

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna #1 2014



Så kan bostadskrisen lösas

Johanna 26 år

**"JAG TVINGAS
FLYTTA RUNT"**

Sätt fart på byggandet

**SÄLJ DELAR AV
ALLMÄNNYTAN**

Professorn om krisen

**"DET FINNS INGEN
BORTFÖRKLARING"**

Reducera dina driftskostnader med 77%

Från tidigare decennier ...



Total driftskostnad 47 694 kr/år

Baserad på 1 kr/kWh för el, 0,50 kr/kWh för VVC och 20 kr/m³ för vatten. 8 starter/dag/tvättmaskin med snittlast. 6 starter/dag/torkskåp med 3 kg last. 10 starter/dag/torktumlare med 3 kg last. 335 dagar/år.

...till idag och Framtidens Textilvårdsrum™



Electrolux Line 5000

Designed by experts.

Inspired by you

Med Electrolux Line 5000 och dess innovationer vågar vi påstå att vi har marknadens mest effektiva lösningar för Framtidens Textilvårdsrum™. Våra lösningar reducerar den totala livscykelkostnaden markant där både miljön och du som kund står som vinnare.

Total driftskostnad 10 977 kr/år

Baserad på 1 kr/kWh för el, 0,50 kr/kWh för VVC och 20 kr/m³ för vatten. 8 starter/dag/tvättmaskin med snittlast. 6 starter/dag/torkskåp med 3 kg last. 10 starter/dag/torktumlare med 3 kg last. 335 dagar/år.



Thinking of you
Electrolux

Hur blev det så här?

Temat för detta nummer är "Haveriet". Vi berättar om hur vi hamnade i en situation där det är oerhört svårt på många håll i landet att komma in på bostadsmarknaden. Frågan om hur det kunde bli så ställs.

Min analys av tillståndet är att bostadsfrågan har varit ett slagträ i samhällsdebatten med lösningar som följd. Många idéer för att lösa bristen har kommit och gått under åren, och en del av förslagen har blivit verklighet. Men inga av dessa har egentligen löst någonting och jag säger att vi i stället behöver lösningar av mer

” Kommunerna har ofta mycket pengar i form av sina allmännyttiga bostadsbolag.

radikala slag. Nu inbillar jag mig inte att ett enskilt förslag är något Alexanderhugg som löser allt, men helt klart är att det inte räcker med att göra smärre justeringar i lagstiftningen.

Därför säger vi att kommunerna sitter på en lösning då de ofta har mycket pengar i form av sina allmännyttiga bostadsbolag. Sälj hela eller delar av dessa bolag och använd pengarna till att bygga nya bostäder. Redan nu ser några kommuner potentialen, bland annat har Nynäshamn och Norrköping sett till att ta in kapital på detta sätt.

Nu till en helt annan sak. För att förstå varandra är kommunikation a och o.

Att bo i bostadsrätt är inte att bo i villa, då vi i bostadsrätt kommer närmare varandra och vi behöver därför tänka på att vi bor mer tätt. Magdalena

Ribbing resonerar på sidan 14 i denna tidning om hur vi kan vara rädda om grannsamjan genom att just prata med varandra. ●



Ulrika Blomqvist
ULRIKA BLOMQVIST, VD,
BOSTADSRÄTTERNA

Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan!

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

Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor – frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 250 000 exemplar.



Nästa nummer kommer den 13 juni



8 "Bostadssituationen i dag är hemsk."
Johanna Sterling, 26, tvingas oavbrutet att flytta runt.

SIDAN 4
BILLIGARE ATT LÖSA
BUNDNA LÅN I FÖRTID

SIDAN 5
DE VANLIGASTE KLAGOMÅLEN
PÅ FASTIGHETSMÅKLARNA

SIDAN 6
ANVÄND ALLMÄNNYTAN FÖR
ATT FÅ FART PÅ BYGGANDET

SÅ GICK DET FEL
– PROFESSORN FÖRKLARAR

SIDAN 16
TILLBAKA EFTER 53 ÅR:
HÅR BODDE ALF, 75, SOM BARN

SIDAN 20
STÄMMAN – ÅRETS VIKTIGASTE
HÄNDELSE I DIN FÖRENING

SIDAN 24
FRÅGA VÅRA EXPERTER
– HÄR ÄR DERA BÄSTA TIPS



14

Rädda grannsamjan!



22

Kris i livet? Så klarar du din ekonomi.

REDAKTION

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist
Redaktionsråd: Kenny Fredman, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén och Mats Lindbäck
Redaktör: Rikard Samuelsson
Art director: Lars Eriksson
Produktion: OTW Communication
Omslagsbild: Shutterstock
Repro: Done

Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén
Tel 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
Tryck: Roto Smeets
Adress: Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm
Kontakt: 08-58 00 10 00
För insänt ej beställt material ansvaras ej. Har ni frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på info@bostadsratterna.se.

Bostadsrätterna är intresseorganisationen för bostadsrättsföreningar och bosparare. Vi utvecklar boendet genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. Bostadsrätterna har drygt 6 300 medlemsföreningar och cirka 15 000 bosparare.

Billigare att lösa lån i förtid

1 juli förändras reglerna till konsumenternas fördel för tidig inlösen av bolån med fast ränta, men i de flesta fall kommer det fortfarande att kosta att lösa lånet.

På Bostadsrätterna har vi väntat på det här eftersom det hittills varit dyrt att lösa lån i förtid, exempelvis när livssituationen har ändrats genom skilsmässa eller dödsfall, säger Kenny Fredman, informationsansvarig på Bostadsrätterna.

Den höga kostnaden beror på att den så kallade ränteskilnadsersättningen har räknats till bankernas fördel.

– Utgångspunkten för ersättningen har varit räntan på statsobligationer, som är låg. Från i sommar beräknas

ersättningen i stället utifrån räntan på bostadsobligationer, som oftast är högre, säger ekonomiprofessor Stefan Yard vid Lunds universitet.

Han välkomnar förändringarna, men är ändå kritisk:

– Tänk dig att räntorna i stället stiger och du har ett förmånligt lån med låg ränta. Om något händer som gör att du måste flytta ger det banken en gratisvinst när du säger upp lånet.

De nya reglerna gäller bara för lån som binds efter 1 juli i år. ●

TEXT: MATS LUNDSTRÖM

RÄKNEEXEMPEL:

Gamla reglerna

Så mycket kan det kosta att lösa ett femårigt lån på tre miljoner kronor med fyra procents ränta. Jämförelseränta var tidigare statsobligationsräntan (1 procent) plus lagstadgat tillägg på 1 procentenhet.

Din bundna ränta: 4 %
Jämförelseräntan (1+1) -2 %

Summa 2 %

Två procent av tre miljoner är 60 000 kronor. Om det är två år kvar på lånet kostar det låntagaren totalt 120 000 kronor att lösa lånet.

Nya reglerna

Samma lån som i föregående exempel, men med en jämförelseränta som bygger på bostadsobligationsräntan på 2 procent samt på lagstadgat tillägg på 1 procentenhet.

Din bundna ränta: 4 %
Jämförelseräntan (2+1) -3 %

Summa 1 %

En procent av tre miljoner är 30 000 kronor. Om det är två år kvar på lånet kostar det låntagaren totalt 60 000 kronor att lösa lånet, det vill säga hälften mot tidigare.

FOTNOT: DAGSFÄRSKA RÄNTOR FÖR STATS- OCH BOSTADS OBLIGATIONER FINNS PÅ RIKSBANKEN.SE



Bundna bolån måste ibland lösas i förtid, till exempel vid en flytt.

Vad stör du dig på i din bostadsrättsförening?



Anneli Norén, 28, journalist, Enskede

– Att det kan vara så svårt att få en tvättid. Om man inte bokar med en veckas framförhållning.



Johanna Barvelid, 31, projektledare, Nacka

– Att grannarna ställer ut soppsäsar utanför sin dörr (som förvaring tills de ska gå ut), i stället för att gå och slänga påsarna direkt.



Johan Borgen-sköld, 55, egenföretagare, Solna

– Att styrelsen är extremt seg med att ta beslut. Det tar månader att få saker gjorda som det borde ta högst några veckor att besluta om.



Vill du veta mer om en specifik mäklare innan du köper eller säljer kan du kontakta Fastighetsmäklarinspektionen.

Därför anmäls mäklarna

Slarviga eller otrevliga mäklare och krångel med budgivningen är de *vanligaste klagomålen* på mäklare visar statistik från Fastighetsmäklarinspektionen (FMI).

Mäklaryrket är kontroversiellt. Bostadsaffärer inbegriper mycket känslor. Särskilt budgivningen är en källa till missnöje.

Det är till exempel inte alltid spekulanten som lagt det högsta budet som får köpa.

– Det är lätt att förstå att man blir besviken, men det är alltid säljaren som avgör vem han eller hon vill sälja till och det är inte säkert att alla vet att det fungerar så, säger Thomas Carter, kommunikationschef på FMI.

Det är framför allt i storstäderna som anmälningarna kommer in, men det är också där flest affärer genomförs. Varje år görs cirka 150 000 bostadsaffärer i hela landet. Förra året inkom 258 anmälningar till FMI mot 288 anmälningar 2012 och 308 året dessförinnan, en minskning således. Både köpare och säljare anmäler.

– Många anmälningar har inte fog för sig och avskrivs på ett tidigt stadium.

2013 gick 118 fall vidare till Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd som beslutade om att meddela 71 mäklare en disciplinär påföljd, berättar Thomas Carter.



Thomas Carter.

Kan man lita på mäklarna?

– Ja, det tycker jag, men man kan alltid höra av sig till oss om man vill veta mer om en mäklare. En disciplinär påföljd finns kvar fem år i mäklarregistret. En påföljd betyder inte med automatik att mäklaren är sämre. Förhoppningsvis innebär det snarare att mäklaren har lärt sig och gör rätt nästa gång, säger Thomas Carter. ●

TEXT: MATS LUNDSTRÖM

5 VANLIGASTE ORSAKERNA TILL ANMÄLAN

- Mäklarens agerande, 53 anmälningar
- Budgivning, 47 anmälningar
- Bristande information, 35 anmälningar
- Lockpriser, 32 anmälningar
- Objektbeskrivningen, 21 anmälningar

Avgift vid andrahandsuthyrning

Ett nytt förslag från regeringen ger bostadsrättsföreningar rätt att vid andrahandsuthyrning ta ut en avgift av en medlem under den tid uthyrningen pågår.

Förslaget lades fram i riksdagen i februari efter att lagrådet sagt sitt. Om föreningen vill ta ut avgiften måste den dock ändra sina stadgar.

– För att ändra stadgarna behövs två föreningsstämmor och jag antar att det kommer att bli många extrastämmor i höst i Bostadsrättsverige, säger Kenny Fredman, på Bostadsrätterna.

Enligt bostadsminister Stefan Attefall ska bostadsrättsorganisationerna parallellt ta fram nya mönsterstadgar med generösare regler för andrahandsuthyrning och information till sina föreningar kring hur de kan underlätta andrahandsuthyrning.

– Vi är överens med regeringen om dessa ändringar, säger Kenny Fredman. Det är viktigt att bostadsrätten som boendeform följer med i sin tid. Bostäderna i dag kostar allt mer. Då ökar önskemålen från ägaren att bestämma mer över sin lägenhet. Men samtidigt måste en bostadsrättsförening fungera, och den är ju baserad på att alla hjälps åt med att ta hand om fastigheten.

Ändringen är planerad att träda i kraft 1 juli 2014 och bygger på en överenskommelse mellan regeringen och bostadsrättsorganisationerna HSB, Riksbyggen och Bostadsrätterna. ●

20%

SÅ MYCKET LÄGGER HUSHÄLLEN PÅ SITT BOENDE.

AV SIN DISPONIBLA INKOMST, 2012.

SMÅTT & GOTT

STÖRST

I Bronx i norra New York City ligger världens största bostadskooperativ (co-op), det som ligger nära vår bostadsrätt. Där finns 15 372 lägenheter med närmare totalt 50 000 invånare.

TOPPEN

Bostadsrätten blir alltmer populär. Förra året tillkomst 263 bostadsrättsföreningar via nyproduktionen. Samtidigt ombildades 217 fastigheter till bostadsrätt och de boende fick köpa sina lägenheter.

LÄR

Vill du veta mer om bostadsrätt? Kolla in www.bostadsratterna.se. Under fliken Allt om bostadsrätt hittar du allt från köpskola och faktablad till arkiv för denna tidning.

PRUTA

Kom alltid ihåg att pruta på dina bolåneräntor. Att få 0,5 procent i rabatt är inget ovanligt och ska vara möjligt hos bankerna. Vill din bank inte förhandla? Gå till någon annan.



SÄLJ -

”Använd allmännyttan för att få

Använd allmännyttan till att få igång bostadsbyggandet. Det kräver Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

– Finns det bara en politisk vilja att lösa bostadskrisen, går det att i övermorgon starta ett nytt miljonprogram och ge de kommunala bolagen i uppdrag att börja bygga.

AV: MIKAEL BERGLING OCH FREDRIK NEJMAN

I en majoritet av Sveriges kommuner råder det bostadsbrist. I tillväxtorterna är situationen akut med bland annat stigande bostadsrättspriser och långa kötider till hyresrätter som resultat.

– Det har under de senaste 40 åren byggts alldeles för lite i Sverige. Vi har hamnat i ett läge där det behöver byggas mer av i princip allting: bostadsrätter, hyresrätter, små lägenheter, stora lägenheter och så vidare, säger Ulrika Blomqvist.

– De marknadsekonomiska principerna säger att det här borde marknaden lösa av sig själv. Den extrema efterfrågan på lägenheter borde stimulera fram ett ordentligt ökat bostadsbyggande. Men så sker inte. Det beror inte på illvilja,

utan på att det finns en hel del trögheter i systemet.

Vad krävs för att öka bostadsbyggandet?

– Politisk vilja och mod, mark, kapital och organisation. Vi tror därför att kommunerna kan vara nyckeln för att få igång byggandet. Där finns allt som behövs, eller borde finnas.

– Finns det en politisk vilja att lösa bostadskrisen, kan kommunerna ge de allmännyttiga bostadsbolagen i uppdrag att på bred front börja bygga. I dag är allmännyttan en kraftigt underutnyttjad resurs.

Vad gör man i de kommuner som saknar allmännyttiga bostadsbolag?

– Där det inte finns allmännyttiga

SÅ VILL BOSTADSRÄTTERNA REFORMERA BOSTADSMARKNADEN

1

ANVÄND ALLMÄNNYTTAN SOM MOTOR.

Sälj delar av allmännyttan till de boende eller andra. Använd sedan överskottet till att bygga fler bostäder.

2

AVSKAFFA REAVINSTSKATTEN PÅ BOSTÄDER.

Flyttkedjorna fungerar inte och därmed är rörligheten för låg. Många sitter fast i sina bostäder därför att skatten är hög. Det är en ren skatt på flytt.

3

INFÖR ETT SKATTEGYNNAT BOSPARANDE.

Det gör att unga och förstagångsköpare lättare kommer in på bostadsmarknaden. Skickar en viktig signal om att vi behöver tänka på framtiden.

OCH BYGG!

igång bostadsbyggandet”

bostadsbolag finns möjlighet för kommunerna att bilda sådana och ge dem i uppgift att börja bygga. Det här är inget som är speciellt svårt, utan handlar framför allt om politisk vilja. Saknas sådan händer inget.

Hur ska nybyggnationen finansieras?

– Till exempel genom att de allmännyttiga bolagen säljer en del av sina fastigheter. Vi ser helst att de i första hand säljer till de boende. Då blir de boende bostadsrättsinnehavare och får ökat inflytande över sitt boende.

– Men man kan också sälja till andra seriösa fastighetsägare. Det viktigaste just nu är inte metoden, utan att bolagen får fram kapital som gör det möjligt för dem att sätta spaden i jorden och börja bygga. Allmännyttan bör användas som en motor för att få igång bostadsbyggandet. Situationen är akut.

Vad är det som ska byggas?

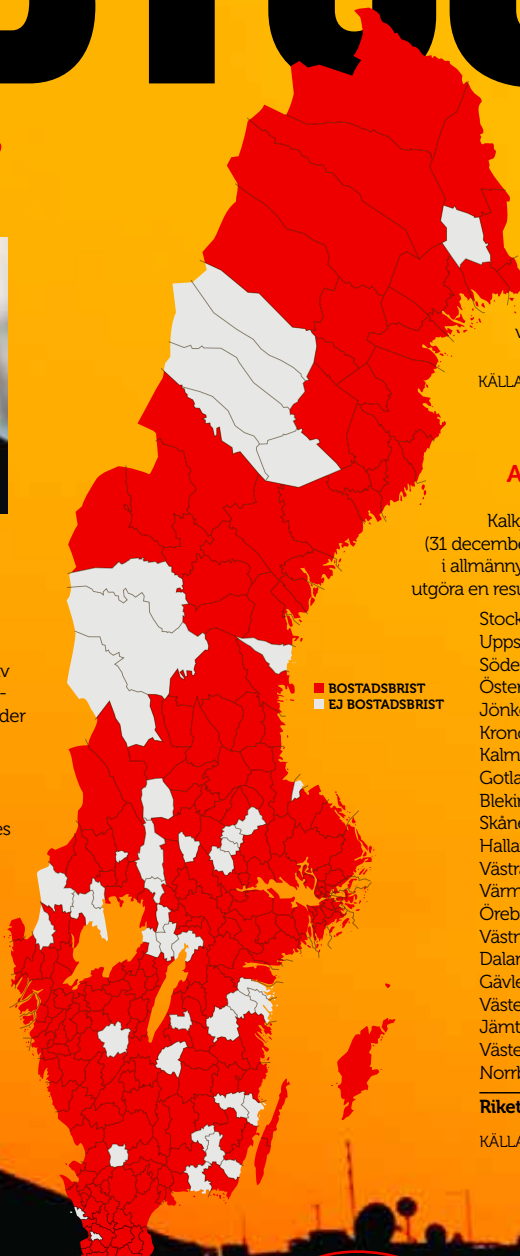
– Det som efterfrågas. Vi ser gärna att det byggs fler bostadsrätter, men det viktigaste just nu är att det över huvud taget byggs. Det gäller inte minst på universitets- och tillväxtorter där det är stor brist på i princip alla sorters boende. ●



Ulrika Blomqvist,
Bostadsrätternas vd.

Fakta: Därför säljs allmännyttan

Enligt en undersökning av Boverket sålde 79 allmännyttiga bostadsbolag (under 2012) 10 324 lägenheter. Drygt tre fjärdedelar av lägenheterna köptes av privatägda bostadsbolag, medan övriga ombildades till bostadsrätter. Enligt undersökningen skedde försäljningarna främst för att ge ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning eller, i en del fall, för att få loss kapital till nyproduktion.



BOSTADSBRIST I NÄSTAN HELA SVERIGE

De rödmarkerade områdena på kartan visar var det är bostadsbrist, oavsett vilken eller vilka upplåtelseformer det handlar om.

KÄLLA: BOSTADSMARKNADEN 2013–2014. BOVERKET.

HÄR FINNS ALLMÄNNYTTAN – LÄN FÖR LÄN

Kalkylerat bostadsbestånd (31 december 2012). Alla bostäder i allmännyttiga företag som kan utgöra en resurs för ökat byggande.

Stockholm.....	159 746
Uppsala.....	21 192
Södermanland.....	18 816
Östergötland.....	37 577
Jönköping.....	23 140
Kronoberg.....	19 770
Kalmar.....	18 761
Gotland.....	5 076
Blekinge.....	11 422
Skåne.....	85 532
Halland.....	21 314
Västra Götaland.....	144 663
Värmland.....	22 932
Örebro.....	33 409
Västmanland.....	21 400
Dalarna.....	26 748
Gävleborg.....	36 866
Västernorrland.....	16 088
Jämtland.....	9 968
Västerbotten.....	26 085
Norrbottn.....	25 091
Riket.....	785 596

KÄLLA: SCB

KARTA: MATS JERNDAHL

4

LÄTTA PÅ BOLÄNETAKET.
Inför därutöver en fungerande kommunal eller statlig borgen som en hjälp till förstagsköpare.

5

OMBILDA FLER HYRESRÄTTER.
De allra flesta vill äga sin bostad. Gör det därför lättare att ombilda till bostadsrätt.

6

ÖKA KONKURRENSEN PÅ BYGGMARKNADEN.
Det är ett måste för att få ner priserna. Vi behöver bostäder i olika prisklasser som motsvarar olika behov.



”JAG HAR INGENS

Johanna, 26, en av hundratusentals som söker bostad

Från kompisens soffa till en andrahandsetta på 17 kvadrat som hon kan tvingas lämna med kort varsel.

– Bostadssituationen i dag är hemsk, säger Johanna Sterling.

FOTO: EVELINA CARBORN

Hon är en av hundratusentals som söker bostad, och tvingas flytta runt i bostadsbristens Stockholm. Just nu bor Johanna Sterling, frilansande fotograf och retuschör, i en ”etta” i Hammarbyhöjden i södra Stockholm.

De 17 kvadraten är en del av en större lägenhet, men Johanna har egen ingång, toalett och ett minimalt pentry. Hon betalar 4 000 kronor i månaden.

I bästa fall får Johanna vara kvar till september, men har hon otur kan hon tvingas iväg nästa månad.

– Bostadssituationen i dag är hemsk, att man i min ålder ska behöva flytta runt från hem till hem och inte kunna slå sig till ro. Inte känna att man kan köpa fina möbler, ha en trygghet, en egen plats där man bara kan få vara, säger Johanna Sterling.

Ettan i Hammarbyhöjden är trots allt ett lyft mot det tidigare boendet – en soffa hos en kompis.

Det var enda alternativet när hon och en kompis tvingades flytta ut ur den tvåa i Bagarmossen de hyrde i andra hand.

Johanna har lagt ner åtskilliga

timmar på att jaga bostad på Blocket, fråga kompisar, kolla med arbetskamrater. Ja, alla tänkbara vägar – utom Bostadsförmedlingen.

– Att ställa sig i bostadskö känns ganska onödigt eftersom jag inte kommer att kunna få en lägenhet på flera år. Den enda utvägen för att i dag kunna få ett fast hem är att köpa bostaden, vilket är helt galet, säger hon.

Johanna, som kommer från Skövde, har tidigare bott både i Göteborg och Malmö. Det var samma visa där – hoppa runt bland andrahandsboende.

Funderar du på att flytta tillbaka till Skövde för att få en bostad?

– Nej, det är inget alternativ för mig och min yrkeskarriär, även om jag säkert skulle få en bostad snabbt.

Vad ska man göra åt bostadsbristen?

– Jag tycker att man måste bygga fler hyresrätter, och bostäder som unga vuxna har råd med. När man läser i tidningar att politiker planerar att bygga nya varuhus, exempelvis ett stort Ikea i stan, blir man galet frustrerad. Hur fan kan man välja att lägga mer pengar på varuhus när man kan använda pengarna – och framför allt marken – till bostäder? ●



TANS ATT BO”

Professorns recept mot bostadsbristen

För att lösa bostadskrisen krävs det en reformering av skattesystemet, men också av kommunernas planmonopol.

Politikerna har tagit bort många av de verktyg som behövs för att få igång bostadsbyggandet och samtidigt låst in folk i sitt nuvarande boende. Resultatet ser vi nu i form av litet byggande och kraftigt stigande bostadspriser. Det menar Stellan Lundström, som är professor

i fastighetsekonomi vid Kungliga tekniska högskolan i Stockholm.

Han pekar på en serie beslut och åtgärder som har lett fram till de senaste decenniernas kraftiga nedgång i bostadsbyggandet:

- Tuffare regler – internationella och svenska – kring hur stort eget kapital bankerna måste ha, vilket har hämmat utlåningen.
- Tidigare var det i stor utsträckning stat och kommun – via exempelvis borgen och ränte- och investeringsbidrag – som stod för en stor del av risken vid bostadsbyggande. Så är det inte längre. Nu får banker och byggherrar själva stå för risken.
- Ökade krav på amorteringar av bostadslån.
- Bolånetak i kombination med krav på egen insats.
- Vi har i dag ett helt marknadsmissigt system. Ska det byggas bostäder i ett sådant system måste det finnas fungerande flyttkedjor. Det finns inte i dag. Vi har ett skattesystem som låser in människor i deras nuvarande boende.



Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi.

Hur då?

– Fastighetsskatten/avgiften är låg samtidigt som människor tycker att reavinstkatten är hög. Det gör att det är billigt att bo kvar, men dyrt att sälja. Vi behöver ändra beskattningen så att flyttkedjorna fungerar.

Vad bör man mer göra för att öka byggandet?

– Vi har en byggapparat som klarar av att bygga 40 000 lägenheter per år, vilket är behovet. Det är alltså inte där det brister. Problemet är att bolagen saknar incitament för att bygga mycket.

– Nu när de själva tvingas stå för risken har bolagen blivit mycket försiktiga och bygger i huvudsak för dem som kan betala för sig. Till stora och lite dyrare lägenheter i bra lägen finns det alltid både byggare och köpare. Problemet är att få fram små och billiga lägenheter som till exempel ungdomar har råd med. Det är lägenheter som är förhållandevis dyra att bygga samtidigt som kundkretsen är ekonomiskt svag. Alltså byggs det inget.

Vad bör man göra?

– Jag tror att det krävs en större skattereform – där bostadsbeskattningen är en del – för att lösa det här. Men man behöver också titta på riskfördelningssystemet och kommunernas planmonopol. Bostadsförsörjning är en typisk regional fråga. ●

” Jag tycker att man måste bygga fler bostäder som unga har råd med.

JOHANNA STERLING

BOSTADSPRODUKTIONEN HINNER INTE MED BEFOLKNINGSÖKNINGEN

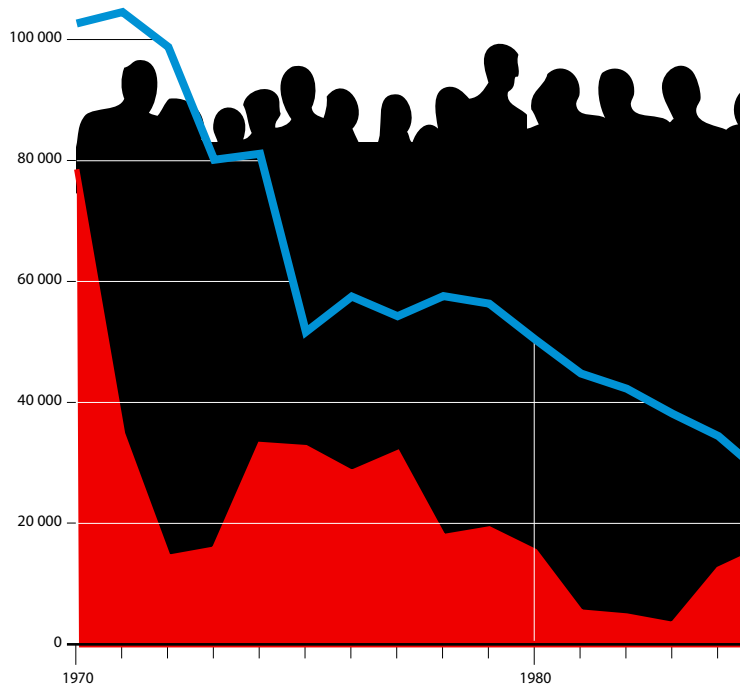
Början av 1970-talet påbörjades årligen fler än 100 000 bostäder i Sverige. Sedan sjönk bostadsbyggandet successivt, och byggnationen i mitten av 1980-talet var omkring 30 000 bostäder per år.

I slutet av 1980-talet steg nyproduktionen snabbt och uppgick till närmare 70 000 bostäder 1991. Efter 1990-talskrisen sjönk bostadsproduktionen kraftigt igen och under de senaste 20 åren har antalet påbörjade

bostäder överstigit 30 000 endast under 2005 och 2006.

Bostadsproduktionen översteg kraftigt befolkningsökningen i Sverige under större delen av 1970- och 1980-talet. Även under slutet av 1990-talet översteg antalet påbörjade bostäder befolkningsökningen på grund av att befolkningen ökade svagt. Under de senaste åren har befolkningen i Sverige ökat mycket kraftigare än antalet bostäder. ●

KÄLLA: LO FAKTA, SCB



HUR SKA NI LÖSA

STADSBYGGNADSBORGARRÅDET (M) SKYLLER PÅ INFLYTTNINGEN

– Aldrig i modern tid har vi varit så många och vuxit så snabbt som nu, säger Regina Kevius. Redan inom tio år kommer det att bo en miljon människor i Stockholms stad.

Varför har ni inte byggt bort bostadsbristen?

– Huvudstadsregionens förmåga att ta emot nya invånare har avsevärd betydelse för hela Sverige. För att möta den stora efterfrågan har vi fattat beslut om att bygga 140 000 nya bostäder i Stockholms stad mellan år 2010 och 2030.

Borde ni inte använda allmännyttan mer för att få igång bostadsbyggandet och inte bara förlita er på privata byggföretag och bostadsbolag?



Regina Kevius (M), stadsbyggnadsborgarråd i Stockholm.

– I Stockholm byggs både hyresrätter och bostadsrätter, små lägenheter och enfamiljshus. Många vill bygga i Stockholm och blandningen är viktig, både privata och kommunala byggherrar ska få vara med och skapa framtidens hem.

Att ställa krav på att förortskommuner som Danderyd ska bygga mycket mer än de gör i dag är Regina Kevius tveksam till.

– Formellt sett kan vi i Stockholms stad bara ansvara för planeringen inom vår kommungräns, men samarbetet mellan olika kommuner har utvecklats mycket de senaste tio-femton åren och kommer med all säkerhet fortsätta att utvecklas. ●

HUR VILL DU LÖSA BOSTADSBRISTEN?

Veronica Palm (S), ordförande riksdagens civilutskott:



– Vi socialdemokrater vill forma en bred nationell samling (byggpakt) för att öka byggandet, införa byggbonus för byggande av studentbostäder och små hyreslägenheter och förändra plan- och bygglagen för att snabba på byggprocessen. Vi måste bygga fler bostäder i Sverige om vi ska nå vårt mål att ha EU:s lägsta arbetslöshet 2020.

Jan Lindholm (MP), ledamot riksdagens civilutskott:



– Stärk konkurrensen i byggsektorn genom bättre villkor för mindre byggföretag och utjämna skattevillkoren mellan upplåtelseformerna. Satsa stort på infrastruktur och skapa intressanta lägen för nybyggnad. Vi kan tänka oss stödformer för att nå miljömål, liksom program för kategoriboende som student- och äldreboende. Vi vill också höja bostadsbidragen.

Ola Johansson (C), ledamot riksdagens civilutskott:



– Det måste bli enklare och förmånligare för bostadsrättshavare att hyra ut bostaden i andra hand. Sedan vill Centerpartiet ha skattebefriat bosparande för unga för att öka viljan att spara, enklare byggprocesser, lägre byggkostnader, vilket vi kan få genom mera konkurrens, industriellt byggande och regelförenklingar. Vi vill också ha snabbare planprocesser.

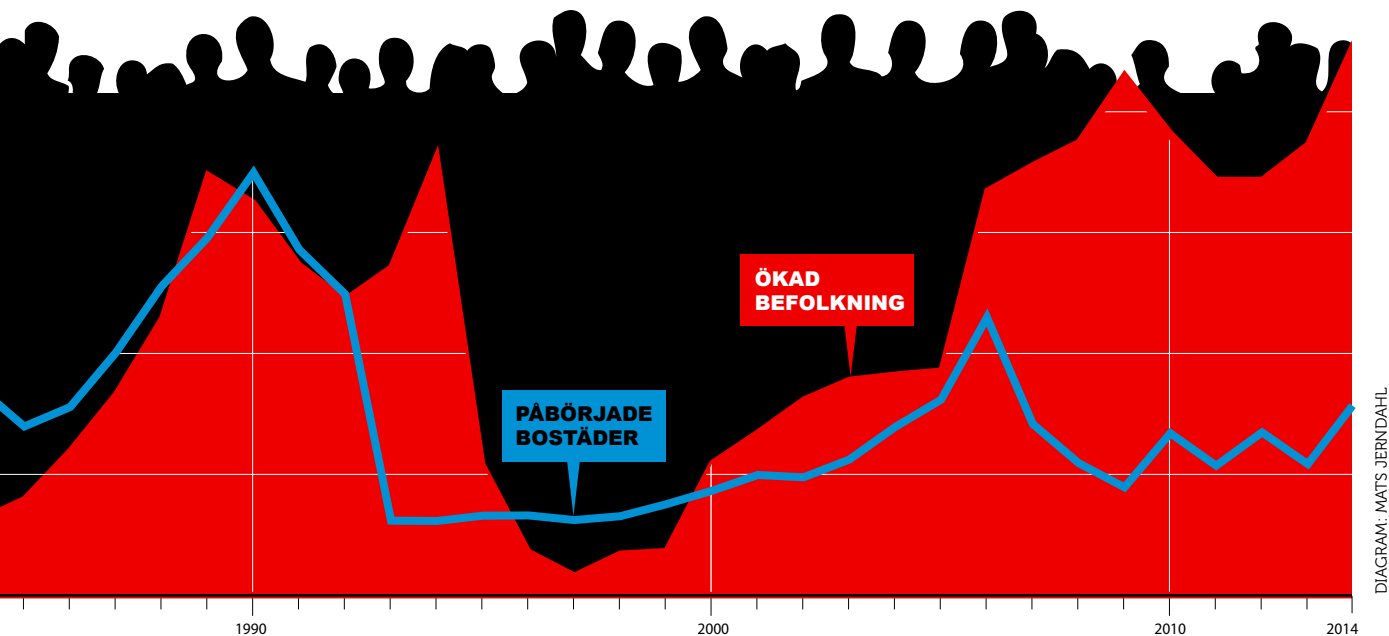


DIAGRAM: MATS JERNDAHL

BOSTADSKRISEN?

KOMMUNALRÅDET (S) SKYLLER PÅ REGERINGEN

Mats Arnsmar menar att det finns flera förklaringar till bostadsbristen i Göteborg.

– Det finns en oro hos byggtreprenörerna för en eventuellt svag efterfrågan på det nyproducerade och att de av den anledningen bara bygger där och då de är säkra på att efterfrågan finns. Ett annat skäl är att regeringen 2007 tog bort ränte- och investeringsstöden, vilket ledde till ett ras för byggandet av hyresrätter.

Varför har ni inte byggt bort bostadsbristen?

– Göteborg är ingen isolerad ö och bostadsbyggandet påverkas av den nationella bostadspolitikens i mycket hög grad. Ofta talar man om planprocessen ur ett lokalt perspektiv, men faktum är att



Mats Arnsmar (S), biträdande kommunalråd med ansvar för bostäder, Göteborgs stad.

2006 byggdes cirka 50 000 bostäder i Sverige. Prognosen för 2013 är cirka 31 000 bostäder. Det visar på att vi behöver en nationell bostadspolitik som är villig att ta ansvar för bostadsbyggandet, regeringens icke-politik har misslyckats.

Mats Arnsmar menar att allmännyttan har en viktig del i att minska bostadsbristen.

– Tillsammans med de övriga rödgröna partierna har vi gett allmännyttan tydliga direktiv att öka nyproduktionen och producera mer. Samtidigt anser vi att allmännyttan inte själv kan tillgodose bostadsbehovet. De privata byggföretagen är också viktiga aktörer. ●

Markus Wiechel (SD), ledamot riksdagens civilutskott:

– Rådande regler måste förenklas för byggföretag och på sikt bör hela Norden ha enhetliga byggregler för att pressa priserna för nybyggnation. Det långsiktigt hållbara sättet att få igång bostadsbyggande är att göra det mer lönsamt att äga och producera bostäder. Detta kan åstadkommas med mindre byråkrati och färre steg under byggprocessen.



Nina Lundström (FP), vice ordförande riksdagens civilutskott:

– Det krävs ett helhetsperspektiv. Bostadsbristen möts bäst med långsiktigt hållbara och tydliga spelregler. Det är det byggbranschen efterfrågar, inte populistiska utspel om investeringssubventioner. Folkpartiet vill se ett minskat regelkrångel och kortare ledtider från idé till färdig bostad.



Oskar Öholm (M), ledamot riksdagens civilutskott:

– Se till att byggandet blir enklare, går snabbare och billigare. Alliansen har påbörjat en helrenovering av bostadspolitiken och vi ser glädjande nog att byggkurvan pekar uppåt. I vår fortsätter vi med att fatta beslut om snabbare planprocess, enklare regler för student- och ungdomsbostäder och ett avskaffande av de kommunala särkrav som fördröjer och försvårar för byggande.



EN RESA I TIDEN

1945 Den moderna svenska bostadspolitiken föds med målet att skapa ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skäligena kostnader.

1953 Kommunerna får ökade möjligheter att exproprierar mark för att bygga bostäder.

1959 Ny bygglag införs, byggnadsstadgan, för att förenkla byggandet i en tid med stor bostadsbrist.

1969 Den statliga hyresregleringen avskaffas och hyresnivåerna blir nu helt en affär mellan hyresmarknadens parter.

1974 Hyran i allmännyttans bostadsföretag blir normsättande för hela hyresmarknaden.

1965 Riksdagen beslutar om Miljonprogrammet. Nästan en miljon bostäder byggs under tio år. Ungefär en tredjedel av dessa består av storskaliga höghusområden, en tredjedel av låga flerbostadsområden och en tredjedel av småhus.



Miljonprogrammet "byggde Sverige ur bostadsbristen" på 1960-talet med hård statlig styrning. För att lösa dagens bostadskris krävs det att

BOSTADSHAVARIET

När bostadsbristen slog rekord på 1960-talet löste staten krisen. Det måste den göra nu också, menar en av landets främsta bostadsexperten.

– Staten måste ta ett mycket större grepp över bostadspolitiken, säger Hans Lind, professor i fastighetsekonomi på Kungliga tekniska högskolan, KTH, i Stockholm.

FOTO: MOSTPHOTOS

Miljonprogrammet som byggde Sverige ur bostadsbristen på 1960-talet var en frukt av blocköverskridande politik och hård statlig styrning.

Det behövs något liknande för att lösa dagens bostadsbrist, tror professorn i fastighetsekonomi vid KTH, Hans Lind:

– Rollfördelningen mellan stat, kommun och det privata har inte fungerat. Staten har varit alldeles för passiv, men nu måste den ge både piska och morot.

Enligt Hans Lind har kommunerna för stor makt i dag.

– Ja, vare sig kommunerna eller byggföretagen har inte haft så stort intresse av att bygga mer än på attraktiv mark där man tjänat pengar.

HUR VILL DU LÖSA BOSTADSBRISTEN?

Marianne Berg (V), ledamot riksdagens civilutskott:

– Förenklade regler inom plan- och bygglagen, det är på gång, dock sent. Sedan 2006 har statens bidrag till kommuner och landsting minskat väsentligt. Om vi ska få igång byggandet måste staten i första hand ta sitt ansvar och se till att det byggs hyresrätter som människor också har råd att bo i.



” Inför bosparande för unga med en särskild skattestimulans.

ROLAND UTBULT (KD)

Roland Utbult (KD), ledamot riksdagens civilutskott:

– Planeringsprocesserna måste förenklas. Hög schablonavdraget för uthyrning så att en villaägare kan hyra ut halva sin bostad skattefritt. Inför ett bosparande för unga under 34 år med en särskild skattestimulans. Förenkla regelverket för fler ungdoms- och studentbostäder till rimliga kostnader.



- 1981** Lag införs som ger hyresgästerna förtur att köpa fastigheten för att ombilda till bostadsrätt.
- 1991** En blocköverskridande skattereform genomförs. Ger högre fastighetskatter och en ny reavinstbeskattning.
- 1992** Finans- och fastighetskrisen når sin kulmen med en marginalränta på 500 procent under några dagar i september.
- 2002** För första gången sedan 1970-talet sätter regeringen upp ett mål för bostadsbyggande. Minst 120 000 bostäder ska byggas under mandatperioden. Målet infrias inte.
- 2008** Fastighetsskatten blir en fastighetsavgift. Reavinstbeskattningen vid försäljning av bostäder höjs.
- 2010** Bolånetaket införs vilket innebär krav på en större kontantinsats vid köp av bostad.
- 2011** En lag införs så att de kommunala bostadsbolagen ska agera affärsmässigt med krav på marknadsmässig avkastning.
- 2014** Regeringen förslår förändringar i Plan- och bygglagen, PBL, för att förenkla bygglovsprocesserna.



regeringen, och ytterst riksdagen, tar ett större ansvar för att få fart på byggandet igen. Det menar professor Hans Lind.

– SÅ GICK DET FEL

Vad ska staten göra?

– Sätta press på kommunerna så att de planlägger för mer boende. Det kan göras genom att man ställer det som motkrav för att staten ska satsa på infrastruktur. Finland har en sådan modell. Om kommunerna inte gör något kan staten exproprieras mark. Men så långt ska det inte behöva gå.

Hans Lind menar att det är mycket viktigare att få stat, kommuner och privata aktörer att samverka, än att jaga syndabockar för dagens bostadsbrist.

– Det var finanskris och många tomma lägenheter i mitten av 1990-talet. När ekonomin började vända var det inte bostäder som var det



Hans Lind, professor i fastighetsekonomi.

mest prioriterade. Och det var först några år in på 2000-talet som vi började få bostadsbrist igen. Sedan kom finanskrisen 2008 och då fanns det plötsligt många andra frågor än bostäder. Så det finns förklaringar varför det inte hänt så mycket.

Men nu finns inga bortförklaringar längre, menar Hans Lind.

– Det finns en medvetenhet att något måste göras. Men ska det gå fort måste man förenkla planprocesser. Gör man inte det och man dessutom ska utreda frågan kommer det att ta åtta till tio år innan byggandet tar fart. Men nu är det regeringen och ytterst riksdagen som har ansvaret för att verkligen komma igång. ●

Therese Berg, chef boende och juridik, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Sabo:



– Det behövs en skattereform för hyresrätten. Månadskostnaden för en nybyggd hyresrätt är i dag 3 000 kronor högre än i äganderätt och bostadsrätt. Vi vill därför att regeringen inför en låg moms på bostadshyra. Fastighetsägare kan då göra avdrag för den ingående högre momsen och det skulle ha effekt på nyproduktionen.

Lennart Weiss, kommersiell direktör, byggföretaget Veidekke:



– Ta bort flyttkatten så att äldre med stora bostäder får incitament att flytta. Reformera hyressystemet men motverka negativa sociala effekter genom generösa bostadsbidrag. Ta bort bolånetaket och stimulera hyresrätten genom att byggmomsen kvittas bort mot investeringsbidrag och inför startlån och subventionerat bospärande efter norsk modell.

Reinhold Lennebo, vd, Fastighetsägarna:



– Det är inte en eller några enskilda åtgärder som kommer att bidra till att vi löser bostadsbristen, utan en uppsättning förändringar. Plan- och byggprocessen måste förenklas, skillnader i beskattning mellan olika boendeformer jämnas ut, hyressättningsystemet ses över och ökade investeringar i infrastruktur.

Rädda grannsamjan

Med lite vanlig hyfs och stil kommer man långt. Också i en bostadsrättsförening.

En som vet är Magdalena Ribbing. Hon är just hyfs- och stilexpert på Dagens Nyheter, och får en hel del frågor som handlar om grannsamja i bostadsrätter.

TEXT: THOMAS ARNROTH ILLUSTRATION: REBECCA ELFAST

Den vanligaste frågan som Magdalena Ribbing får handlar om balkongen. – På balkongen delar vi ju utrymme med varandra på ett mycket påtagligt sätt. Vad någon annan gör på sin balkong påverkar oftast mer än vad den personen gör inne i sin lägenhet, så det är kanske inte så överraskande att det uppstår en del konflikter där, säger hon.

Ett vanligt problem är att någon röker på balkongen. Det har ju blivit allt vanligare i takt med att folk har slutat röka inne. Men det kan så klart bli väldigt besvärligt när röken gör att andra måste stänga fönster eller själva inte kan vara på sina balkonger.

Vad ska jag göra om jag störs?

– Varför inte prata med grannen och berätta om problemerna? Kanske kan ni komma överens om en tid när grannen får röka på sin balkong och du har dina fönster stängda? Tyvärr verkar det ofta som om rökare inte förstår att deras rök tar vägen någonstans, och att den fortfarande luktar då. Pratar man med dem kanske de förstår.

Ett annat vanligt problem är när folk pratar högt i mobilen på balkongen. Det kan vara både störande och dessutom kanske du får privat information som du inte vill ta del av.

– Det går ju inte förbjuda andra att prata i mobilen på sin balkong, så är det ju bara. Men du kanske kan prata med grannen, och i all vänlighet påpeka att allt som sägs på balkongen hörs väldigt bra? Det borde räcka.

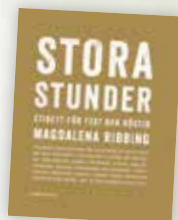
Efter en stunds samtal med Magdalena Ribbing blir det tydligt att många av hennes tips går tillbaka till något mycket basalt och, kan man tycka, självklart: Nämligen att prata med sina grannar. Inte bara när problem uppstår, utan även så enkla saker som att hälsa på varandra i trappuppgången. Då blir det också enklare att prata om problem när de uppstår.

För prata ska man, lappar är no-no.

– Jag tycker att lappar ska undvikas så långt det är möjligt. Det är alltid lite obekvämt att framföra sina klagomål personligen, men det är både



”Kanske kan ni komma överens om en tid när grannen får röka på sin balkong?”



Magdalena Ribbing är Dagens Nyheter's expert på hyfs och stil, och dessutom författare till flera böcker i ämnet, bland annat "Stora stunder" som just har släppts på Natur & Kultur.

hyfs att göra det och ger dessutom ofta ett bättre resultat.

– Om du trots allt måste skriva en lapp – skriv under den. Anonyma lappar skapar dålig stämning i onödan; genom att vara anonym misstänkliggör du ju även dina andra grannar.

Av alla saker grannar kan göra inne i lägenheten som stör, är älskog något av det knepigaste att klaga på. För, ja, Magdalena Ribbing får även en del frågor om just det.

– Första gången jag fick frågan blev jag lite överraskad, men det är klart att det kan störa väldigt om det är lyhört och grannarna väsnas mycket. Man får väl helt enkelt prata med grannen vid lämpligt tillfälle, säga att det är ju bra att ni har det trevligt, men att det väsnas väldigt mycket. Kanske kan de vara i ett annat rum, där det stör dig mindre? Det finns speciella mattor man kan lägga under sängen som dämpar ljudet till exempel, föreslå att de köper en sådan.

En annan konflikthärd är tvättstugan. Där kan det vara lite knepigare att prata med den som inte har gjort rent tumlaren efter sig; man vet ju sällan vem det var. Arga lappar i tvättstugan tror dock inte Magdalena Ribbing på.

– Nej, det finns säkert redan ett anslag som berättar vilka regler som gäller. Om inte det fungerar kommer inte någon lapp att göra det heller. Det finns en hel rad problem av det här slaget i en bostadsrättsförening som går tillbaka till att en del har inställningen att "någon annan" fixar: Det kan vara skräp i hissen, men den som har skräpat ner gör inte rent efter sig. Ändå försvinner smutsen, eftersom "någon mystisk annan" städar. Folk slänger ner fimpar från balkongen, ändå försvinner de från trottoaren eller gården för att detta väsen, denna "någon annan" städar.

– Alla föreningar har sådana, min med och jag är en av dem. En bostadsrättsförening äger man tillsammans. Därför har man också ett gemensamt ansvar för den. Tyvärr verkar många ha svårt att förstå det. Om alla bara förstod det skulle mycket vara vunnet. ●



Alf Åkessons bostadsrätt ligger i Vanföreanstaltens före detta skolhem i Helsingborg. Här bodde han själv som barn. – Lite lustigt är det ju att vara tillbaka efter 53 år, säger han.

TEXT: PETRA OLANDER FOTO: ANNIE ANDERBERG



Alf Åkesson, i dag 75 år, flyttade som sjuåring till Vanföreanstalten i Helsingborg.

"Här bodde

Berzeliusgatan 10 i södra Helsingborg inger respekt. Omgärdad av staket och mur reser sig den stora byggnaden i mörkrött tegel högt mot himlen, krönt av ett torn med siluetten av en tupp högst upp.

Vad som en gång var Vanföreanstaltens skolhem i Helsingborg, med plats för runt 50 handikappade barn och cirka femton i personalstyrkan, är numera en bostadsrättsförening med 17 lägenheter.

I en av dem bor numera Alf och Anna-Lena Åkesson, 75 och 74 år.

Bakom dörren till deras lägenhet på andra våningen bodde tidigare gamla storskollärarinnan fröken Ekholm och köksföreståndarinnan von Bergen.

– Den här lägenheten är faktiskt en sammanslagning av deras två rum, förklarar Alf och slår ut med handen som för att omfatta lägenhetens dryga 50 kvadrat.

Hit till Berzeliusgatan flyttade Alf Åkesson



jag som barn"

som sjuåring 1945, strax efter krigsslutet. Vid fem års ålder hade han drabbats av polio och förlamning i benen. Dåtidens skolor tog inte emot handikappade barn och enda alternativet var att flytta till en skola för "vanföra".

– Skolans organisation var strikt hierarkisk. Ingen kunde säga ifrån till föreståndarinnan.

Föreståndarinnan Secher drev verksamheten med pennalistiska uppfostringsmetoder.

– Men det var ju så många såg på barnuppfostran på den tiden. Jag tror inte hon själv

OMVANDLAD INSTITUTION

Vanföreanstalten i Helsingborg var ett sjukhus, en ortopedisk klinik med verkstad. Till detta hörde Vanföreanstaltens skolor och uppfostringshem, som invigdes i september 1918. Övervåningen innehöll två korridorer med sovsalar – på den ena sidan flick-

omas och på den andra pojkarnas. Majoriteten av barnen hade polioskador. På bottenvåningen fanns klassrum, dagrum, kök och matsal. Alla lärare samt vaktmästaren och hans familj bodde i huset. 1950 kunde elever och föräldrar övertyga myndigheterna

om att det rädde missförhållanden på hemmet, och efter detta rädde en mjuk linje och en bra skolverksamhet. De sista eleverna flyttade ut i januari år 1979.

År 1983–1984 flyttade nya boende in i huset, som numera heter bostadsrättsföreningen Grynet. >>>



"Det är ont om handikappanpassade bostadsrätter, men här visste vi att vi kunde komma in".



Alf är pensionerad domare och löser gärna korsord med hustrun Anna-Lena.

” Ska du bo i ditt gamla fängelse? frågade mina barn. Men det är ju min barndom. Allt var inte dåligt.

tyckte att hon gjorde något fel, konstaterar Alf.

I hallen utanför Alfs lägenhet drar han sig till minnes hur de brukade spela boll.

- Vi kröp runt på golvet och boxade bollen med knytnävarna, säger han och skrattar varmt åt minnet.

Alf och Anna-Lena använder lägenheten för övernattnig. Annars bor de i Jönköping.

- Vi har så mycket släkt och vänner runtom i Skåne att vi tyckte det var praktiskt. Att valet av övernattningsboende föll på



TILL VISBY
FRÅN 100 KR*



Ska du till Visby? Åk till Västervik!

I sommar kan du äntligen resa billigare till Gotland! Njut av sol, hav, god mat, unik natur, historia, nöjesliv och allt annat som Gotland är bäst på i sommarsverige. Båten går från Västervik, idyllen innanför Tjusts skärgård. Här är din semester. Välkommen ombord!

**Vi ger
10% rabatt
Din Bostads-
rätts läsare**

Ange denna kod när du bokar:
BOST140630

Gäller ej våra ekonomibiljetter.

TIPS: Åk till Gotland över dagen!

Vi kör varje dag mellan 16/6 och 17/8. Åker du på morgonen så är du i Visby innan lunch! Båten tillbaka går på kvällen. Båtturen tar 3 timmar och 20 minuter.

Njut av Sveriges bästa stränder, världsarvstaden Visby, leklandet Kneippbyn, shoppa, spela golf, gå på after beach, eller besök de majestätiska Lummelundagrottorna.

Upplev sommarens bästa dag, helt enkelt!

Dagskryssning inkl. frukost 495 kr/vuxen



Gotlandsbåten!

www.gotlandsbaten.se

*Begränsat antal platser eller med särskilda förbehåll.



Hallen där Alf spelade boll som barn.



En kik in i trädgården där barnen inte fick vistas.



Tornets hemlighet. Vad som egentligen fanns i tornet var en gåta. I dag har vaktmästaren tittat efter – fågelbajs och en död fågel, i övrigt tomt.

just det gamla skolhemmet var en ren slump, menar Alf.

– Det var faktiskt Anna-Lena som hittade den på Hemnet.

– Lägenheten var ju praktisk på många sätt, säger hon. Den ligger i en trevlig del av Helsingborg, med nära till centrum och havet. Och vi visste redan innan att vi kunde komma in i huset med rullstolar. Och var bostaden okej för Alf, var den det för mig med.

– Jag tyckte mest att det var lite lustigt, säger Alf.

Men han fick undrande frågor från sin närmaste omgivning.

– Ska du bo i ditt gamla fängelse? frågade mina barn. Men det är ju min barndom. Allt var inte dåligt. Vi barn som bodde här blev som syskon.

Än i dag träffas barnen som växte upp tillsammans här, trots att det nu gått över 60 år sedan Alf slutade.

– Vi brukar ha en spontan återträff varje vår i Vejbystrand. Det brukar komma ett dussin och vi har fantastiskt trevligt tillsammans! ●

RM Fönster
VIMMERBY

25

RM Snickerier i Vimmerby tillverkar...

Energieffektiva klassiska träfönster och ytterdörrar i tidsenlig design med smäckra profiler och äkta kittad spröjs. Energi och ljudkrav är något vi utvecklar löpande i våra produkter. Vi använder noga utvalt stamvirke från Norrland.

Vi producerar era fönster efter beställning för att nå era önskemål om utförande. Våra fönster och dörrar är anpassade för K-märkta hus där man vill bevara husets utsprungliga karaktär.

Allt tillverkas efter kundens beställning till pris som tål att jämföras.

RM SNICKERIER AB

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



Nyhet!
Egenutvecklat bargodkänt vädringsbeslag. Se mer på www.rm.se

Nordbyggmässan | 4 april i Älvsjö, besök oss i vår monter C15:31. Länk till fribiljett finns på vår hemsida. Välkommen!

Vägen till en lyckad stämma

Årsstämman är det högsta beslutande organet i din bostadsrättsförening – och den största möjligheten att påverka det kommande året. Ibland är det dock *inte helt lätt att hänga med i de snåriga rutinerna.*

Men lugn, här kommer en guide som ger dig full koll på alla dagordningens punkter.

TEXT: GUSTAV KARLSSON

1. ÖPPNANDE

Hålls normalt av föreningens ordförande. Behöver inte vara så formellt, utan det räcker med att hälsa välkommen, ha ett kort anförande om året som varit. Kan också bara vara "Härmed förklarar jag stämman för öppnad".

2. GODKÄNNANDE AV DAGORDNINGEN

Det går inte att föra in nya punkter i dagordningen på själva stämman. Alla punkter måste vara aviserade på kallelsen – för att alla ska veta redan innan vilka frågor som kommer lyftas. Det kan också finnas en punkt för övriga frågor, men där får inga beslut tas. Det går dock, i det här skedet, att ändra om punkternas ordningsföljd.

3. VAL AV STÄMIMOORDFÖRANDE

Det finns inga måsten, men helst bör någon annan än representanter från styrelsen väljas. En extern ordförande är ofta bra, för att eliminera misstankar om att ordföranden skulle ta styrelsens parti. Bra om valberedningen föreslår stämimoordförande.

4. ANMÄLAN AV STÄMIMOORDFÖRANDENS VAL AV PROTOKOLLFÖRARE

Kan också vara ett val av protokollförare, det beror på stadgarna. Vid anmälan utser stämimoordföranden protokollförare själv, vilket är det vanligaste.

5. VAL AV TVÅ JUSTERARE TILLIKA RÖSTRÄKNARE

Även här är det bra om valberedningen är aktiv och har med ett förslag som stämman kan ta ställning till.

6. FRÅGA OM STÄMMAN HAR BLIVIT STADGEEENLIGT UTLYST

Helt enkelt en kontroll att kallelsen har skickats ut som den ska, enligt de stadgar som finns. Kallelsen till en ordinarie stämma ska skickas ut senast två veckor innan stämman, och tidigast fyra veckor innan stämman.

7. FASTSTÄLLANDE AV RÖSTLÄNGD

Röstlängden visar vilka medlemmar som har rätt att rösta på stämman, antingen genom personlig närvaro eller genom fullmakt.

8. FÖREDRAGNING AV STYRELSENS ÅRSREDOVISNING

Styrelsen presenterar sin årsredovisning med förvaltningsberättelse, rörelseresultat, balansräkning – helt enkelt berättar styrelsen vad den gjort under året. Här bör även föreningens medlemmar ges möjlighet att ställa frågor. Årsredovisningen läggs sedan till handlingarna, här tas inget beslut.

9. FÖREDRAGNING AV REVISORNS BERÄTTELSE

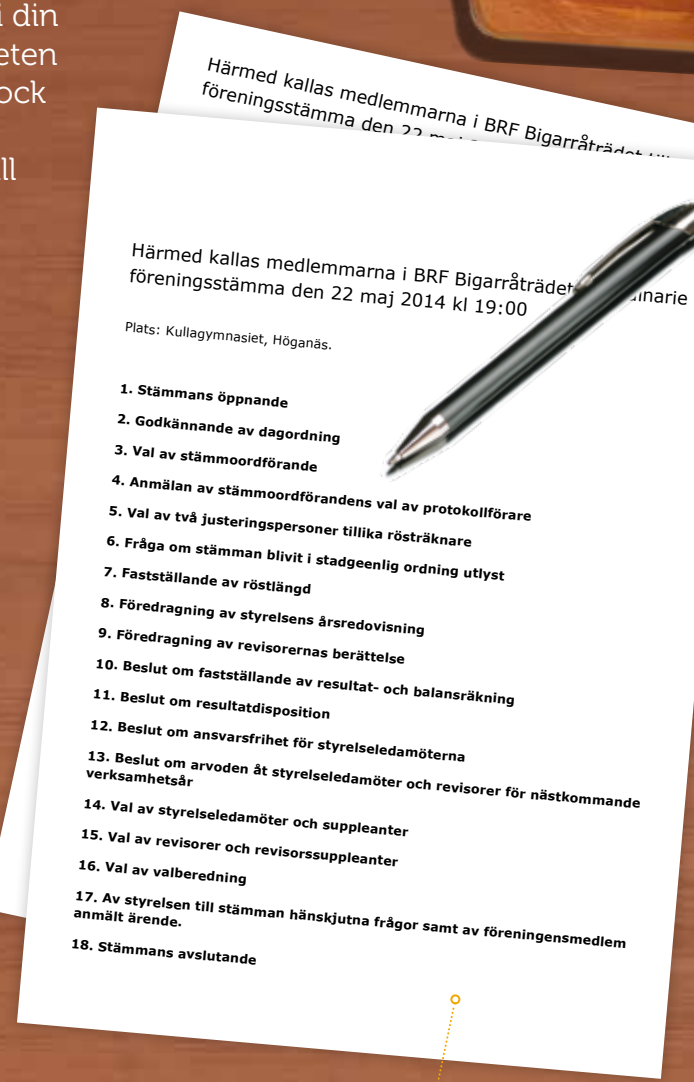
Oftast är revisorn inte på plats, och någon annan får då redogöra för revisionsberättelsen.

10*. BESLUT OM FASTSTÄLLANDE AV RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Här spikas det som styrelsen presenterat under punkt 8. I teorin kan stämman ha synpunkter, och till exempel välja att flytta en summa från ett ställe till ett annat.

11*. BESLUT OM RESULTATDISPOSITION

Hur gör man med vinsten/förlusten för året? Vanligast är att man för över resultatet till nästa år.



” Stämman bestämmer en ram, sedan får styrelsen själva välja hur de ska fördela pengarna.

*Punkt 10, 11 och 12 måste alltid finnas på stämmans dagordning, enligt föreningslagen.

12*. BESLUT OM ANSVARSFRIHET FÖR STYRELSEN

Stämman tittar på vad revisorn har föreslagit i sin berättelse. Ansvaret är individuellt, så stämimoordföranden måste ge stämman



Tänk på att ...

... **en fullmakt** kan användas om man inte själv kan närvara på stämman, men ändå vill rösta. Vem som helst får inte föra ens talan via en fullmakt. Det vanligaste är en annan medlem eller en sambo/make/maka.

... **kallelsen** till årsstämma bör skickas ut i god tid – men inte för god tid. Då riskerar det att glömmas bort eller komma upp nya saker. Tidigast fyra veckor innan stämman – senast två veckor innan.

... **stadgarna** ser något annorlunda ut i olika bostadsrättsföreningar. Därför kan dagordningarna vara olika.

möjlighet att besluta kring varje person. Om någon inte får ansvarsfrihet ska det röra sig om att den har orsakat föreningens ekonomisk skada.

13. BESLUT OM ARVODEN ÅT STYRELSEN OCH REVISORER FÖR NÄSTKOMMANDE VERKSAMHETSÅR

Stämman bestämmer en ram, sedan får styrelsen själva välja hur de ska fördela pengarna mellan ledamöterna och suppleanterna. Revisor arvoderas ofta enligt faktura.

14. VAL AV STYRELSELEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER

Föreningens stadgar styr hur många som ska väljas. Valberedningen föreslår en ny styrelse, men det är fritt fram att nominera någon annan under stämman. Ibland är det stämman som utser ordföranden, men oftast görs det av styrelsen själva – direkt efter årsstämman.

15. VAL AV REVISORER OCH REVISORSSUPPLEANT

Hur många som ska väljas står

i stadgarna. Behöver inte vara någon i föreningen, och behöver inte vara en yrkesrevisor.

16. VAL AV VALBEREDNING

Valberedningen brukar inte föreslå sig själv. Stämman kan fråga valberedningen om de fortfarande står till förfogande, och kan då väljas om.

17. AV STYRELSEN TILL STÄMMAN HÄNSKJUTNA FRÅGOR SAMT AV FÖRENINGSMEDLEM ANMÅLT ÄRENDE

Förslag från medlem kallas motioner och förslag från styrelsen för proposition. Det är en fördel om styrelsen redan före stämman tagit ställning till motionen och föreslagit att den bör gå igenom, bifalles, eller avslås av stämman. Ibland kan stämman komma fram till att man ger styrelsen i uppdrag att utreda frågan vidare.

18. AVSLUTANDE

Stämмоordföranden kan överlämna klubban till styrelsens ordförande som förklarar stämman avslutad.

Säkrare förråd!

med Ahlgrens inredning



Ahlgrens förrådsinredning
motsvarar era högt
ställda krav på säkerhet,
totalekonomi och utseende.

Kontakta oss!

AHLGREN S

En komplett leverantör av stängsel,
grindar och områdesskydd

08-500 125 80
www.nilsahlgren.se



Nils Ahlgren AB

Adress: Rörvägen 16, 136 50 Haninge.
Tel: 08-500 125 80. Fax: 08-500 108 10.
www.nilsahlgren.se stangsel@nilsahlgren.se



KRIS i livet

När en kris drabbar kan det vara svårt att ta stora beslut. Men det kan vara farligt att stoppa huvudet i sanden. Förr eller senare måste du *ta itu med din ekonomi*. Här ger Kronofogden sina bästa tips för att inte riskera att förlora bostaden.

TEXT: GUSTAV KARLSSON

En kris kan drabba vem som helst. Det kan röra sig om allt från skilsmässa eller uppsägning från jobbet, till sjukdom eller, i värsta fall, dödsfall.

Om det sker kan det vara bra att ha tänkt till från början. För enligt Martin Kling, kommunikatör på Kronofogdens förebyggande verksamhet, är det just plötsliga livsförändringar som ofta gör att människor hamnar i ekonomisk kris.

– De som är mer rustade för en sådan situation löper mindre risk att hamna hos oss på Kronofogden, säger han.

Hans allra första tips är att man ska försöka ha en buffert med egna pengar på kontot, för att kunna betala av lån och avgifter även om inkomsterna stannar av.

– Då slipper man vända sig till alternativa låneinstitut där det generellt sett är höga räntor, säger Martin Kling.

Han betonar också att det i framtiden kan löna sig att läsa på rejält.

– Man kommer långt på att ha kunskap om hur



Martin Kling, kommunikatör Kronofogden.

KRONOFOGDENS BÄSTA TIPS

- Var påläst – kunskap kan hjälpa i krisen.
- Stoppa inte huvudet i sanden – ta tag i problemerna.
- Ta hjälp – antingen av vänner och familj, eller budget- och skuldrådgivare.
- Ta upp problemet direkt med dem som skickar räkningar.

ekonomi fungerar, med räntor och amorteringar som exempel.

Enligt Martin Kling bör man också ta tag i problem direkt när de uppstår – och söka upp fordringsägaren. I det här fallet kan det röra sig om banken man har lån hos eller föreningen man bor i.

– Även om det är en tuff situation så tjänar det ingenting till att stoppa huvudet i sanden. Ett vanligt förekommande beteende är tyvärr att många låtsas som ingenting. Vi uppmanar alla att direkt ta kontakt med fordringsägaren och försöka göra upp en avbetalningsplan.

Chansen att man kan ordna en avbetalningsplan är betydligt större ju tidigare man hör av sig, berättar Martin Kling.

För när ärendet väl har hamnat hos Kronofogden kan det vara svårt att stoppa.

– Vi kan inte gå in och reglera skulderna. När det ligger hos oss är det egentligen utom vår kontroll.

Den som vill ha råd och stöd kring sin ekonomiska situation kan vända sig till de budget- och skuldrådgivare som ofta finns inom kommunen. ●



G.A.D

Alltid i massivträ och naturlig ytbehandling

www.gad.se

GAD Hästgatan 10, 621 56 Visby TEL 0498-24 82 30 info@gad.se

Kampanjpris på Högklint bokhylla!

Bygg själv din bokhylla i vårt ritprogram på vår hemsida. Eller så hjälper naturligtvis någon av våra återförsäljare till med din personliga beställning.

Under våren erbjuder vi dessutom 15 % lägre pris på alla Högklint bokhyllor.

Hyr ut per dygn eller månad

SMART BOENDE

Vi har gjort det enkelt för dig att tjäna extra genom att hyra ut. Att bli medlem är gratis och det kostar inte heller något att annonsera ut en eller flera bostäder för uthyrning*! Skanna koden och se en av våra värdar berätta om att hyra ut.

* Du behöver tillstånd från din bostadsrättsförenings styrelse för att få hyra ut din bostad.



 BOSTAD DIREKT



För smartare boende

bostaddirekt.com



driftia.se

– modern fastighetsservice

Ventilation OVK VVS

Vitvaror Tvättstugeservice

Experterna svarar

Våra experter svarar på styrelsens frågor om allt som har med bostadsrätt att göra.

Styrelserådgivningens expertpanel, från vänster: Oscar Liljencrantz, Christer Högbeck, Thomas Lagerqvist, Åsa Peltomaa, Ulrika Blomqvist, Mats Lindbäck, Elisabeth Kalderén, Kenny Fredman, Martina Itté-Muro (slutat), Kerstin Frykberg Andersson och Peder Halling.



Jag vill sitta i styrelsen

Hur blir jag invald?

Jag är intresserad av att sitta i styrelsen. Hur ska jag göra för att bli invald där?

Svar: Finns det en valberedning i föreningen? I så fall kontaktar du någon person som ingår där. Alternativt

kan du anmäla ditt intresse till styrelsen eller säga på stämman att du ställer upp. Fundera också på vad du kan bidra med i styrelsearbetet och berätta det för valberedningen eller styrelsen. ●

Varför får vi inte bygga en badtunna?

Vi vill bygga en badtunna på vår uteplats som hör till lägenheten. Det ska inte vara någon vattenanslutning till eller något avlopp från badtunnan. Styrelsen ställer sig tveksam och menar att marken inte är vår utan föreningens. Får vi alltså inte bygga vår badtunna?

Svar: Ingår marken i lägenheten, alltså den som formellt

sett är upplåten med bostadsrätten? Det framgår av upplåtelseavtalet, alltså det avtalet som tecknades när bostadsrätten tillkom. Om den inte gör det har du inte heller någon rätt att bygga något sådant utan föreningens eller styrelsens tillstånd. Styrelsen kan alltså säga nej och behöver faktiskt inte ens motivera detta. ●



Kan vi ha en extern ordförande?

Jag är valberedare och undrar vad som krävs av en förening för att kunna ha en extern ordförande i sin styrelse. Hos oss vill ingen vara ordförande. Räcker det enbart att vi i föreningen ändrar våra stadgar eller är det något

annat som krävs?
Svar: Lagen bygger på att endast medlemmar kan vara med i styrelsen. Då måste man ändra stadgarna så att även en utomstående kan väljas in i styrelsen, och utses till ordförande. ●



Infravärme på balkongen

Måste jag ha styrelsens okej?

På min inglasade balkong har jag monterat en infravärmare på väggen. Jag hade ingen aning om att jag behövde fråga styrelsen om lov om jag sätter upp något där. Nu har styrelsen synpunkter på att jag gjort detta på eget bevåg. Men kan de säga något om vad jag gör bakom min inglasning?

Svar: Med balkongvägg avses förmodli-

gen den del av husets fasad som balkongen ansluter till. Som medlem får du inte utan styrelsens tillstånd montera något på husets fasad. Att balkongen är inglasad saknar betydelse, det är fortfarande fråga om ett otillåtet ingrepp på fasaden. Föreningen kan kräva att infravärmaren tas bort och att fasaden återställs. ●



Parketten förstörd

Är det jag som betalar?

En dag upptäckte jag att ett element inne i lägenheten läckte. Föreningen stoppade vattnet till den stammen och en rörmokare bytte till nytt element samma dag. Däremot har parketten delvis förstörts och en ännu okänd mängd vatten finns troligen längre ner i konstruktionen. Är det jag eller föreningen som ska betala för skadorna?

Svar: Ni ska se vem som har underhållsansvaret för elementet enligt era stadgar. Det brukar vara föreningen men kontrollera ändå. Den som har ansvaret ska betala för

elementbytet. Antagligen behöver golvet brytas upp för kontroll av eventuell fukt under. Föreningen står för uppbyggnad och upptorkning samt återställande fram till dess ytskikt, vilket här är parketten. Ytskikten får du som medlem själv stå för. Men kan du bevisa att elementet faller under föreningens ansvar samt att föreningen genom vårdslöshet är ansvarig för läckaget ska föreningen stå för parkettgolvet. Om föreningen anlitar en firma som gör allt arbete ska du i förväg åta dig att stå för din del av kostnaderna. ●

Jag måste hoppa av

Vem ska efterträda?

Jag har av olika skäl fått hoppa av mitt uppdrag som revisor i bostadsrättsföreningen. Vem efterträder mig? Kan den av

årsmötet valda ersättaren gå in i stället?

Svar: Ja, det är ju just det en suppleant är vald till. ●

Hur ska en valberedning se ut?

Jag undrar om en valberedning får bestå av enbart en person?

Svar: Det finns faktiskt

inga lagregler om valberedningar eller om hur de ska se ut. Svaret är ja om inte annat står i föreningens stadgar. ●



Dörrar med unika fördelar

Secor säljer och monterar Dalocs snygga och klassade säkerhetsdörrar. De har bl a en helt unik överfals, flerpunktslås och finns i många utförande t ex med träfront eller olika laminat på in- och utsidan.



Professionell montering

Secor är en erfaren och rikstäckande montage- och säljkedja för Dalocs klassade säkerhetsdörrar. Vi utför professionella dörrbyten och utgår från dina behov oavsett om du vill ha en dörr eller ett enhetligt och snyggt trapphus. Våra certifierade montörer garanterar att dörren blir korrekt monterad. Att våra kunder blir nöjda är viktigt för oss.

Trygga och
trivsamma trapphus

SECOR

www.secor.se 020-440 450



Därför krånglar ventilationen

Står luften still, känner du lukten av *cigaretttrök eller matos* i din lägenhet? Eller drar det kallt? Problem med ventilation är inte ovanligt, men beroende på vilket system föreningens hus har, ser lösningarna olika ut.

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM FOTO: SHUTTERSTOCK

I bland går felen bra att åtgärda, men ibland tvingas man faktiskt leva med dem – eller öppna fönstret och vädra. Lösningarna beror på vilken typ av

ventilationssystem ni har i huset. Tag professionella företag till hjälp – det här är ett område där det är svårt göra så mycket själv. ●

SJÄLVDRAG

Så fungerar det: Den klassiska varianten i gamla hus. Friskluft ska komma in genom ventiler och den varma inomhusluften dra ut i frånluftkanaler utan behov av fläktar. Ingen energi krävs för driften och fungerar oftast säkert och bra.

Problem som kan uppstå: Luftväxlingen är otillräcklig. Stängda ventiler och smutsiga kanaler kan göra ventilationen otillräcklig.

Lösning: Se till att alla ventiler är öppna, även vintertid. Glänta gärna på fönstret i sovrummet eller vardagsrummet vid matlagning. Då strömmar luften rätt väg och matoset får svårare att sprida sig i lägenheten. Föreningen kan beställa rensning av ventilationskanalerna.

MEKANISK FRÅNLUFTSVENTILATION

Så fungerar det: Vanligast i hus byggda från 1940. Fläktar på taket suger luft från flera lägenheter som ligger över varandra. Med justerbara ventiler i respektive lägenhet ser man till att rätt mängd luft sugs från respektive lägenhet.

Problem som kan uppstå: Antingen står luften still eller så upplevs det som dragigt och till exempel rök kan sippra in från grannarna. Det uppstår ett stort undertryck i lägenheten, ventilerna tjuver och ytterdörren blir trög att öppna.

Lösning: Låt ett proffs justera systemet. Se till att ingen ändrar inställningen på utsugsventilerna. Det är också förbjudet att sätta in vanliga köksfläktar i dessa hus – risken är att ditt matos trycks in till grannarna. Har ni för mycket undertryck i lägenheten; öppna friskluftsintagen. Snabbvädra vid behov.

MEKANISK FRÅN- OCH TILLUFTSVENTILATION

Så fungerar det: Vanligast i kontor, men sätts in allt oftare i nyrenoverade hus. Kräver utrymme för att ordna två ventilationskanaler och fläktar och filter. Ger möjlighet att spara energi med värmväxlare (FTX-system). Friskluften kan renas och värmas till behaglig nivå.

Problem som kan uppstå: Sämre luftväxling på grund av igensatta filter (ger högre elräkning). Mer komplicerat system med fler delar som kan gå sönder.

Lösning: Filtren ska bytas regelbundet och ventilationssystemet bör rensas 1–2 gånger om året.

” Systemet bör rensas 1–2 gånger om året.

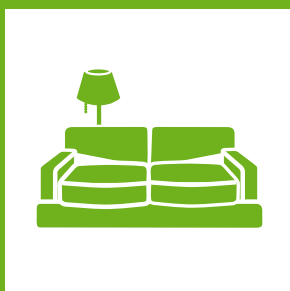
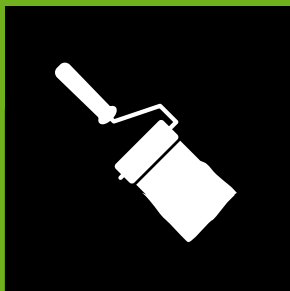
Investera i hemmet?

Funderar du på att bygga ett nytt kök, göra ditt boende mer energismart eller göra om något annat hemma?

Med Enkla lånet kan du låna 20 000 - 350 000 kronor till vad du vill.

Gör så här för att ansöka

- Gå in på seb.se/enklalanet
- Ring 0771-ENKLALANET (0771-365 525)
- Kom in på närmaste kontor
– du får besked och hjälp medan du väntar!



* Vi tillämpar individuell prissättning (ränta för närvarande 4,75 % - 12,86 %) och en sedvanlig kreditprövning görs alltid. Det får inte finnas några betalningsanmärkningar och lägsta årsinkomst är 180.000 kr.

Om den rörliga årsräntan är 5,64 %, blir den effektiva räntan 5,92 % för ett annuitetslån på 100.000 kronor upplagt på 5 år, med uppläggningsavgift 300 kronor, samt under förutsättning att betalning sker via autogiro. Det totala beloppet att betala, under förutsättning att räntan är oförändrad, blir 115.295 kronor och din månadskostnad blir 1 916 kronor. Årsränta per 2014-01-08.

Vi är:
**SVERIGES
BOSTADSRÄTT
CENTRUM**

SÄKER
BOSTADSRÄTT
UTAN BOSTADSFEL
MED VÅRA
JURIDISKA
EXPERTER!

Vad betyder det finstiltta i senaste avtalet som du skrev på? Snabb, professionell hjälp är ofta det kloka alternativet till utdragna och dyra processer. Och vi har marknadens största samlade juristexpertis inom bostadsrätt. Specialister som hjälper dig se möjligheter och undvika fallgropar. Vi är vad vi heter: Sveriges BostadsrättsCentrum, och vi har kompetensen du behöver inom juridik samt ekonomisk och teknisk förvaltning. Läs mer om vad vi kan göra för dig på www.sbc.se eller ring oss på 0771-722 722 så svarar vi på dina frågor!

 **sbc**
Sveriges
BostadsrättsCentrum