

# Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  # 3 2013



## BOSTADSFÄNGELSET

Anne ska bli sambo – om inte flyttskatten stoppar henne



Bostadsrätternas vd:

**GE ER – SKROTA  
FLYTTSKATTEN**

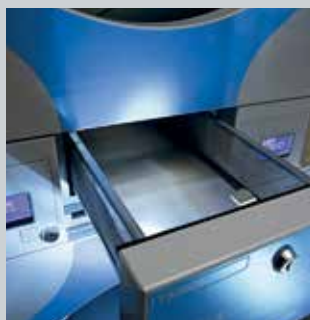


Tabell: Du skulle kunna

**SPARA FLERA  
HUNDRA TUSEN**



Thinking of you  
**Electrolux**



Programvredet på  
Electrolux Line 5000  
håller att lyfta sin egen vikt.



# Ökad livslängd och minskad energiförbrukning

Gedigna produkter med användarvänliga funktioner, ergonomisk design, hög prestanda och programval för att göra din vardag enklare. Med en låg energi- och vattenförbrukning gör du även något bra för miljön, samtidigt som du sparar både tid och pengar.

**Upptäck Electrolux nya Line 5000.**



[www.electrolux.se/laundrysystems](http://www.electrolux.se/laundrysystems) • Telefon: 0372-665 00

## Förhandla räntan

*Det är enklare än du tror*

I de senaste numren av Din Bostadsrätt har vi uppmärksammat bostadsrättshavare som bolånekunder. Berättelserna har inte alltid varit positiva och jag tror att vi är många som känner igen oss i berättelserna om hur vi som kunder får kämpa med att förhandla om rabatt på bolåneräntorna. Men kvarstår gör fortfarande att fyra av tio inte förhandlar sina räntor. Av dessa säger 43 procent att det känns obekvämt att hålla på med

**”** Fyra av tio förhandlar i dag inte sina bolåneräntor.

detta. Vi vill därför göra det enklare i kontakten med banken och som en hjälp på vägen hittar du ett brev på sidan 14 i denna tidning som du kan använda för att ta

en första kontakt med banken. Vi behöver bankerna och framför allt bankerna behöver oss, och det finns därför all anledning att lägga tid på den bank som vill ge de bästa villkoren.

**Vi ser nu** två kommande reformer som berör bolånekunder. Regeringen föreslår att det ska bli billigare att lösa lånen i förtid. Det är bra, säger vi på

Bostadsrätterna. Samma sak säger vi om regeringsförslaget om mer transparenta bolånevillkor där bankerna ska bli skyldiga att visa sina upplåningskostnader. Konkurrensen på bolåne marknaden är inte tillräcklig och då behöver vi se förslag som gör det enklare att vara kund. Men även i fortsättningen behöver vi vara aktiva för att bostadsrättshavare och andra bolånekunder ska få de bästa villkoren. ●



*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 240 000 exemplar.



Nästa nummer kommer den 18 december



**6** Anne vill sälja lägenheten och flytta ihop med sin kille  
**Så drabbas hon av flyttskatten**

**SIDAN 4**  
**ENKLARE LÖSA LÅNET I FÖRTID**

**SIDAN 6**  
**KRAV: SKROTA FLYTTSKATTEN ANNE SKA FLYTTA – STRAFFAS SÅ MYCKET SKULLE DU SPARA BOSTADSMINISTERN SVARAR**

**SIDAN 14**  
**SÄG NEJ TILL RÄNTEHÖJNINGEN**

**SIDAN 16**  
**VINTERTRÄDGÅRD I HUSET**

**SIDAN 20**  
**BOSTADSRÄTT TILL BARNEN**

**SIDAN 23**  
**BOSTADSRÄTTSMÄSSAN GRATIS**

**SIDAN 24**  
**EXPERTERNAS BÄSTA RÅD**

**SIDAN 26**  
**VÄLJ RÄTT KÖKSFLÄKT**



**16**

"Vi har sommar året runt"



**20**

Så hjälper du barnen till eget bostad

### REDAKTION

**Ansvarig utgivare:** Ulrika Blomqvist  
**Redaktionsråd:** Kenny Fredman, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén och Mats Lindbäck  
**Redaktör:** Michael Jonsson  
**Art director:** Kristian Strand  
**Produktion:** OTW Communication  
**Omslagsbild:** Magnus Jönsson  
**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 6 000 medlemsföreningar och cirka 15 000 bosparare.



# Du kan spara tiotusentals kronor

*när du löser lånet i förtid*

Finansmarknadsminister Peter Norman la i somras fram ett förslag som kan innebära att ersättningen som bankerna tar ut när ett bolån löses ut i förtid minskar rejält.

*I många fall mer än halveras.*

**O**m ett lån på 1 miljon, bundet på fem år löses ut med tre år kvar kan det i dag innebära en ränteskillnadsersättning till banken på 48 000 kronor. Med det nya förslaget skulle den summan kunna sänkas till 20 000 kronor.

**Orsaken** till att ersättningen i dag är så hög är för att nivån beräknas med räntan på statsobligatio-



Peter Norman

ner. Detta vill Peter Norman förändra så att räntan på bostadsobligationer i stället används som grund för beräkningen av ersättningen. Denna ligger vanligtvis närmare kundernas bolåneränta och därför skulle ersättningen bli mer rättvis enligt regeringens utredare.

Förändringen är en del i det stora målet att göra det enklare och billigare att byta bank och på så vis öka konkurrensen, enligt Peter Norman.

Förslaget är nu ute på remiss och förväntas presenteras för riksdagen vid årsskiftet. Går det igenom kan det börja gälla från sommaren. ●

TEXT: JACOB WALLIN ESPWALL

FOTO: REGERINGSKANSLIET

## Har du ytnyttjat rotavdraget?



**Kjell Bromark, pensionär.**

– Nej, men flera goda vänner till mig har gjort det. Jag skulle kunna tänka mig att göra det någon gång i framtiden.



**Synnöve Almer, journalist.**

– Ja, när vi renoverade vårt sommarställe använde vi rotavdrag. Det hade ganska stor betydelse för kostnaden.



**Kristian Strand, grafisk formgivare.**

– Ja det har jag gjort en gång, när jag ville göra vid ytskikten i min förra lägenhet. Då tog jag hjälp av en firma för att slipa golven. Tack vare rotavdraget blev det prisvärt.

# Rot(en) till det goda

För dig – men inte för föreningen



Bostadsrättsägaren kan i dag göra rotavdrag, men inte föreningen. Några undrar varför.

Här svarar Bostadsrätternas Kenny Fredman.

**B**orde det inte i rättvisans namn vara korrekt att även föreningarna får rotavdrag? Som



Kenny Fredman

villaägare får man utnyttja avdraget för renoveringar både inuti och utanför huset. Är du bostadsrättsägare gäller rot enbart för det inre av lägenheten.

**Det kan upplevas** att även föreningarna ska ha rätt till rot. För renoveringar på utsidan av fastigheten går det inte att utnyttja avdraget vilket kan ses som orättvist i jämförelse.

Bostadsrätterna stödjer dock inte en utvidgning av avdraget.

– Syftet med rot och rut har framför allt handlat om att slå undan grogrunden för svartjobb, säger Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

– Även om det är behjärtansvärt att sänka bostadsrättsföreningarnas skattebelastning går det att konstatera att en förening i dagsläget inte har mycket skatt att dra av. ●

TEXT: JACOB WALLIN ESPWALL

## Nytt förslag – bankerna kan tvingas visa räntegapet

En utredning från Konkursverket visar att kundernas förhandlingsläge gentemot bankerna borde stärkas. För att underlätta kundernas möjlighet att lättare byta bank har man lagt fram ett antal förslag. Förutom att det ska bli billigare att lösa bundna



bolån i förtid ska bankerna också göras skyldiga att visa sina upplåningskostnader. På så sätt ska deras verkliga räntemarginaler kunna visas. Målet är att stärka kundernas ställning och öka konkurrensen mellan bankerna. ●

TEXT: JACOB WALLIN ESPWALL

Kom ihåg!  
Anmäl mig till  
höstens kurs!



## Kursstart

Har du frågor om vad som gäller när man bor i bostadsrätt? Vilket ansvar har medlemmar och vilket har föreningen? *I den kostnadsfria kursen "Livet som bostadsrättshavare"* får du dina svar. *Det är dags för en ny termin.*

**E**ftersom din förening är med i Bostadsrätterna har du tillgång till ett antal olika förmåner. Förutom tidningen du håller i din hand och en bra hemförsäkring har du möjlighet att anmäla dig till kursen "Livet som bostadsrättshavare".

Här får du som är medlem i en bostadsrättsförening, men som inte är en styrelseledamot, suppleant eller revisor, ett tillfälle att lära sig vad som är ditt ansvar och vad som är föreningens.

Vad får man bygga om? Vad går årsavgiften till? Vem bär ansvar vid vattenskada? Detta och mycket mer kan du som medlem få svar på helt gratis.

**De tillfällen som ges att delta i höst är:**

- Uppsala, 31 oktober
- Stockholm, 4 november
- Göteborg, 11 november
- Malmö, 12 november

Anmäl dig och läs mer på [www.bostadsrattarna.se/bostadsrattsskolan](http://www.bostadsrattarna.se/bostadsrattsskolan) ●

TEXT: JACOB WALLIN ESPWALL

### Bra webbtips!

#### TAPETSERÄ

**Dags att tapetsera?** Retro är inne och vill du vara riktigt retro kan du satsa på en originaltapet.

På [tapetorama.se](http://tapetorama.se) finns tapeter från 1910-1980 och det går att beställa prover.

#### BYT BOSTAD

**Vill du se** vilka nya bostäder som annonseras ut varje dag? Och se vilka bostäder där prisets höjts eller sänkts? En enkel och bra webb är då [boliga.se](http://boliga.se).

#### BYGG BADRUM

**Hur bygger man** ett godkänt badrum? Frågorna är många inför en badrumsrenovering och AB Svensk våtrumskontroll har svaret på dessa: [gvk.se/utvalt-innehall/privatperson](http://gvk.se/utvalt-innehall/privatperson)

#### LÄS TIDNINGEN

**Vill du läsa** tidigare nummer av Din Bostadsrätt? Kolla in webbkivet på [bostadsrattarna.se/allt-ombostadsratt/din-bostadsratt](http://bostadsrattarna.se/allt-ombostadsratt/din-bostadsratt) som täcker 2002 och framåt.

# SKROTA FLYTTSKATTEN

Skrota flyttskatten. Det kräver Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.  
– Tillsammans med lånetaket försvårar den rörligheten på bostadsmarknaden. Det är en rörlighet som snabbt måste öka för att bostadsbristen ska minska.

AV: MIKAEL BERGLING OCH FREDRIK NEJMAN FOTO: MAGNUS JÖNSSON

” Flyttskatt  
i kombination  
med lånetak och andra  
restriktioner dämpar  
rörligheten.





**D**en som äger en bostad och säljer den behöver pengarna för att kunna köpa något nytt. Därför menar Bostadsrätterna att reavinstbeskattningen vid försäljning av bostäder, den så kallade flyttskatten, ska avskaffas.

– Det är bara de som tältar, eller möjligtvis hittar en hyresrätt, som kan ta ut den förmögenhet de i teorin har byggt upp genom att äga en bostad, säger vd Ulrika Blomqvist.

– Samhället borde tycka att det är bra att människor äger sina bostäder och på det sättet skaffar sig en viss styrka. Familjer som byggt upp kapital kring sitt boende är många gånger ekonomiskt starkare familjer än de som inte har gjort det. Det är helt enkelt bra för samhället att människor äger sitt boende. Därför bör det främjas, inte motarbetas.

**Enligt Ulrika Blomqvist** försvårar dagens system med reavinstbeskattning vid försäljning av bostadsrätter den redan stora bostadsbristen.

– En av orsakerna till problemet är den bristande rörligheten på bostadsmarknaden. Flyttskatt i kombination med lånetak och andra restriktioner dämpar rörligheten, en rörlighet som behöver öka.

– Till skillnad mot vad många kanske tror är det här ett problem som finns överallt, inte bara i storstäderna.

**Leder inte avskaffad reavinstbeskattning till ökad spekulation?**

– Jag tror inte det. Jag kan förstå att det kan sticka i ögonen på en del om någon mycket snabbt gör stora vinster på sitt boende. En rimlig variant kan vara en nedtrappningsmodell, det vill säga att reavinstskatten minskar ju längre tid en person ägt en lägenhet. Efter exempelvis fem år bör den vara helt borta. Så fungerade systemet förr.

**Har du själv undvikit att sälja din bostad på grund av reavinstskatten?**

– Nej, men jag har en bekant som sedan 1986 bor med sin fru i en stor lägenhet i centrala Stockholm. De har funderat på att byta bostad, men det skulle innebära att de tvingas betala massa pengar i skatt. Det vore en ren baklängesaffär för dem. De bor mycket billigare som de gör nu, även om det är lite stort.

**Leder inte sänkt reavinstskatt till sänkta ränteavdrag?**

– Nej, det behöver det inte göra. Jag kan förstå att man ser rena ränteinkomster och ränteutgifter som ett paket. Däremot är det annorlunda med ränteutgifter för bostadslån. Det handlar om löpande kostnader för människors boende.

– Ska det vara möjligt för människor att äga och låna till sin bostad måste vi ha kvar ränteavdragen. Bostadsägandet går heller inte att jämföra med exempelvis aktieplaceringar. Behöver du kontanter kan du sälja lite aktier, men du kan inte sälja en del av din bostad för att du behöver pengar.

**Hur ska avskaffad reavinstskatt finansieras?**

– Det är en fråga för politikerna att avgöra. För oss är det här ytterst en fråga om människors boende och trygghet. Vi har tre skinn; det egna skinn, kläderna vi har på oss och bostaden vi bor i. Att bara se boendet som en kapitalplacering är inte rimligt. Det är så mycket mer. ●





# SKATTEFÄLLAN

*En dyr affär för Anne att bli sambo*

Anne Appelberg ska sälja sin bostadsrätt och flytta ihop med sin pojkvän. *Det kommer att bli en dyr affär. För båda två.*

– Flyttskatten är ett gissel som ger en inlåsningsseffekt som ingen tjänar på, säger Anne Appelberg.

FOTO: MAGNUS JÖNSSON





**T**re år blev det för Anne Appelberg i lägenheten på Bellmansgatan på Söder i Stockholm. Nu är den till salu och hon ska bli sambo.

– Jag köpte ett ruckel och en råvind 2009. Allt blåstes ut och jag byggde en etagevåning på tre rum, berättar Anne Appelberg, 39, som jobbar som frilansande tv-producent.

Exakt hur stor flyttskatten blir vet hon inte. Dels

beror det på vad hon får för lägenheten, dels beror det på hur stor del av renoveringen som räknas som förbättringar och går att dra av på reavinsten.

– Men jag räknar med att begära uppskov på flyttskatten, säger hon.

Även om Anne Appelberg lär få flera hundra-tusen kronor i flyttskatt tvekar hon inte på att sälja.

– Jag fattar mina bostadsbeslut mer med hjärtat än med hjärnan. Jag har aldrig spekulerat i mitt boende. Men det är klart att rör det sig om stora summor så måste man ju så klart tänka och göra en kalkyl om det verkligen är värt det.

Vart hon ska flytta är inte bestämt, mer än att hon ska bli sambo.

**Pojkvännen funderar** också på att sälja sitt hus. Också det med reavinstskatt i så fall.

– Vi ska flytta ihop, men just nu, innan försäljningarna gått i lås, är det lite oklart var och hur.

Det som kan påverka var paret till slut hamnar är vad slutnotan för flyttskatten blir.

– Flyttskatten är så klart ett gissel, framför allt för dem som har bott en längre tid i samma bostad. Jag är ju ingen skatteexpert, men det slår ju onekligen konstigt. Den så kallade inläsnings-effekten kan ju ingen tjäna på. Det blir ju någon form av straffskatt. ●

” Rör det sig om stora summor så måste man ju så klart göra en kalkyl och se om det verkligen är värt att flytta.



# FLYTTFÄNGELS

## *Så sitter vi fast*

Flyttskatten ökar bostadsbristen. Den gör att en del drar sig för att sälja och i stället bor kvar. Det betyder två saker: Dels att några blir "inlåsta", dels att andra blir "utlåsta" och inte får tillräcklig chans att köpa en större bostad.

ILLUSTRATION: MATS JERNDALH / SHUTTERSTOCK

### SÅ HÄR FUNGERAR "BOSTADSFÄNGELSET":

#### Vill sälja sin stora våning – men det kostar för mycket

**1** Stig och Ulla har bott i sin bostadsrätt på sex rum sedan 1966. Som pensionärer tycker de båda att den är onödigt stor och avgiften hög. De vill flytta till en fyra. Men när de börjar räkna inser de att det inte är någon större idé, trots att deras bostadsrätt ökat med fyra miljoner kronor i värde. Boendekostnaden blir densamma med en mindre lägenhet, eftersom de måste skatta så mycket. De blir inlåsta i sin bostad.

#### Vill ha fler rum till barnen – hittar ingen stor lägenhet

**2** Familjen Bengtsson med två barn börjar bli trångboddna i sin trea nu när barnen börjat skolan. De skulle gärna vilja ha en sexrummare av den typ som Stig och Ulla har. De bor i samma område och de vill gärna bo kvar. Problemet är att de få sexrumslägenheter som finns bebos av pensionärspar som är i samma situation som Stig och Ulla. Det gör att familjen Bengtsson tvingas bo kvar i sin trea. De blir utlåsta från större boende och därmed inlåsta i sin trea.

#### Vill sälja ettor och bo ihop – men det finns för få treor

**3** Det unga paret Daniel och Matilda bor i var sin etta, vill sälja dem och flytta ihop i en trea. Men snart märker de att utbudet av treor är litet. Det gör att också de blir inlåsta i sina lägenheter.

#### Vill köpa var sin etta – kan inte flytta hemifrån

**4** Albin, 23, och Anton, 22, bor i dag hos sina föräldrar. Eftersom det är nio års kötid för en hyresrätt så har de börjat leta bostadsrätt var och en för sig. De har gjort en kalkyl på att de har ekonomiskt utrymme att köpa var sin

liten etta på 25 kvadrat. Ungefär den storleken som Daniel och Matilda har. Men eftersom många är i samma situation som Daniel och Matilda så är det för få ettor som säljs. Dessutom byggs det alldeles för få bostäder. Det gör också att priset på de få som säljs blir för högt både för Albin och Anton. De blir utlåsta från att kunna köpa något nytt. ●



## SÅ HÄR MYCKET MÅSTE DU SKATTA – OM DU FLYTTAR

Det kan kosta flera hundra tusen kronor att flytta. Även om du inte köper en dyrare bostadsrätt. Det visar Din Bostadsrätts uträkning.

**Reavinstskatten** slår väldigt olika beroende på vad du gör efter att du har sålt. Hittar du en hyresrätt eller flyttar in i sommarstugan är alla som gjort en bra bostadsaffär vinnare. Problemen kommer när du köper något nytt. Inte minst om du köper något som kostar lika mycket. Det visar exemplen här nedan. Paret som

**319 000**  
kronor får man maximalt skjuta upp i flyttskatt.

säljer för tre miljoner och köper för tre miljoner får 176 000 kronor i flyttskatt. Hade de gjort en ännu större vinst på sin försäljning hade skatten blivit ännu högre. Dagens uppskovsregler gör att du kan skjuta upp 319 000 kronor i flyttskatt. Det motsvarar en vinst på 1 450 000 kronor.

I exemplen här nedan har vi inte tagit hänsyn till lån. ●

### Så mycket får de kvar

	Stig och Ulla har bött i lägenheten sedan 1966 och vill ha en mindre bostad.	Per och Pia har fått nya jobb och flyttar till en annan stad. De köper en lägenhet för samma pris.	Familjen Nyberg har utökats med ett andra barn. De säljer och köper större.
Säljer bostadsrätt för	4 500 000	3 000 000	3 000 000
Inköpt för	200 000	2 200 000	2 000 000
Vinst före skatt	4 300 000	800 000	1 000 000
Reavinstskatt	946 000	176 000	220 000
Vinst efter skatt	3 354 000	624 000	780 000
Köper nytt för	3 000 000	3 000 000	4 500 000
Flyttskatt utan uppskov	946 000	176 000	220 000
Flyttskatt med uppskov	627 000	0	0
*Kostnad utan flyttskatt	0	0	0

## BEGÄRA UPPSKOV – ELLER INTE?

Du kan få uppskov med flyttskatten.

*Men var beredd på att det kostar.*

Den som tjänar pengar på försäljningen av sin bostadsrätt behöver inte betala reavinstskatten direkt. I alla fall om det inte handlar om riktig stora vinster. I dag kan du skjuta upp 1 450 000 kronor av vinsten, vilket betyder 319 000 kronor i reavinstskatt. Har du gjort en större vinst än 1 450 000 kronor måste du betala reavinstskatt på 22 procent på den överskjutande delen direkt.

Det är inte gratis att skjuta på skatten. Du

måste betala 0,5 procent av den uppskjutna vinsten i årlig ränta. För den som utnyttjar uppskovet maximalt betyder det 7 250 kronor om året.

Även om det känns bra att skjuta på skatten finns det nackdelar:

- Räntan är högre än den ser ut. 0,5 procent på den uppskjutna vinsten (max 1 450 000 kronor) betyder en ränta på 2,27 procent på det uppskjutna skattebeloppet (max 319 000 kronor). Eftersom uppskovet till skillnad från vanliga bolån inte är avdragsgillt är den faktiska räntan 3,25 procent.

- Inget som ärvs. Uppskovet är inget som försvinner. Även om du själv kan skjuta upp skatten hur länge du vill så går uppskovet inte i arv. Den som ärver en bostadsrätt får direkt betala om det finns ett flyttskatteuppskov.

I dag finns det över 56 flyttskattmiljarder som skjuts upp efter bostadsförsäljningar.

Den som vill betala tillbaka uppskjuten flyttskatt kan göra det stegvis. Minsta beloppet att lägga till i deklarationen är 20 000 kronor. ●

**3,25 %**

Så hög är den faktiska räntan på uppskjuten flyttskatt.



# SÄNKT SKATT

## *Bostadsministerns mål*

Bostadsminister Stefan Attefall (KD) öppnar för sänkt reavinstskatt vid bostadsförsäljning.

*– Jag tror att det är en diskussion som blir aktuell under nästa mandatperiod.*

FOTO: HUSSEIN EL-ALAWI / SYDSVENSKAN / SCANPIX

**D**e flesta är överens om att rörligheten på bostadsmarknaden behöver öka för att bostadsbristen ska minska. Frågan är bara hur det ska gå till. – Det behöver självklart byggas fler bostäder. Jag tror även att förändrad reavinstbeskattning är en del av lösningen. Vi har från regeringens sida i dag inga konkreta förslag på hur reavinstbeskattningen kan förändras, säger Stefan Attefall.

– Men jag tror att den här diskussionen kommer att bli aktuell under nästa mandatperiod. Jag tycker att det är önskvärt om man kan börja plocka ner reavinstbeskattningen. Samtidigt ska man vara medveten om att det handlar om stora ekonomiska belopp. Varje procentenhet som skatten sänks får stora statsfinansiella effekter, vilket gör att vi måste fundera noga på vilken metod som ska användas. Det måste ske på ett sätt som går att finansiera.

### **Innebär sänkt reavinstskatt försämrade ränteavdrag?**

– Nej, det behöver det inte göra. Jag tycker inte att frågorna måste hänga ihop. En del av vinsten du gör när du säljer din bostad, om du haft den under många år, är dessutom en inflationsvinst.

Stefan Attefall tror att en satsning på fler äldre bostäder är ett effektivt sätt att öka rörligheten och få ut fler bostäder till försäljning eller uthyrning.

– Det behövs många åtgärder. Skattefrågorna är extra viktiga i vissa lägen, medan andra faktorer är viktigare i andra. Situationen varierar mellan olika

” Vi måste jobba med alla områden för att få ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

kommuner och marknadsförutsättningar. Vi måste jobba med alla områden för att få ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

### **Hur ska ni öka byggandet?**

– Planprocessen i Sverige är lång, krånglig och omständlig. Den försvårar konkurrens och driver upp priserna. Vi har därför satt igång ett omfattande arbete för att korta ledtiderna och snabba på processen, det gäller bland annat mer pengar till länsstyrelserna för att korta handläggningstiderna vid överklaganden, vi ser över instansordningen och tittar på regelverket. Vi försöker också stimulera ett billigt byggande.

### **Hur då?**

– Genom att bland annat främja industriellt byggande och få mer enhetliga regler i hela Sverige. I dag kan de tekniska kraven variera mellan kommunerna.

– Vi vill också få till kraftiga regelförändringar när det gäller att bygga små lägenheter. Jag tycker inte att man ska ställa samma krav på små lägenheter – student- och ungdomsbostäder – som på större.

### **Vilka krav ska sänkas?**

– Bygger till exempel bostadsrättsförening en student- eller ungdomsbostad på en vind, ska det inte samtidigt behövas byggas hiss hela vägen upp. ●



## VINSTEN VAR SKATTEFRI – EFTER FEM ÅR

Sedan många hundra år har bostäderna varit populära att beskatta och därigenom varit en stor inkomstkälla. Tidigare var skälen att till exempel finansiera krig, till att numera betala andra offentliga utgifter.

### BESKATTNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

#### 1955

Schablonbeskattning införs. Inkomsten bestäms schablonmässig till 3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Avdrag får göras för ränta och tomträttsavgäld.

#### 2007

Schablonbeskattningen avskaffas. Föreningens fastighetsförvaltning blir helt skattefri.

### LÖPANDE SKATT PÅ ANDRAHANDSHYRA

#### 1955

Ingen beskattning för värdet av eget boende/nyttjande av bostadsrätten, eller vid uthyrning under mindre än halva året. Beskattningsom bostadsrätten varit uthyrd mer än halva året. Vid sådant fall ska även förmån av eget nyttjande tas upp till beskattning.

#### 1991

Aldrig någon beskattning för eget nyttjande av bostadsrätten. All uthyrning av bostadsrätten ska dock beskattas, det vill säga även kortare uthyrning. Avdrag får då göras för avgiften till föreningen som avser den uthyrda delen + schablonavdrag med 4 000 kr.

#### 2009

Schablonavdraget höjs till 12 000 kr.

#### 2011

Schablonavdraget höjs till 18 000 kr.

#### 2012

Schablonavdraget höjs till 21 000 kr.

#### 2013

Schablonavdraget höjs till 40 000 kr.

### KAPITALVINST-BESKATTNING

#### Före 1984

Inga särskilda regler för bostadsrätter. Beskattades enligt reglerna för övrig lös egendom. Endast kortare innehav beskattades.

**Innehav under 2 år:** 100 % av vinsten beskattades.

**Innehav 2–3 år:** 75 % av vinsten beskattades.

**Innehav 3–4 år:** 50 % av vinsten beskattades.

**Innehav 4–5 år:** 25 % av vinsten beskattades.

**Innehav över 5 år:** Vinsten är skattefri.

#### 1984

Särskilda regler införs för bostadsrätter. Samma avtrappning som ovan, förutom att även innehav över 5 år beskattades. (25 procent av vinsten togs upp till beskattning).

#### 1991

Inkomstslaget kapital införs med skattesatsen 30 procent. Hela vinsten tas upp till beskattning oavsett innehavstid. Samtidigt införs det en takregel som innebär att skatten kan vara högst 9 procent av försäljningspriset.

#### 1993

Takregeln slopas. Vinst beskattas med 15 procent. Uppskovsmöjlighet införs.

#### 2005

Vinst beskattas med 20 procent.

#### 2008

Vinst beskattas med 22 procent. Ränta på uppskov införs.

# "Vägra höjd

*Ekonomerna Claes Hembergs tips för att slå tillbaka*

– Vägra höjning. Det säger Claes Hemberg som är sparekonom på Avanza Bank.

TEXT: MIKAEL BERGLING FOTO: KARL-BINAR LÖFQVIST

**M**ycket talar för att bankerna under de närmaste åren kommer att höja räntan på bolån, ofta med motiveringen att de "måste" på grund av dyrare upplåning.

– Det behöver du som kund inte acceptera. Bolånen är en av de absolut mest lönsamma delarna av Banksverige. Om vi som kunder vägrar höjning kommer bankernas marginaler att minska, men de kommer inte precis att hamna på fattighuset, säger Claes Hemberg.



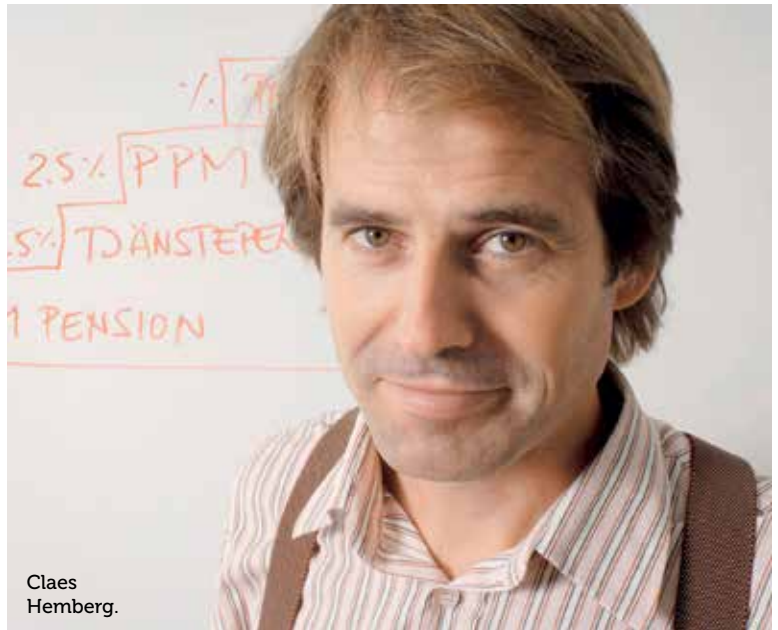
Bostadsrättslånen, bankernas guldgruva, skrev Din Bostadsrätt i förra numret.

– Mycket talar dessutom för att bankerna kommer att försöka passa på och höja mer än vad exempelvis styrräntan höjs. Det finns alltså all anledning att förhandla och pruta.

#### Hur då?

– Säger banken att den behöver höja exempelvis tremånadersräntan med 0,1 procentenheter ska du svara att det för din del innebär att din personliga kalkyl då inte går ihop. Det är viktigt att du använder personliga argument, inte argument som att du tror på euron eller liknande. De senare kan banken motbevisa.

– Säger du däremot att din personliga ekonomi



Claes Hemberg.

” Det finns all anledning att förhandla och pruta.

inte klarar en höjning kan inte banken hävda att du har fel. Förklara samtidigt att en höjning tyvärr leder till att du måste byta bank.

#### Vad händer då?

– Det vanligaste svaret är att du då får behålla den ränta du redan har. Jag tycker också att man ska ringa till sin bank och försöka få löfte om att få behålla sin nuvarande tremånadersränta under ett år framåt.

#### Vilket är bäst, fast eller rörlig ränta?

– Historiskt har det varit mycket billigare att ha rörlig ränta. ●

SE TILL ATT FÅ ETT MÖTE MED BANKEN

*Jag vill ha "direktörsrabatten"*

Till: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Jag är inte nöjd med min boränta hos er.** Jag vill träffa någon på banken för att diskutera min bolåneränta. Kontakta mig för ett personligt möte

Namn: \_\_\_\_\_ e-post, telefonnummer: \_\_\_\_\_

Plats för  
frimärke



# ränta"

mot banken

## Räntehöjningen kan kosta dig **2 000 kronor** i månaden

Om ett par tre år kan den rörliga bolåneräntan ha stigit till nästan fem procent.

– Det innebär att ett rörligt bolån på två miljoner kronor blir drygt 2 000 kronor dyrare per månad efter fullt ränteavdrag, säger Erika Pahne som är ekonom på Institutet för Privatekonomi.

TEXT: MIKAEL BERGLING

Under de senaste månaderna har de bundna räntorna stigit, mycket tack vare förbättringar i den amerikanska ekonomin.

Vid sitt senaste möte beslutade Riksbankens direktion dock att låta den så kallade reporäntan ligga kvar på 1,0 procent.

– Men både Swedbank och Riksbanken tror att reporäntan kommer att höjas under nästa år. Vi tror att höjningen sker redan i april, medan Riksbankens bedömning är att det dröjer tills i november nästa år, säger Erika Pahne. Enligt de flesta experter lär det inte handla om en enskild höjning. Enligt Riksbanken kommer reporäntan att nå 2,75 procent under 2016 vilket motsvarar en rörlig boränta på upp emot fem procent.

### Vilket är bäst? Att binda nu eller avvakta?

– Enligt prognoserna finns förutsättningar för att dagens bundna räntor kan bli bättre än en rörlig sett över hela bindningstiden. Men om man ska binda eller inte beror helt på den privata ekonomin och hur länge man tänker bo kvar i sin bostad. Med dagens regler kan det bli kostsamt att lösa lånet i för tid, säger Erika Pahne.

– Även om de rörliga räntorna är på väg uppåt enligt dagens prognoser, finns det inga garantier för att utvecklingen håller i sig. Ingen kan med säkerhet säga hur det verkligen blir. ●



Erika Pahne



PODAB lanserar ett extremt energisnålt torkskåp. Den unika värmepumpstekniken halverar energiförbrukningen i jämförelse med traditionella torkskåp. Nya ProLine TS 63 VP torkar med extra omtanke om miljön.

Vill du ha energisnålare och snabbare torkskåp? Lockar effektiva, vattensnåla och högkvalitativa tvättmaskiner? Inom professionell tvättstugeutrustning erbjuder PODAB produkter som passar oavsett vad du behöver. Vi är specialiserade inom området och hjälper dig gärna. Besök oss på [www.podab.se](http://www.podab.se) eller ring 031 752 01 00.

Vi har riktigt bra erbjudanden för medlemmar i Bostadsrätterna. Besök vår kampanjsida [www.podab.se/Bostadsratterna](http://www.podab.se/Bostadsratterna)



AB PODAB Ekonomivägen 9 436 33 Askim  
Tel: 031-752 01 00 Fax: 031-752 01 50

Specialister på professionell tvättstugeutrustning sedan 1945



# Sommar året runt

Det sköna livet behöver inte ligga långt bort. Sven och Anita Wenzel hittade sitt *drömboende hemma i Partille*. I bostadsrättsföreningens vinterträdgård råder ständig sommargrönka.

TEXT: NILS SUNDSTRÖM FOTO: SOFIA SABEL

Anita och Sven Wenzel, 71 respektive 72 år, stortrivs med sin bostadsrättstvåa i Partille. Lägenhetshuset är byggt i en U-form runt den inglasade trädgården som fungerar som en solfångare. Den varma luften nyttjas till att värma lägenheterna. Temperaturen i vinterträdgården varierar mellan cirka 12 och 24 grader över året. Den svalare temperaturen under de kallaste vintermånaderna är viktig för att ge växterna vila.

” Vi trivs så vansinnigt gott. Det är en otrolig gemenskap i huset och vi känner alla till förmån.





**T**änk att ordna en kräftskiva eller julfest på gården bland olivträd, blomsterprakt och porlande vatten. Det är fullt möjligt i bostadsrättsföreningen Boverian Partille, vars 48 lägenheter ligger runt en stor inglasad trädgård.

Boendekonceptet är patenterat och finns på flera orter i Sverige och riktar sig till femtiofemplussare.

– Vi trivs så vansinnigt gott. Det är en otrolig gemenskap i huset och vi känner alla till förnamn, säger Sven Wenzel som tillsammans med sin hustru Anita bott i huset sedan det byggdes för fyra år sedan.


**Tidigare hade** paret ett radhus på 144 kvadratmeter i Partille, men huset hade många trappor och de ville sälja av det ”i rättan tid”.

När möjligheten till det nya boendet dök upp tvekade de aldrig. Boendet är handikappanpassat, tryggt och ligger nära ett naturreservat.

– Det är så här man vill ha det på äldre dar, säger Sven Wenzel.

**Bostadsrätten** är en tvåa på 72 kvadratmeter och ligger högst upp i huset, på tredje våningen. På ena sidan har de balkong i kvällssol och på den andra sidan finns ingången via loftgång med utsikt över vinterträdgården.

– Det här är ett drömboende. Trädgården är som ett extra vardagsrum, säger Anita Wenzel.

– Visst känns det helt fantastiskt när man vaknar upp på morgonen och ser ut över den här trädgården, inflikar Sven. 

#### BOENDEKONCEPT MED PATENT

Fem bostadsrättsföreningar står i dag klara med bostadsföretagets Boverians speciella koncept med en stor inglasad vinterträdgård. De finns i **Nyköping, Partille, Varberg, Västerås** och **Örebro**. Nästa projekt, i **Falkenberg**, blir klart i november. Avtal finns med ytterligare 17 kommuner.

– Vi vänder oss till lite äldre personer, men det här är inget vanligt seniorboende. Vi skapar bostadsrättsföreningar med fokus på upplevelser och socialt boende, säger Göran Mellberg som tillsammans med Fredrik Mellberg står bakom Boverians hustyp som är patenterad i 22 EU-länder.

Att konceptet ser i princip likadant ut överallt håller nere byggkostnaderna. En tvåa på 64 kvadratmeter kostar 1–1,2 miljoner kronor och har en månadsavgift på cirka 4 000 kronor utan hushållsel.





I trädgården kan de boende plocka bland annat egna citroner, apelsiner, vindruvor och oliver. Skötseln är utlagd på entreprenad, men vissa sysslor sköts av en trädgårdsgrupp inom bostadsrättsföreningen.

I den **1 600 kvadratmeter** stora vinterträdgården finns fyra olika avdelningar med växter och inspiration från Japan, Medelhavet, Skandinavien och tropikerna. Här finns bland annat en näckrosdamm med guldfiskar, citrusträd och vinstockar.

Och flera sittgrupper såklart.

– Har man gäster dricker man gärna kaffe

” Det här är ett drömboende.

på gården eller börjar kvällen där med att ta en drink, säger Sven Wenzel.

**Bostadsrättsföreningen** ordnar under året en rad gemensamma fester och musik- och danskvällar på gården. Det finns också en boulebana i vinterträdgården. Både Sven och Anita är licen-

**SKOTTA SÄKERT!**

Med licensierade takskottare kan du känna dig trygg

Varje vinter orsakar takskottning, eller bristen på skottning, skador för runt en miljard kronor! Med licensieringsprojektet Skotta säkert ställer försäkringsbolag, fastighetsägare och takentreprenörer nu hårdare krav på takskottningen. Vi ska öka säkerheten, rädda liv samt minska omfattningen av skador på byggnader och annan egendom. Ni skottar väl säkert?

[www.skottasakert.se](http://www.skottasakert.se)

The advertisement features a large triangular warning sign on the left with a black silhouette of a person with a shovel and a hose. The sign is set against a light blue background with a reflection effect below it.



Bouleturneringar arrangeras flitigt i vinterträdgården. Både Sven och Anita Wenzel tävlar i sporten:

– Här inne behöver man aldrig tänka på regn eller bläst, säger Sven Wenzel.

sierade boulespelare som tävlar i bland annat SM.  
– När vi flyttade hit var det ingen annan som spelade. Sedan började jag med en kurs och tänkte att det kanske kan komma 5-10 personer. Men det kom 30 och nu har vi egna bouleturneringar, säger Sven Wenzel.

Även i föreningens festlokal sjuder det av verksamhet med allt från kurser i square dance till akvarellmålning och datakurser.

– Jag planerar att gå en ukulelekurs i höst, säger Anita Wenzel.

De många tillfällena till gemensamma aktiviteter hindrar inte att alla kan gå in till sitt.

– Vi springer inte ner varandras dörrar, säger Sven Wenzel. ●

SMART BOENDE

## Tjäna extra på dina boenden

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\* hos oss!

Du kan snabbt och enkelt skapa din annons på vår webbplats. Här har du full kontroll över din presentation, dina bilder, din prissättning, bokningar och betalningar. Du styr även enkelt själv under vilka perioder du vill hyra ut. Enstaka nätter, helger, veckor, månader eller något år...

Lägenhet  
Friggastuga  
Radhus  
Rum  
Fjällstuga

Annonsera gratis hos oss och säg välkommen till dina gäster – året runt!

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

 **BOSTAD DIREKT**  
Karlavägen 51, 114 49 Stockholm



För smartare boende  
**bostaddirekt.com**



# Bostadsrätt till barnen

# 10 tips om vägen till egen bostad

En dag är det dags... *Men långt innan barnen flyttar hemifrån är det bra att ha en plan.* Bodil Hallin, familjeekonom på Ikano Bank, ger tio tips för att skapa ett eget boende för barnen.

TEXT: NILS SUNDSTRÖM ILLUSTRATION: KJELL THORSSON



## 1. Spara i eget namn

Det finns många fördelar med att som förälder spara till sina barn i sitt eget namn. Det ger dig full kontroll över pengarna. I och med att gåvoskatten försvann 2005 finns inget ekonomiskt incitament för att spara i barnets namn. Om sparandet står i barnens namn får barnen använda pengarna som de vill från myndighetsdagen. Sparandet var kanske tänkt till en bostad eller ett körkort, men en 18-åring kan göra helt andra prioriteringar som att resa eller köpa konsumtionsvaror.

Föräldrar som fondsparar i eget namn och får förluster kan kvitta dem mot egna kapitalinkomster. Man slipper också att deklarerat för barnet om man köper och säljer aktier eller fonder.

En risk med att spara i eget namn är att man tvingas ta av pengarna till annat. Därför är det viktigt att skilja av sparandet så att det öronmärks åt barnet eller barnen.

## 2. Spara rättvist

Att som förälder spara i eget namn kan vara en fördel när sparandet ska delas av flera barn. Separata sparanden kan utvecklas på olika sätt. När det är dags för utbetalning till det första barnet, dela inte pengarna rakt av utan ta lite höjd för vad som kan hända med sparandet till dess att pengarna fördelats till alla barn. Det är klokt att flytta över från aktiesparande till räntesparande några år innan pengarna ska användas.



## 3. Börja månadsspara

Känn inget tvång att månadsspara. Men kan man det är det en fördel att månadsspara med automatik – för då blir det verkligen av.

## SÅ MYCKET SPARAR FÖRÄLDRAR TILL SINA BARN

Föräldrar som månadssparar till sina barn sätter av i snitt 515 kr per barn och månad. Totalt har barnen i snitt 32 658 kr i sparkapital. Det visar Länsförsäkringars undersökning från 2012.

Det är dock stora skillnader i vilket belopp som sparas, hur stort sparkapital man har och vilken sparform som föräldrarna valt beroende på var i landet man bor. 14 procent av föräldrarna sparar inte alls till sina barn.

Drygt  
**50%**

av föräldrar som sparar till sina barn har tänkt att pengarna ska användas till en kommande bostad.

Källa:  
Swedbank

## Så blir små belopp stora

Även små belopp växer sig stora på sikt för den som månadssparar. Så här mycket växer sparpengarna med månadssparande från barnets födelse till 18-årsdagen:

Månadssparande	Ingen avkastning	1% avkastning per år	3% avkastning per år	5% avkastning per år
100 kr/mån	21 600 kr	23 700 kr	28 600 kr	34 900 kr
300 kr/mån	64 800 kr	71 000 kr	85 800 kr	105 000 kr
500 kr/mån	108 000 kr	118 000 kr	143 000 kr	175 000 kr
1000 kr/mån	216 000 kr	237 000 kr	286 000 kr	349 000 kr

Med avkastning menas i detta exempel slutlig avkastning efter skatter och avgifter.

Källa: [fondkollen.se](http://fondkollen.se) [fondkollen.se/jamfor/raknesnurra](http://fondkollen.se/jamfor/raknesnurra)



#### 4. Börja fondspara

Aktieplaceringar har historiskt sett gett bäst avkastning. Aktiefonder är ett bra alternativ som ger bra riskspridning. Man kan välja indexfonder som har låga avgifter. Månadssparande i aktiefonder minskar risken. Om börsen går ned köper du fondandelar till ett bättre pris. Fondbolagens förening står bakom sajten **fondkollen.se** där man kan se vilka fonder som är efter är presterat bäst.



#### 5. Utgå från dig själv

Vilken inställning har du till risk och hur intresserad är du av att vara aktiv i sparandet? Utgå från dig själv när du väljer sparform och risknivå.

#### 6. Skapa en kontantinsats

Sedan oktober 2010 krävs att den som köper en bostadsrätt lägger 15 procent av beloppet i kontantinsats. Ett mindre startkapital kan vara bra för att täcka ett par månaders förskottshyra för att få en hyreslägenhet. För många kan det vara inkörsporten till det första egna boendet.



#### 7. Skaffa ett investeringssparkonto

Kontot fungerar som ett skal för fonder eller aktier där innehavaren inte behöver deklarerat försäljningar och betala vinstskatt. I stället betalas en årlig låg schablonskatt, som dock måste betalas oavsett om värdet på innehavet minskar. Läs mer om investeringssparkonton på konsumentvägledningssajten: **konsumenternas.se**



#### 8. Skaffa en kapitalförsäkring



En kapitalförsäkring är ett alternativ till ett investeringssparkonto som också fungerar som ett skal. Fördelen är att man kan lägga till en eller flera förmånstagare, exempelvis sina barn.



#### 9. Bospara för en köplats

Flera bostadsföretag har egna bosparkonton där den som sparar får förtur i kön till nya bostäder. Som sparkonto är det rätt okej, men avkastningen är inte så hög. Man bör också titta på villkoren för att plocka ut sina pengar om man vill använda dem för annat.



#### 10. Ställ barnen i bostadskö

Oavsett om du bosparar – ställ barnet i den kommunala bostadskön. I många kommuner är det möjligt från det att barnet fyller 16 år och i vissa kommuner är det gratis.

29%

av de  
i åldern 20-27 år  
i Stockholm  
bor hos sina  
föräldrar.

#### SVÄRARE SKAFFA EGEN BOSTAD

Allt fler unga vuxna mellan 20 och 27 år bor kvar hos sina föräldrar. Det är en tydlig trend i Stockholms län, Göteborgsregionen, Malmö och Lund visar en undersökning från Hyresgästföreningen.

I Stockholm hade 44 procent av de unga vuxna en egen bostad 2013. Det kan jämföras med 2001 då 51 procent hade en egen bostad.

I Stockholm bor nu nästan en tredjedel, 29 procent, kvar hos sina föräldrar. Det är rekordmånga och samma utveckling märks i Göteborg och Malmö där motsvarande andel är 24 procent.

Av de unga som bor i egen bostad pekar trenden på att fler bor i bostadsrätt, medan färre bor i hyresrätt jämfört med 2001. Fler bor också i osäkra upplåtelseformer, som hos anhöriga eller kompisar, i studentbostad, i hyrda rum eller med andrahandskontrakt.

### Hallå där ...



### ... Bodil Hallin

Familjeekonom på Ikan Bank

#### Måste man bospara till barnen?

– Man ska inte känna sig tvungen. Låt den egna ekonomin avgöra. Det viktigaste är att familjen har pengar till en buffert och till närliggande saker, som en cykel eller sportkläder. Kan man bospara så är det så klart en fördel, man ger barnen en bra grundplåt när de ska ut i vuxenlivet. En nackdel är att de får mycket pengar utan att anstränga sig.

#### Hur lär man barn att hantera pengar?

– Det är viktigt att tidigt lära barnen att spara

pengar. En klassisk tumregel är att barnen ska spara minst tio procent. Får de 1 000 kronor i julklapp så lägger de undan 100 kronor.

#### Är det viktigt att barnen har ett sparmål?

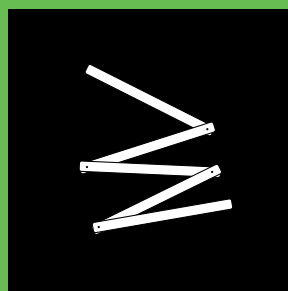
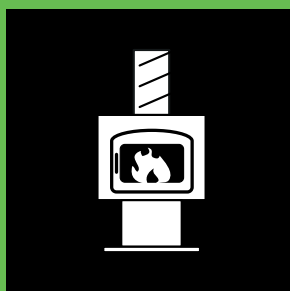
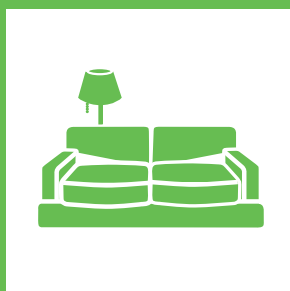
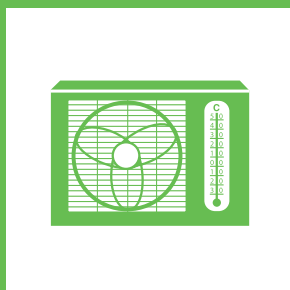
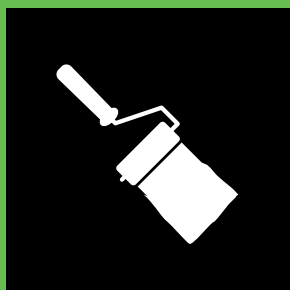
– Ja, det gör att det blir mycket roligare att spara. Det kan vara till en dator eller en resa till Liseberg. Det är bra om barnen själva har pengar på kontot som de får hantera fullt ut. Det riktigt långsiktiga sparandet är svårt när barnen är små, men i mitten av tonåren är det tid att börja prata om det.

# 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/enklalånet](http://seb.se/enklalånet)
- Ring 0771-ENKLALÅNET (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 2013-01-08.

Seminarier om styrelsearbete i Bostadsrättsföreningen

# Gå på mässan. – gratis

TEXT: JACOB WALLIN ESPWALL FOTO: KISTAMÄSSAN

**I** år kommer Bostadsrättsmässan till Stockholm den 22-23 november. Då är du som bor i bostadsrätt välkommen till Kistamässan för att ta del av kunskap och erfarenheter från över 150 utställare.

Precis som i Malmö för ett år sedan kommer Bostadsrätterna finnas representerade på årets Bostadsrättsmässa. Under hela mässan är både medlemsföreningar och andra besökare välkomna till monter E:05 för att ta del av allt som Bostadsrätterna har att erbjuda.

– Det kommer att finnas jurister på

plats för att kostnadsfritt svara på besökarnas frågor. Men vi kommer även att kunna ge råd om ekonomiska och tekniska funderingar kring bostadsrätten, säger Thomas Lagerqvist på Bostadsrätterna.

**Under lördagen 23 november** kommer Bostadsrätterna först bjuda på lunchmacka från klockan 11.30 i sal M1. Mellan klockan 12.30–14.00 arrangerar man därefter ett seminarium i sal M2.

– Där kommer deltagarna vid sidan av själva föreläsningen att få ställa frågor till experter om vad man bör tänka på som

ledamot eller suppleant i en bostadsrättsstyrelse, berättar Thomas Lagerqvist.

**Deltagandet och lunchmackan är gratis men en föransökan krävs.** Detta löser man enklast på:

**[bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan](http://bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan)**.

**Bostadsrättsmässan** arrangeras vartannat år i Stockholm och vartannat år i Göteborg och Malmö. Nästa gång blir 10-11 oktober 2014 på Malmömässa. Hämta din fribiljett och läs mer om årets mässa på **[bostadsrattsmassan.se](http://bostadsrattsmassan.se)**. ●

FRIBILJETT  
BostadsrättsMässan  
2013

22-23 november 2013  
Kistamässan, Stockholm

Öppettider:

Fredag 22 november 10.00-17.00  
Lördag 23 november 10.00-16.00

Förregistrera dig via:  
[stockholm.bostadsrattsmassan.se](http://stockholm.bostadsrattsmassan.se)  
för att ta del av attraktiva erbjudanden.

Under två intensiva dagar får du:

- Kunskapslyft genom seminarier och debatter
- Senaste nytt om regelverk och lagar
- Möjlighet till juridisk rådgivning
- Direktkontakt med nyckelpersoner inom bostadsrätt
- Träffa utställare, knyta kontakter och göra affärer

Namn: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_



Jag besöker BostadsrättsMässan i min roll som:

- Styrelseledamot  
 Bostadsrättshavare  
 Förvaltare  
 Inköpare  
 Annat \_\_\_\_\_

Medarrangörer:



Arrangör:

Fler biljetter kan hämtas på: [www.bostadsrattsmassan.se](http://www.bostadsrattsmassan.se)



# 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, Kerstin Frykberg Andersson och Peder Halling.



## Vem betalar sotaren?

Vi bor högst upp i huset och har sökt och fått byggnadstillstånd att installera en vedkamin med egen rökgång som ingen annan berörs av. Vår fråga är vem ansvarar för sotningen? Enligt stadgarna hör braskamin till bostadsrätts-havarens eget ansvar. Styrelsen anser att sotningskostnaden bör falla på oss. Men vi undrar om inte rökkanalen är föreningens ansvar?

**Svar:** Bygglov är en sak, föreningens tillstånd en annan. Men är styrelsen positiv till detta kan den godkänna det. Påverkan på huset förefaller vara så liten att

en föreningsstämma inte behöver besluta.

Sotning är enligt lag något en fastighetsägare ska ansvara för och bekosta. Endast eventuell sotning av själva kaminen och de rör som syns i lägenheten kan medlemmens stå för om det framgår i stadgarna. Delar av rökgång utanför lägenheten blir alltså föreningens ansvar. Det går i och för sig att i avtal mellan föreningen och er bestämma att ni ska stå för allt underhåll inklusive kostnader för sotning. I annat fall betalar era grannar för sotning av något som bara ni utnyttjar.



## Det kryllar av råttor Vad ska vi göra?

I min förening kryllar det av råttor utanför vårt hus. Det står en återvinningsstation utanför porten och vid denna ser jag hur odjuret springer. Tyvärr lämnar ju folk allt möjligt skräp efter sig, inte bara saker som ska återvinnas. Vem har ansvaret för att komma till rätta med råttproblemet? Ska jag be styrelsen göra någonting, eller

måste jag själv ringa kommunen?

**Svar:** Om rättorna rör sig på föreningens mark är det föreningens ansvar att försöka bli av med dem. Du tar alltså kontakt med styrelsen som i sin tur kontaktar en saneringsfirma, sannolikt via föreningens fastighetsförsäkringsbolag. Men om marken är kommunens är det kommunen ni vänder er till.

## Jag har fel på duschkranen Vem ska byta den?

Vem är ansvarig för byte av blandare i lägenhetens badrum? Jag har ett badkar med en duschblandare som inte går att ställa om helt till dusch, med resultatet att det kommer vatten även ur badkarsdelen.

**Svar:** Enligt denna föreningens stadgar svarar medlem för "ledningarna och övriga installationer för vatten" – och dit måste en blandare räknas. Det är alltså du som får låta reparera eller byta blandaren.





## Vi har haft översvämning Är det rörens fel?

Vi har fått översvämning i vårt badrum med uppbyggande avloppsvatten. Föreningen har inte spolat stammarna på sexton år och vi tror att det beror på det. Kan vi kräva att föreningen åtgärdar vårt badrum på grund av att den inte skött om fastigheten?

**Svar:** Det går inte att bara svara ja eller nej på det. Inträffar en skada måste man göra en individuell bedömning av fallet där olika aspekter

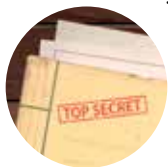
kan vägas in, där vissa av dem inte går att förutse.

Inträffar en skada i en lägenhet på grund av brister i stammar är utgångspunkten att medlemmen får reparera i sin lägenhet och föreningen utanför, det vill säga stammarna och trossbotten. Anser en medlem att föreningen ska betala för reparationer i lägenheten ska formellt sett medlemmen bevisa att föreningen orsakat skadan.

## Är registren offentliga?

Är en bostadsrättsförenings medlemsregister offentligt?

**Svar:** Enligt lagen gäller att medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig för den som vill se den. Den kan alltså sägas vara offentlig. Däremot är inte lägenhetsförteck-



ningen det, den innehåller ju uppgifter om försäljningar, pantsättningar med mera. Som medlem har du endast rätt att få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen för det som handlar om din egen bostadsrätt.



## Dörrar som skyddar dig mot inbrott

Secor säljer och monterar snygga, klassade säkerhetsdörrar från Daloc.

Dörrar som även skyddar mot oljud och brand.



## 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





# Det suger om du väljer fel typ av fläkt

Vinn kampen mot matoset – med rätt typ av fläkt. *Det är viktigare än du tror.* Börja med att fråga din förening om vad som gäller hos er.

TEXT: JACOB WALLIN ESPWALL FOTO: MAGNUS JÖNSSON ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

**M**an kan säga att det finns tre varianter av köksfläktar. Kolfilter, utsug och spiskåpa. Kolfilterfläktar är egentligen cirkulationssystem. De fungerar som så att matoset rengörs genom filtret för att därefter gå ut igen i bostaden. På detta sätt kan man undvika att varm inomhusluft försvinner. Detta är något som kan påverka energisparandet.

**På Boverket** är man dock skeptisk till kolfilter. Ett problem är att vattenånga inte ventileras vilket kan leda till fuktskador.

– Kökets ventilation består av tre uppgifter. Ta bort matos, ta bort fukt från matlagningen och ventileras så att ny luft suges in i köket, säger Erik Österlund på Svensk Ventilation.

## TÄNK PÅ DET HÄR

- Om du köper kolfilter, kolla upptagningsförmågan. Äldre modeller fungerar sämre.
- Oavsett vilken fläkt du har måste du göra rent fettfiltret regelbundet.
- Hör med föreningen hur husets ventilation fungerar. Ta reda på vilka möjligheter som finns att välja fläkt själv.
- Undvik risken att föra in lukt och fukt från matoset till grannen!

” Kökets ventilation består av tre uppgifter. Ta bort matos, ta bort fukt från matlagningen och ventileras så att ny luft suges in i köket.

Till skillnad från kolfilter släpper en utsugsfläkt eller spiskåpa ut både matos och fukt. Dessa kräver dock att man tar hänsyn till husets ventilationssystem. Annars finns risken att matos och fukt tar sig in hos grannen. För en spiskåpa krävs också ett ventilationssystem som kan dra ut matoset och fukten i det fria.

Värt att tänka på är att äldre kolfilter kanske bara tar bort hälften av all matos. Det kan vara värt mycket att investera bland nya modeller. ●



*Behöver din förening byta taket, installera hiss, amortera lånen, bli äkta eller förbättra värmeekonomin? – Sälj råvinden!*

Ingen har genom åren förmedlat fler höga lägen i Stockholms innerstad än vi på Siv Kraft mäklarbyrå. Vi hjälper föreningen med allt från att värdera råvinden till att hitta rätt köpare och upprätta ett tryggt upplåtelseavtal som tillvaratar föreningens intressen på bästa sätt. Vi har ett värdefullt kontaktnät med byggare, byggkonsulter,

arkitekter, banker och advokater som tillsammans med oss hjälper föreningen att nå ett bra slutresultat. Slå en signal för ett förutsättningslöst möte om din förening funderar på att sälja råvinden eller det platta taket.

*Förutsättningarna att sälja sin råvind till ett bra pris har aldrig varit bättre!*



*Välkommen till:*  
**SVERIGES  
BOSTADSRÄTTSS  
CENTRUM**

UPPGRADERA DIN  
FÖRVALTNING  
**RING**  
0771-722 722  
SÅ BERÄTTAR VI MER

Expertis kräver fokusering, och vi är vad vi heter. Sedan mer än 90 år levererar vi trygghet och nya möjligheter till små och stora bostadsrättsföreningar. Vi har de vassaste redskapen när det gäller ekonomisk och teknisk förvaltning, och juridiska frågor. Heltäckande kompetens samlad i en stark, rikstäckande verksamhet. Varför nöja sig med mindre?

TA DEL AV FÖRDELARNA DU OCKSÅ! BESÖK [WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE) ELLER KONTAKTA OSS PÅ 0771-722 722

 **sbc**  
Sveriges  
BostadsrättsCentrum