena Holmberg som är anställd av kommunen som koordinator för BID Gamlestaden.

På Holländareplatsen mitt i Gamlestaden blåser det kallt. Men här finns också många exempel på när fler kan göra mer än en. Helena Holmberg pekar på två bilar som ingår i en ny bil- och



Tips till andra bostadsrättsföreningar som vill samverka

- > Ta reda på vilka stora fastighetsägare som finns i ditt område.
- > Fråga om de vill samarbeta.
- > Kontakta andra bostadsrättsföreningar i området. Kan vi göra något tillsammans?
- > Kontakta kommunen – finns det förutsättningar för samarbete?
- > Bilda en gemensam förening med fastighetsägare och kommun som får till uppgift att lösa problem och driva på utvecklingen i ert område.

cykelpool för alla boende i området. Magnus Alexandersson visar kulverten ut mot Brahegatan.

– Här var fullt med klotter, dåligt belyst och det kändes otryggt. Men så fixade fastighetsägaren avtal om klottersanering, grannfastigheten hjälpte till med målning och vi bidrog med blommor, säger han.

Runt hörnet ligger flera stora näringsidkare. Tidigare anlidade alla olika väktarbolag, men via BID Gamlestadens delar de numera på två heltidsanställda ordningsvakter.

– De känner folket, affärerna och missbrukarna. Det betyder mycket att det är samma personer, säger Malin Rosenqvist.

På samma sätt finns det två gemensamma renhållningsarbetare som ser till att det hålls fint på gator och torg i den snabbt växande stadsdelen som fördubblat sitt invånarantal på tjugo år.

Kultur och konst är numera signifikant för Gamlestadens och varje år ordnar föreningen stadsdelsfesten Gamlestadens galej.

– Det är loppis, barntävlingar, musik och mat. Och så brukar jag stå och fråga folk vad de tycker är viktigast att föreningen jobbar med, säger Malin Rosenqvist.

– Vi gör också boendekäter med jämna mellanrum för att stämna av hur vårt arbete går, inflikar Helena Holmberg. Det är viktigt att veta och inte bara gå på känsla.



I ett hörn av Holländareplatsen gapar flera fönster tomma. Här hoppas föreningen att en sushi-restaurang snart ska komplettera den indiska restaurangen.

– Vi försöker se till att det blir en mix av näringsidkare. Ingen vinner på att det är tre likadana affärer på samma gata, säger Jan Johansson, ordförande i Brf Löjtnantshjärtat som ligger i den nybyggda delen av Gamlestadens.

Här har han bott sedan 2015 och tänker aldrig flytta. Som vice ordförande i fastighetsägarföreningen är han också en av eldsjälarna i området.

– Vi vill att det ska vara gott att leva här. Så enkelt är det. ○

Tveksamt om avhysning ger trygghet

Det obehagliga och oförutsedda kan verka skrämmande. Att bo i en bostadsrättsförening har därför många fördelar.

– Möjligheten att påverka sitt område tillsammans med sina grannar ska inte underskattas, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

Text: Jan Huss

När det sprängs portar och skjuts mot dörrar höjs röster om att det borde vara enklare att avhysa kriminella från sina bostäder. Bostadsrätternas vd, juristen Ulrika Blomqvist är insatt i regelverket och håller med om att det kan finnas anledning att se över lagar och regler.

Enbart förvaring av stöldgods, vapen eller stora mängder narkotika är i dag inte tillräcklig för att förlora sin bostad. Det ska även till att förvaringen präglas av viss affärsmissighet eller som ett led i organiserad brottslighet. Dessutom krävs det bevis och det är fastighetsägaren, föreningen, som måste kunna visa det vid en rättslig prövning.

– Samtidigt måste systemet vara rättssäkert eftersom det handlar om en persons bostad. Att du råkar vara släkt med någon som är kriminell är till exempel inte ett skäl i sig för att bli avhyst, säger Ulrika Blomqvist.

Det är också viktigt att inte enbart förlita sig på skärpta regler för att skapa trygghet i sitt bostadsområde även om det är en viktig del. Att bo i en bostadsrättsförening ger många andra möjligheter för att uppnå det.

– Medbestämmande. Den som bor i en hyresrätt är beroende av sin hyresvärd, men i en bostadsrättsförening kan ni diskutera och gemensamt besluta om att kanske skaffa bättre belysning, klippa bort buskage eller vad det nu är som behövs. På topplistan över saker som bevisligen har ökat tryggheten återfinns "Gemensamma aktiviteter".

– Att lära känna sina grannar på en gårdsfest eller genom att diskutera gemensamma frågor på medlemsmöten skapar snabbt en gemenskap som leder till ökad trygghet, säger Ulrika Blomqvist. ○

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 bostadsrättsinnehavare.



Vad är en insatshöjning?

Fråga: Det pratas allt oftare om insatshöjning i vår förening. Kan ni kort förklara vad det innebär?

Svar: En insatshöjning kallas ibland för kapitaltillskott, och kan vara en lösning för att finansiera dyra renoveringar av fastigheten. Förenklad innebär det att medlemmarna skjuter till kapital i föreningen alternativt tar över föreningens lån. Det finns flera fördelar med detta: privatpersoner kan till skillnad från föreningen få ränteavdrag och får dessutom dra av kapitaltillskottet från

reavinsten vid en försäljning. Beslut om insatshöjning fattas på en föreningsstämma med enighet eller med två tredjedels majoritet och godkännande av Hyresnämnden. I en del föreningar vill dock inte alla vara med på en insatshöjning och det kan därför finnas risk för konflikt.



När behöver föreningen varsko om höjda avgifter?

Fråga: Räntorna har gått upp och föreningens kostnader ökar. Om det blir så att våra månadsavgifter måste höjas, när måste styrelsen informera oss medlemmar om detta?

Svar: Styrelsen har ett ansvar att se till att föreningens ekonomi går runt och kan utifrån det besluta om att ändra månadsavgifterna. Det finns inget i bostadsrättslagen som reglerar hur långt i förväg som styrelsen måste meddela medlemmarna om detta. Men det är förstås bra med viss framförhållning så att medlemmarna kan förbereda sig på en höjning.

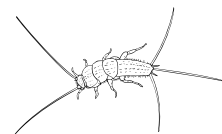


Vem ska betala för saneringen?

Fråga: Jag har silverfiskar i badrummet och vill bli av med dessa. Vems ansvar är det att få bort silverfiskarna? Är det

min eller föreningens försäkring som ska belastas?

Svar: Enligt bostadsrättslagen är föreningen skyldig att sanera ohyra i flerfamiljshus men det framgår inte om silverfiskar är att anse som ohyra. Däremot kan föreningen i egenskap av fastighetsägare ha ett ansvar enligt miljöbalken att sanera silverfisk. Föreningens försäkring brukar dock omfatta silverfisk, ofta utan självrisk. Därför bör styrelsen undersöka om försäkringens skadedjurskydd kan användas.



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





Omslutande trivsel i dynamiska Djingis Khan

Från blixtnabbt ihopsatta modulhus för studenter till populära bostadsrätter som säljs för flera miljoner. Bostadsområdet Djingis Khan i Lund har genomgått en spektakulär utveckling. Här trivs de boende – mycket på grund av den speciella arkitekturen.

Text: Petra Olander Foto: Johan Bävman

Aina Mandahl flyttade till Djingis Khan som student 1976. Hon är inte ensam om att ha bott här så länge. Det finns också ett flertal boende som vuxit upp här som barn och nu som vuxna flyttat tillbaka. Ytterligare andra har velat få ett boende här länge, och äntligen fått möjligheten.

Så vad är det då med Djingis Khan som är så speciellt och lockande?

De numera gulmålade trähusen byggdes i kvickt tempo under åren 1971–1972. Det berättas att hela gårdar sattes upp på en dag. Husdelarna levererades som färdiga moduler, tapetserade och klara. Ytterväggarna var i omålat trä.

– I köket var väggarna och golven i plast och samtliga innertak i plast. Till och med dörrfodren var av plast, minns Aina Mandahl. Hon flyttade hit som student tillsammans med sin blivande make och deras halvårs gamla son. Området var reserverat för studentfamiljer.

– Du var tvungen att visa upp ett barn för att få bo här, säger Aina Mandahl.

Men då efterfrågan på stora studentbostäder utanför stan sjönk på 1980-talet, blev området bostadsrättsförening. Och den udda konstruktionen av husen har varit en totalsuccé sedan dess.

På Djingis Khan finns 316 hushåll i storlekarna 3–6 rum, med en yta på mellan cirka 80–140 kvadratmeter. Många

av bostadsrätterna har också byggts ut, vilket har givit ett lite Villa Villekulla-lik resultat, med vinklar, vrår och utbyggnader åt det håll där det funnits utrymme.

Området är uppdelat på 20 cirkelformade gårdar, alla med olika karaktär. Gårdarna sammanbinds av små stenlagda gränder och grönska. Intrycket är ombonat, varierat och personligt.

– Det är något speciellt med att komma in på sin gård, som att jag omsluts av den. Det är en mysig och varm plats att vara på, säger Åsa Bodell, som är styrelseordförande i bostadsrättsföreningen.

Själv köpte hon sin bostadsrätt 2009 tillsammans med sin man och två barn. Ett av barnen har flyttat hemifrån nu, men kommer gärna hem till Djingis Khan. Detsamma gäller Aina Mandahls två barn. Sonen bor i Paris, men han missar aldrig Bananfesten. Ett årligt återkommande tredagarsevenemang som fixas av ideella föreningen Bananrepubliken.



Aina
Mandahl



Åsa
Bodell



Malin
White



Djingis Khan består av 20 runda gårdar som i sin tur i de allra flesta fall består av 16 hus vardera. Området uppfördes 1971–1972 och ritades av arkitekten Kjell Aage Nilson.



“Här bor det folk från hela världen, det var en anledning till att vi flyttade hit.”

– Ha ha ja, Bananrepubliken Djingis Khan fixar fest, säger Malin White, som bor här med make och två barn.

Festligheten riktar sig till alla åldrar och har fått sitt namn efter det stora grönområdet Bananparken som skär genom området. I ett stort cirkustält ordnas musikunderhållning på kvällarna och det serveras mat och fika. Alla före detta grannar är givetvis välkomna – ja, faktiskt hela Lund.

– Barnen som bor här ordnar banan-cirkus som de repeterar med stöd av våra egna regissörer, scenografer och kostymörer. Många som bor här är kreativt lagda, säger Aina Mandahl.

Några kända djingiskhanare är bland



Aktiviteter hos Djingis Khan

Bostadsrättsföreningen anordnar bland annat kortspelsturneringar, musikkvällar, konserter, soppkvällar och kurser för alla åldersgrupper. Medlemmarna håller ett yogapass i veckan, har klädbytdag och firar halloween, lucia, påsk, midsommar och kräftskaiva tillsammans. Det mesta arrangeras inte av styrelsen utan på initiativ av de boende.

andra körledaren och musikern Gösta Petersen, som repar på området och som bland annat bildat områdets egen Midnattskören, som regelbundet håller konserter. En annan är Jason ”Timbuktu” Diakité, rappare, som växte upp på Djingis Khan och i en intervju med Sydsvenskan angav området som sin favoritplats i världen.

– Här bor det folk från hela världen och det var en anledning till att vi flyttade hit, säger Malin White, vars egen familj, liksom många andras här, har familjemedlemmar av olika ursprung.

Hon brukade själv leka här som barn med vänner som bodde på området.

– Här är det fortfarande som när man var liten. Det är dynamiskt och olika, någonstans står en kaninbur och man kan springa fritt. Plötsligt kan jag få ett sms där det står: ”Får din son leka utanför Djingis? Det gör han nu i alla fall.”

Malin White skrattar till och säger:

– Barnen undrar hur jag kan veta så mycket om vad de gör. Jag har sagt till min son att ”Mamma vet allt!” ◦

Föreningen är full av aktiviteter och initiativ av de boende. ”Många som bor här är kreativt lagda”, säger Aina Mandahl som är pensionerad byggnadsantikvarie och har bott i området sedan 1976.

Se upp! Det här ska hemmafixaren lämna åt proffsen

Hur svårt kan det vara? Det är den riktiga 10 000-kronorsfrågan.

– Det är tyvärr ofta en dyrköpt erfarenhet att renovera sitt hem efter att ha tittat på instruktionsfilmer på Youtube, säger fastighetskonsulten John Tegger. **Text: Jan Huss**

Som fastighetsförvaltare sedan 1989 har John Tegger i Malmö sett det mesta som kan gå fel när entusiastiska amatörer tagit sig vatten över huvudet. Ibland bokstavligen.

Och hans råd är enkelt: Gör aldrig något som kräver behörighet! Det innebär att

man ska hålla tassarna borta från till exempel elektriska installationer.

– Gränsen går vid strömbrytare. Att installera egna uttag eller en tvättmaskin är jobb för proffs. VVS bör man undvika. Det är i regel inte olagligt men försäkringsbolagen kommer att vägra ersätta dig för skador, säger han. o



John Tegger

Detta får du göra

Du kan renovera köket, slänga ut badkaret eller tapetsera precis i din egenartade stil. Men vissa ingrepp berör delar som föreningen ansvarar för, till exempel avloppsrör, ventilation eller bärande väggar. I de fallen behöver du styrelsens tillstånd innan du påbörjar arbetet. Samma sak gäller om du vill flytta köket till ett annat rum.

För elinstallationer som till exempel tvättmaskin och torktumlare kräver lagen behörighet och för våtutrymmen kräver försäkringsbolagen detsamma.

Tips:

Kolla med din förening i förväg. De kan dessutom hjälpa till med kontakter till seriösa företag.



Så, vad kan gå fel? John vet – och minns:

+++ VVS: Damen som tänkte passa på att byta sin egen blandare när grannen tagit kostnaden för avstängning av vatten och engagerat hantverkare. När hon lyckats montera bort sin kran var proffsen redan klara och slog på vattnet igen. Vattnet sprutade rakt ut i damens lägenhet och trycket gjorde det omöjligt att sätta dit nya blandaren. När hjälp anlände stod hon med vatten till anklarna och med fingret i röret som på tecknad film.

+++ VVS: Att montera lyxiga köksfläktar eller mekanisk frånluft i hus med självdragsventilation är vanligt. Det avslöjas vid de återkommande ventilationskontrollerna och att byta till kolfiltervarianter skapar inte sällan stor förtret – tillika kostnader.

+++ VVS: När värvärmen äntligen kom och trycket i elementen sjönk passade en föreningsordförande i Malmö på att ta bort ett element från hallväggen för ommålning. Han pluggade inte rören eftersom målningen skulle gå ”snabbt”. Men det låga trycket uppmärksammades av en hantverkare som var i huset i ett annat

ärendande. Han öppnade kranarna för att fylla systemet och lät det spola en bra stund – men trycket ökade inte. Allt vatten hade hamnat hos ordföranden.

+++ EL: I var och varannan fastighet förekommer olika former av ”snatteri”. Folk som drar elledningar från lampan på den gemensamma vinden eller källaren för att driva fryssboxar i sina förråd. Inte sällan är det för tunna ledningar som smälter och det är mer regel än undantag att de är ojordade. Omedelbar livsfara och hög risk för brand. Och oschysst mot grannarna. Det här pågår i lika stor utsträckning på ”fina gatan” som på andra ställen.

+++ VVS: Hemmafixare som monterar kakel rengör sina redskap i badkaret varpå puts och fog proppar igen vattenlås och rör på nolltid. Och när folk får stopp i rören gör de ofta saken värre med alla möjliga Tiktok-inspirerade blandningar av kemikalier och illa anpassade redskap de hittat i järnaffären. Ibland är det så mycket kaustiksoda och bakpulver att det fräser om handskarna när rörmokaren tar hand om det.

Amorteringsfrihet hoppas ge knuff till byggandet

Trots åtgärden om att undanta amorteringskravet vid köp av nyproduktion syns inga effekter på bostadsbyggandet. Nu ska undantaget granskas av Finansinspektionen för att se om det kan göras mer verkningsfullt.

Text: Philip Stockenhed

Stigande räntor och höga byggkostnader bromsar bostadsbyggandet. Enligt Boverkets prognos väntas färre spadtag: Från 71 000 nya byggstartar under toppåret 2021 till 27 000 år 2023. Under 2024 förväntas siffran hamna på 21 500.

Att bostadsköpare ställt sig tveksamma till att satsa på nyproduktion har länge varit ett problem. Vid införandet av amorteringskraven gavs ett undantag för nyproducerade lägenheter som gäller i högst fem år. Men då det inte verkar ha gett önskad effekt har regeringen nu gett Finansinspektionen i uppdrag att granska undantaget. Petra Sandblom, ordförande för organisationen Trygg Bostadsrättsmarknad, som är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden, tror att det kommer belysa problematik kring hur undantaget använts.

– Jag tror att utredningen kommer visa att det inte används i någon större utsträckning. Min bild är att många banker är ganska restriktiva med att bevilja amorteringsfria lån för nyproduktion. Kunder inom



Ulrika Blomqvist



Petra Sandblom

nyproduktion är mycket välinformerade och pålästa, de är drivna av trygghet och vill se att deras privatekonomi klarar av ett köp, säger hon.

Samtidigt finns det fler sätt att stimulera byggandet på tror Petra Sandblom. Fokus på trygghet är en viktig faktor.

– Amorteringsfrihet är självklart en del, men det är inte allt. Det finns andra initiativ som exempelvis räntegarantier som också bidrar till att skapa trygghet för kunderna.

Även Bostadsrätternas vd, Ulrika Blomqvist, ser trygghet som en viktig faktor. Men för att locka fler till att köpa nyproduktion ser hon också andra alternativ.

– Ett undantag från amorteringskravet ger fler möjlighet att efterfråga nyproduktion. Då byggs det också mer. Men det



63 000 bostäder skulle behövas byggas för att möta behovet enligt Boverket. Under 2024 väntas antalet byggstartar bli 21 500.

Foto: Shutterstock

En fråga att fundera kring är om det är den som är ny på bostadsmarknaden som ska amortera mest.

finns en utredning om startlån som är färdigutredd och klar. Sjö-sätt den, säger Ulrika Blomqvist.

Parallellt utreds också de amorteringskrav som gäller alla bolån. Vilken effekt en ändring där skulle ge på bostadsbyggandet är däremot svårt att förutse.

– Jag tror att det finns flera olika perspektiv. Det är alltid klokt att amortera på sina lån, men jag kan också se att det kan vara ett sätt att öka efterfrågan, säger Ulrika Blomqvist.

Att amortera är viktigt, anser Ulrika Blomqvist, men det borde finnas alternativ för dem som nyligen har klivit in på bostadsmarknaden.

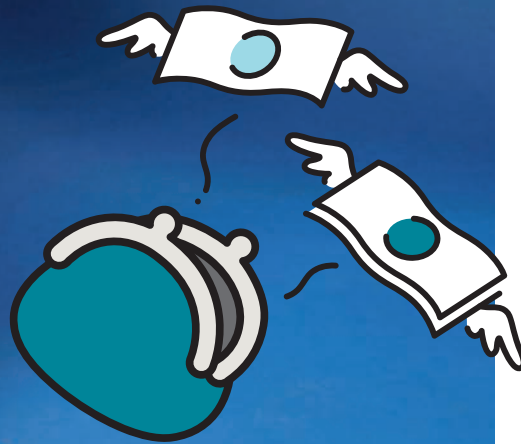
– En fråga att fundera kring är om det är den som är ny på bostadsmarknaden som ska amortera mest. Någon som kanske precis pluggat klart, börjat jobba och snart vill bilda familj. Det brukar behövas ganska mycket pengar för att bygga upp ett hem. Då är det kanske bättre att amortera mer senare. ◦

Här är valen som tjänar din ekonomi bäst

Betala mindre skatt nu eller få tillbaka efter deklarationen? Bli skuldfri eller spara på dig en buffert? Orka ta räntesnacket med banken?

Många plånboksfrågor har olika svar beroende på den privata situationen. Din bostadsrätt guidar genom valmöjligheterna och hur de kan gynna din ekonomi.

Text: Mikael Bergling
Foto: Linus Sundahl-Djerf



Boendeekonom Claudia Wörmann ger ekonomiska tips så att pengarna inte ska flyga sin kos.

Begära skattejämkning

För att minska skatten på den månatliga lönen, i stället för att få tillbaka på skatten efter deklarationen, kan du som har ränteavdrag begära skattejämkning. Något som allt fler gör.

– Det beror framför allt på det högre ränteläget, säger Alem Resulovic som är sektionschef på Skatteverket.

Högre räntor innebär ökade möjligheter till ränteavdrag.

– Hur mycket mer beror på hur höga räntekostnader du har, säger Claudia Wörmann som är boendeekonom på bostadskreditinstitutet Hypoteket.

– Genom att begära jämkning hos Skatteverket kan du redan inom ett par veckor, med hjälp av det högre ränteavdraget, minska den skatt som din arbetsgivare drar från din lön.



Alem Resulovic

Att fler vill skattejämka beror framför allt på det högre ränteläget.



Alternativet är att vänta tills det är dags för den årliga deklarationen och först därefter få tillbaka det som eventuellt har betalats in för mycket.

– Jämkning påverkar inte hur mycket du ska betala i skatt, däremot när det ska ske. Med tanke på hur pressad ekonomisk situation många har kan det vara en bra idé att begära jämkning, säger hon.

Är det svårt?

– Nej. Du loggar in på Skatteverkets webbplats och fyller i uppgifter om beräknade inkomster och ränteutgifter. Det är viktigt att uppges så korrekta uppgifter som möjligt. Bland annat för att undvika kvarskatt året efter, säger hon.

Felaktiga inkomst- och ränteuppgifter kan leda till att du betalar för lite i skatt det året jämningen gäller med kvarskatt som följd året efter.



Så mycket sänks skatten

> Om du har ett bolån på 3 000 000 kronor och en ränta på 3 procent blir ditt räntebetalning 27 000 kronor per år. Om du jämkar blir skattesänkningen 2 250 kronor per månad.

> Om räntan i stället är 5 procent blir skattesänkningen efter jämkning 3 375 kronor per månad.

Beräkningar:
Claudia Wörmann

– När du har fått ett beslut av Skatteverket om vilken skatt du ska betala överlämnar du det till din arbetsgivare, säger Claudia Wörmann.

Skattejämningen gäller i allmänhet under ett kalenderår.

– Skulle något förändras under tiden – till exempel att dina ränteutgifter minskar – är det viktigt att du kommer in med en ny ansökan om jämkning, berättar Alem Resulovic på Skatteverket.

Hur påverkar schablonbeskattningen ett eventuellt ISK-konto?

– Den kan ingå i jämningen. Det finns beräkningshjälp på Skatteverkets webbplats om du behöver det, säger han.

– Du kan också välja att inte ta med ISK-beskattningen i jämningen. Den kommer oavsett vilket att ingå i den årliga deklarationen. Bankerna förser Skatteverket med uppgifter om ISK. o

Förhandla om räntan

Nöj dig inte med den ränta som banken erbjuder. Genom att förhandla eller byta till en annan låneaktör finns det mycket pengar att spara.

– Stanna inte kvar hos din gamla bank för att på nåder få lite lägre bolåneränta, säger Bostadsrätternas Kenny Fredman.

Höjda räntor och växande räntenetto. Skillnaden mellan bankernas in- och utlåningsräntor har i höst lett till vinstfester i bankpalatsen.

Samtidigt känner många bolånekunder en allt hårdare ekonomisk press.

– Inte minst nu när räntenivåerna är högre, och dessutom stigande, är det viktigt att vara aktiv och själv ta initiativ, säger Eva Lindström, jurist på Konsumenternas Bank- och finansbyrå.

Hur då?

– Börja med att undersöka

vad "din" bank har för genomsnittsränta, men även vad andra banker och institut erbjuder för ränta på bostadslån motsvarande dina egna, säger Eva Lindström.

– Betalar du en högre ränta? Fråga banken varför och vad du kan göra för att sänka den. Det går ofta att förhandla om villkoren.

Ju mer påläst du är, desto större förhandlingsmöjligheter har du.

– En halv procent lägre ränta kan innebära ganska mycket pengar. Det är dessutom ofta ganska lätt att flytta lån från en bank till en annan.

Många så kallade nischbanker erbjuder redan från start en ränta som är lägre – dessutom färdigförhandlad – än storbankernas genomsnittsräntor.

– Tyvärr är vi i Sverige inte speciellt benägna att byta bank. I stället stannar vi ofta hos den

som vi har en relation till sedan många år tillbaka, vilket inte minst storbankerna utnyttjar, säger Bostadsrätternas samhälls-politiska chef Kenny Fredman.

Om du vill kan du, efter byte av långivare, dessutom behålla lönekontot i din gamla bank.

Rörlig ränta – egentligen tremånaders – har över tid varit ett billigare alternativ än lån med längre bindningstid.

– Vad som är bäst att göra just nu är det egentligen ingen som vet. Svaret varierar dessutom beroende på vilken ekonomisk situation man är i. Den som är väldigt känslig för ränteförändringar bör kanske binda hela eller delar av lånet, men då inte på mer än ett år, säger boendeekonom Claudia Wörmann.

– Det är också viktigt att ta hänsyn till behovet av flexibilitet, till exempel om du är på väg att sälja din bostad eller byta bank, säger hon. o



Tänk på!

> Se till att få eventuella räntelöften skriftligt och bindande.

> Begär tydligt besked av banken om det är fråga om ränterabatt eller faktisk räntesats.



Att amortera eller inte

Amortering leder på sikt till sänkta boendekostnader.

– Men det är också viktigt att ha en ekonomisk buffert som gör att du klarar oförutsedda utgifter, säger boendekonom Claudia Wörmann.

Enligt det statliga regelverket måste den som har lån på mer än halva bostadens värde amortera.

– Amortering är ingen kostnad, utan ett sparande. Men ett låst såndant, vilket du bör tänka på och ta hänsyn till i samband med amortering, säger Claudia Wörmann, boendekonom på Hypoteket.

– De flesta av oss behöver ha en ekonomisk buffert. Hur stor varierar beroende på familjeförhållande, hur vi bor och liknande. Den som bor i en bostadsrätt behöver i allmänhet en större buffert än den som bor i en hyresrätt och den som bor i en villa en större buffert än den som bor i en bostadsrätt, säger hon.

Även åldern har betydelse. Inte minst kan det därför vara en bra idé för den som närmar sig pensionsåldern att se över förhållandet mellan traditionellt sparande och amortering.

Trots god ekonomi är det inte ovanligt att den som har fyllt 60 har svårt att få nya bostadslån.

– Många äldre har sitt kapital bundet i sin bostad. För att komma åt det kan det krävas dramatiska förändringar, till exempel en flytt. Å andra sidan leder låg belåning ofta till låga boendekostnader vilket gör att man kanske kan bo kvar även när inkomsterna minskar, säger Claudia Wörmann.

– Jag tycker att det är klokt att i god

tid innan pensionen fundera igenom hur livet ska vara när du inte arbetar längre. Utgå samtidigt inte från att pensionärer aldrig kan få bostadslån och på den vägen frigöra en del kapital ur sitt boende. Pensioner är mycket säkra inkomster, säger hon.

En del människor har ambitionen att vara helt skuldfria när de är i slutet på sin bostadskarriär för att så småningom kunna efterlämna en värdefull – och obelånad – bostad åt barn, allmänna arvsfonden eller någon annan att arva.

– Var och en gör som den vill. Men jag tycker att det är klokt att åtminstone fundera över alternativet att amortera lite mindre och därmed ha råd att senare i livet sätta guldkant på vardagen, säger Bostadsrätternas Kenny Fredman. ◦



Statliga amorteringsregler

- > Om skulden uppgår till 70–85 procent av bostadens värde måste du varje år amortera 2 procent av skulden.
- > Om skulden uppgår till 50–70 procent av bostadens värde måste du årligen amortera 1 procent av skulden.
- > Lånar du mer än 4,5 gånger din årsinkomst behöver du amortera ytterligare 1 procent.

Fördela utgifter för högre ränteavdrag

Ökade räntekostnader innebär ökade möjligheter till ränteavdrag – med vissa begränsningar.

Varje år får du dra av 30 procent av dina räntekostnader – förutom studielån – upp till 100 000 kronor och 21 procent av räntekostnader på över 100 000 kronor.

Detta under förutsättning att du har betalat in skatt som ränteavdraget kan kvittas mot.

Dina räntekostnader måste också vara större än dina kapitalinkomster.

– De senaste årens stigande räntor gör att fler än tidigare har räntekostnader på över 100 000 kronor per år, berättar boendekonomen Claudia Wörmann och ger ett exempel på hur reglerna kan fungera:

- Den som har lånat 3 000 000 till en ränta på 5 procent har en räntekostnad på 150 000 kronor per år. På kostnader upp till 100 000 kronor får hen dra av 30 procent, det vill säga 30 000 kronor, och för resterande del 10 500 kronor. Alltså totalt 40 500 kronor.

- Om det är två som står för lånet får de tillsammans dra av 30 procent av räntekostnaderna upp till 200 000 kronor och därutöver 21 procent. ◦

Dina räntekostnader måste vara större än dina kapitalinkomster.

Så putsas de "omöjliga" fönstren

Fönster som inte går att öppna och glasfasader på 40 meters höjd – är de självrengörande?! Svaret är både ja och nej. För alla glasrutor måste förr eller senare putsas.

Text: Petra Olander

Han har just kommit tillbaka ner på jorden efter att ha putsat fasaden på Scandic Plaza i Umeå, som är 14 våningar och cirka 45 meter högt. Robert Isaksson är arbetsledare på företaget Städkompetens i Norrland och har uppåt 20 års erfarenhet av olika sorters rutor.

När det gäller Scandic Plaza fick han putsa rutorna från en fasadhängande korg, eftersom det på byggnaden finns korgfästen installerade. Men så är inte alltid fallet.

Hur putsar ni normalt en hög fasad?

– Vi har ett system som kallas hi-flo, där vi arbetar med långa



Robert Isaksson

lättviktsstavar i kolfiber som når upp till fem våningar. Vi använder också ultrarent vatten, som vi har med i en släpvagn med en 125 meter lång slang. Det vattnet är helt fritt från partiklar och självtorkar på rutan utan att lämna rinnmärken, säger Robert Isaksson.

– Ibland använder vi även skylift, men det är inte alltid en sådan får plats, plus att den är vindkänslig.

Men om det är en hög fasad utan korgfästen?

– Då är det oftast vad vi kallar "rope access". Enda sättet att lösa det är att hänga i mycket långa rep. Så är fallet med till exempel nya tråhotellet i Skellefteå, en byggnad på 20 våningar som är helt och hållet insvept i glas, säger han.

Finns det självrengörande glasrutor?

– Ja, de är tillverkade av ett speciellt glas som är smutsavvisande. Oftast rör det sig om fasadglas men det är så mycket damm i luften så de måste ändå rengöras – dock mer sällan. •

Så putsar du som ett proffs – Roberts tips:

- › Satsa på en bra skviss, alltså en fönsterskrapa. Köp i proffshandel och med extra gummi så du kan byta när det torkar eller nöts ut.
- › Swirlva metodiskt med skvissen i en S-form sida till sida, hela vägen uppifrån och ner. Som högerhänt börjar du i vänster hörn och följer övre fönsterkant och vrider sedan ner skvissen längs högra kanten innan du svänger in mot vänster, och fortsätter sedan så, så får du inga rinnränder. Kom ihåg att vara mjuk i handleden.
- › Vintertid: Ha lite spolarvätska i fönsterputsmedlet. Spolarvätska gör också att det torkar fortare och minskar risken för imma mellan rutorna.

Foto: Bildmuseet



Bonustips

- › Eftertorka på sidorna.
- › Jobba aldrig i för hög värme eller solljus för då torkar rengöringsmedlet för fort.
- › Öva så att du blir snabb, så putsar du oftare. Deltagarna i fönsterputs-SM putsar tre fönsterrutor på tio sekunder.
- › Putsa varje vår och höst så får du bort säsongssmuts.



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

Så här sänker Brf Korndahl sina driftskostnader med över 2 miljoner



Genom att storsatsa på underhåll kombinerat med energieffektivisering sänker föreningen kostnaderna för el och uppvärmning med 2,4 miljoner per år

I samband med att renoveringsprojekt skulle genomföras gick föreningen steget längre. Med utgångspunkt i den underhållsplan Sustend tagit fram för fastigheterna analyserades potentialen för energieffektiviserande åtgärder och hur dessa bäst kunde kombineras med underhållsåtgärderna för att maximera både miljönytta och besparingspotential. Byggkonsulter och energikonsulter tog tillsammans fram olika förslag på åtgärds paket. Dessa granskades därefter ur ett lönsamhetsperspektiv.

Totalt beräknas åtgärderna sänka föreningens el- och uppvärmningskostnader med 2 400 000 kr per år. Dessutom medför valet av underhållsfria material att avsättningen till underhållsfonden kan minskas med 400 000 kr per år.

Vill ni också veta hur ni kan energieffektivisera er fastighet på ett kostnadseffektivt sätt?

Vi hjälper er!

**Ring
Mejla**

**010 - 175 69 09
info@sustend.se**

SUSTEND

