

din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 



Syna sömmarna!

Så slipper du få fripassagerare med dig hem från vintageköpet



FLYTTKARUSELLEN

Tema Bostadspolitik

Fastighetsskatt är ett politiskt förslag som sägs öka rörligheten på bostadsmarknaden, men är det rätt väg att gå? Bostadsrätterna guidar i den just nu snåriga bostadspolitik.

PT:n Martina sätter fart på sin förening

Tv-succén gjorde huset till en turistattraktion

Våra installatörer är certifierade att skydda mot både matos och inbrottstjuvar.



Secor ingår i Daloc-koncernen, Sveriges ledande tillverkare av säkra dörrar.

Säkerhetsdörr Daloc S43

Mitt emellan Vänern och Vättern ligger Töreboda. Här tillverkas Daloc Säkerhetsdörr som inte bara skyddar dig mot inbrott, brand och ljud från trapphuset. Den stänger också ute giftiga brandgaser, kallt drag och oönskade dofter som matos. Men var noga med vem som installerar dörren. En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför någon av våra certifierade installatörer. Vi finns nära dig över hela Sverige.

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

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

Det finns ljusa stunder – även i en pandemi

Så här i december brukar jag titta tillbaka på året som gått och det blir onokligen svårt att inte göra det även här, med tanke på hur annorlunda det blev. Men det finns trots allt några ljusglimtar på den i övrigt mörka pandemihimlen och det gäller även bostadsrättssfären och vår verksamhet.

Under 2020 fick bostadsrättsföreningarna i många fall arrangera sina årsmöten på annat sätt än vad de brukar. Det blev möjligt genom en tillfällig lagstiftning som innebär att årsmötet till exempel kan ske digitalt eller via poströstning. Pandemin har också gjort att medlemmarna knutit tätare band och tagit hand om varandra.

Tänk på alla lappar som satts upp i föreningarna där grannar erbjuder hjälp med att till exempel handla till äldre och sjuka. Den omtanken värmer.

Din förening är medlem i Bostadsrätterna och vi erbjuder stöd och rådgivning till din styrelse, plus att denna tidning når dig och dina grannar. I vår organisation har vi också fått ställa om verksamheten men märker dessutom att våra råd blivit än mer angelägna, vilket avspeglas i att vi nu når rekordmånga dryga 8 800 medlemsföreningar.

Nu till en helt annan sak, nämligen den hyllade tv-serien "Vår tid är nu" och att SVT ska sända en julspecial i fyra avsnitt. Serien utspelas i Stockholm men visste du att den filmades i Västsverige? Den fiktiva Djurgårdskällaren ligger inte alls på Djurgården, utan de exteriöra scenerna är från Haga Kyrkogata i Göteborg, närmare bestämt från bostadsrättsföreningen Tre länkar. Vi har gjort ett reportage därifrån som du hittar längre fram i tidningen.

Jag tror och hoppas att nästa år ändå kommer att bli ett bra år till slut och i väntan på det så vill jag önska dig en riktigt god helg!

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

**Pandemin har gjort
att medlemmarna
knutit tätare band
och tagit hand om
varandra.**



Innehåll



8



9



19

4 > Intro: Hänt sen sist
Uppskovsräntan slopas från 2021

6 > Intro: Aktuellt
Så påverkar coronapandemin bostadsrättshavare och föreningar

7 > Trend
Uteträning med föreningen

8 > Fixartipset
Då ska du tacka nej till att ta hem begagnatköpet och dess kryp

9 > Tema: Bostadspolitik
Här är förslagen som kan få stor påverkan på din boendeekonomi

18 > Ventilation
Ett ömtåligt system att se upp med som hemmfixare

19 > Reportage
Tv-succén "Vår tid är nu" gjorde föreningens hus till ett turistmål

22 > Hemmets mysterier
Trots nitiskt skurande – därför får du svamp i badrummets fogar

23 > Frågor & svar
Allt om livet i en bostadsrättsförening

din bostadsrätt

Välkommen till din bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening.

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist
Chefredaktör: Kenny Fredman
Produktion: OTW
Redaktör: Cecilia Billgren, Frida Henke
Art director: Sanna Norlin
Omslagsillustration: Jens Magnusson
Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
Repro: Jens Jörgensen
Tryck: Aller

Nästa nummer utkommer 17 mars.

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

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8 800 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Adress: Bostadsrätterna
Drottninggatan 2
111 51 Stockholm
Kontakt: 08-58 00 10 00

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 315 000 exemplar.

intro

Grönt avdrag – men bara för privatpersoner

Från den 1 januari väntas ett nytt avdrag för privatpersoner som installerar grön teknik i form av solcellsenergi, laddningspunkter för elfordon och lagring av egenproducerad elenergi. Skattereduktionen föreslås vara 15 procent för solceller och 50 procent för laddpunkter och lagring och uppgå till högst 50 000 kronor per person och år. Förslaget behandlas av riksdagen i december.

Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till en rad förmåner. Här kommer en kortfattad sammanställning. Besök bostadsratterna.se/medlemsformaner för mer information. Styrelsen kan hjälpa dig med inloggningsuppgifter.

> Datorer och skrivare från HP

Genom ett samarbetsavtal med HP kan vi erbjuda de boende i våra medlemsföreningar förmånliga rabattvillkor på upp till 30 procent på IT-utrustning.

> Sector Alarm

Sector Alarm erbjuder ett larmpaket med larmtjänst till mycket rabatterat pris som riktar sig till föreningens medlemmar.

> Säkerhetsdörrar

Genom Secor, dotterbolag i Daloc-koncernen, erbjuds bostadsrättsföreningarna ett kvalitetssäkrat koncept för dörrbyte inklusive installation.

> Hemmagym

Hos Apiosport får du som boende 30 procents rabatt på träningsutrustning för hemmabruk.

> Tidningen Din Bostadsrätt

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



Uppskovsräntan slopas vid årsskiftet

Från den 1 januari slipper den som skjuter upp sin reavinstskatt att betala ränta på vinstbelopp upp till 3 miljoner kronor. Något som Bostadsrätterna bedömer kommer att leda till en något ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Text: Lars Öhman

Den som gjort en vinst på sin bostadsförsäljning och köper en ny bostad kan i dag välja att betala reavinstskatten direkt eller att skjuta upp skatteskulden. Den som väntar med skattebetalningen måste betala 0,5 procent i ränta på vinsten, det vill säga 5 000 kronor per miljon i vinst årligen. Men från årsskiftet tas uppskovsräntan bort för vinster på maximalt 3 miljoner kronor, en förändring som Bostadsrätterna tror leder till något ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

– För många har det varit nödvändigt att använda sig av uppskovsbeloppet till nästa bostad eftersom du behöver 15 procent i kontantinsats, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

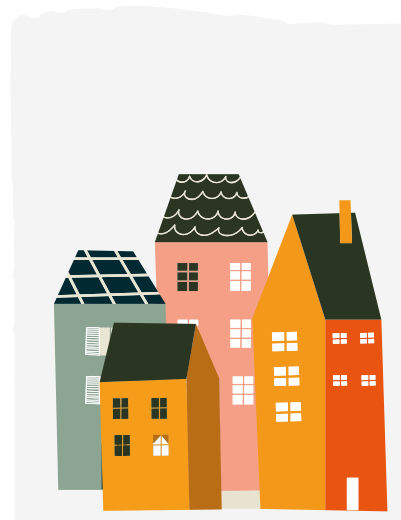


Illustration: Shutterstock

Det så kallade uppskovstaket återinförs samtidigt, vilket innebär att bostadsförsäljare tillåts skjuta på reavinstskatten på vinstbelopp upp till 3 miljoner kronor. ◦

Producentansvar för returpapper föreslås slopas

Den som skräpar ner ska också betala för det. Denna princip med ett producentansvar har funnits under många år i Sverige och det är därför vi ser en omfattande återvinning av bland annat glas, plast, metall – och tidningspapper. Nu vill regeringen avskaffa producentansvaret för returpapper från pappersindustrin, detta med hänvisning till att värna om dagspressen eftersom återvinningen är en betydande kostnad.

I stället vill regeringen att kommunerna tar kostnaden och därmed får i slutändan

den som bor betala. Regeringens förslag har fått stor kritik av SKR (Sveriges kommuner och regioner), enskilda kommuner, Naturvårdsverket, Kemikalieinspektionen och samtliga bostadsorganisationer i Sverige.

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist skriver i en debattartikel tillsammans med företrädare från flertalet bostadsorganisationer i Dagens Samhälle att "För demokratin vore det bra om det statliga stödet till massmedia ges transparent genom de bidrags- och stödsystem som finns etablerade".



Doors with purpose.

Kanske brinner du för att laga mat.
Kanske är du en tålmodig granne.
Ni kommer båda att gilla våra dörrar.

Vi tillverkade vår allra första dörr
för att stå emot brand. Det var 1942.
Sen dess har varje dörr vi tillverkat
haft ett viktigt syfte. Att stoppa tjuvar
och oväsen, eldsvådor och giftig
rök, kalldrag och matos. Att göra

så att du kan bo tryggt, säkert och
trivsamt.

Vårt företag har också ett tydligt
syfte. Att hjälpa dig med det du
behöver för att få rätt dörr till din
lägenhet. Och att göra det så enkelt
som möjligt för dig att byta till den.

Läs mer på daloc.se/tryggthem

DALOC

Stämmor i det fria

Hallå där, brf Grönskogen 6 och Korallen 1! Ni höll årsstämmorna utomhus på grund av coronapandemin. Hur gick det?



Claes-Erik Bjällerud, medlem (ex-ledamot) i brf Grönskogen 6, Sundbyberg:

Berätta kort om årsstämman. Var höll ni den, hur gick det?

– Vi har en grusplan i anslutning till huset där vi höll till. Bord och stolar var utplacerade med rekommenderat avstånd. Vanligtvis har vi våra årsmöten i en lokal i källaren. Det var fint väder och stämman, som pågick i drygt 1,5 timme, avlöpte väl. Normalt brukar den pågå lite längre än så.

Hur många deltog och vilken respons fick ni?

– Responsen på valet att vara utomhus var god. Vi hade kunnat hålla mötet digitalt, men det var aldrig någon diskussion. Det blev en god uppslutning, 17 av våra 20 medlemmar kom.



Agneta Elmegård, vice ordförande i brf Korallen 1, Solna:

Berätta kort om årsstämman. Var höll ni den, hur gick det?

– Vi beslutade tidigt att hålla årsstämman på gården. Vi riggade en högtalaranläggning och placerade ut stolar med minst två meters avstånd. Det var en vacker dag och det blev ett mycket lyckat årsmöte.

Hur många deltog och vilken respons fick ni?

– Ett fyrtiotal medlemmar dök upp. Vi har 54 lägenheter så vi var nöjda med representationen. Fler kom än väntat och många äldre. Vissa av oss fick stå upp. Många har gett oss positiv feedback.



Foto: Shutterstock

”Alternativa årsstämmor fungerade över förväntan”

Pandemiåret 2020 blev annorlunda på många sätt, inte minst för bostadsrätts-havare och bostadsrättsföreningar, som fick se flera tillfälliga regeländringar. Under året hölls årsstämmorna i hög utsträckning under annorlunda former.

Text: Lars Öhman

G

enerellt har stämmorna påverkats mest, men även styrelsernas arbete eftersom många föreningar har ledamöter i riskgrupp, säger

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

Hon tycker att allt har fungerat över förväntan även om det inte är, som hon säger, ”samma sak som att träffas fysiskt och få en levande diskussion”.

– Det är svårt att ersätta allt det med post- eller digital röstning, framför allt i större föreningar. Men föreningarna har gjort det här på ett så bra, säkert och

ansvarsfullt sätt som det har varit möjligt.

När smittspridningen tog fart och varsel och permitteringar duggade tätt fattade också Finansinspektionen beslut om att tillfälligt ta bort amorteringskravet på bolån. Beslutet gäller till den 31 augusti 2021. Bostadsrätterna menar att det vore olyckligt om undantaget därefter slutar gälla.

– Vi tycker att det är tillfälle att ta bort det fyrkantiga amorteringskravet. Amorteringar är något

bankkunden och banken borde diskutera sinsemellan. Att man tar hänsyn till personliga omständigheter snarare än att staten ska gå in och styra, säger Ulrika Blomqvist. ◦



Ulrika Blomqvist

Vårens utbildningar – för dig som har förtroendeuppdrag

Har du uppdrag som internervisor eller valberedare i din förening? Då finns det utbildningar för dig och dessa ingår i medlemskapet hos Bostadsrätterna och är därmed kostnadsfria.

Vi erbjuder ”Koll som internervisor” där du får veta mer om vad som ingår i uppdraget. Kursen tar upp revisorns formella roll, reglerna som styr revisionsarbetet samt hur detta rent praktiskt genomförs på ett lämpligt sätt i en bostadsrättsförening.

Seminarier ”Vad är valberedningens uppdrag?” behandlar frågor om hur en aktiv valberedning kan ta tillvara alla medlemmars kompetens. Du får konkreta tips om valberedningens uppdrag och praktiska verktyg för det fortsatta arbetet.

> Utbildningarna erbjuds på distans. Du hittar kursdatum under Bostadsrättskolan på bostadsratterna.se där du också anmäler ditt deltagande.



Hon sätter föreningen i rörelse

Året runt, i ur och skur, tränar medlemmarna i bostadsrättsföreningen Eden på Kungsholmen i Stockholm tillsammans på innergården.

Tränaren Martina Lindberg kör hårt med sina grannar.

– Att röra sig är som att ta ett lyckopiller, säger hon.

Av: Lars Öhman Foto: Magnus Glans

Sedan sex år tillbaka leder Martina Lindberg Brf Edens gympapass på tisdagskvällarna. Då tränar medlemmarna under innergårdens tak, 45 minuter inklusive stretching. När pandemin briserade i mars utökade hon schemat med ytterligare ett pass i veckan.

– Gymmen stängde. Många började jobba hemifrån och röra sig mindre och jag fokuserade därför på rörlighetsträning.

Under sommaren petade hon in ytterligare ett moment. Alla som vill svalkar sig med ett dopp i Mälaren efteråt. Den annalkande kylan sätter inte stopp för det.

– Vi kör tills isen lägger sig, säger hon.

Att just Martina Lindberg tog det här initiativet föll sig naturligt. Till vardags ansvarar hon för gruppträning av det mer krävande slaget, så kallade bootcamps.

– Det började med att jag drog ihop ett gäng föräldrar jag umgicks med här och som hade barn i samma ålder som mina.

I dag är 22 personer med i Facebookgruppen där Martina Lindberg lägger ut inbjudningar till passen.

– Det är en ganska tuff träning för hela kroppen. Men alla övningar kan man göra i vilken takt som helst och jag anpassar momenten för den som är småskadad.

En bättre fysik i all åra, minst lika viktigt är gemenskapen och grannsämjan alla deltagare får på köpet. Hon berättar om hur en nära vänskap vuxit fram.

– Vi firar till och med nyår och födelsedagar ihop, säger hon.

Martina Lindberg avrundar med att rekommendera andra föreningar att ta efter.

– Jag hoppas fler vill göra det. Ni behöver inte ha en PT som jag. Samla ihop ett gäng och kör efter en app, tipsar hon. ◦

Slipp objudna gäster när du köper vintage

Vi köper allt mer begagnat på Blocket, auktionshus och Tradera. Med vår fyndmöbel kan det komma fripassagerare i form av småkryp – men det går att undvika dem.

Text: Petra Olander

Javisst är begagnade möbler en av anledningarna till att vi får vägglöss. Det konstaterar Johan Peterson, sakkunnig på skadedjursbekämparen Nomor.

Hur ser jag om det finns vägglöss i en möbel?

– Kontrollera möbeln noga innan du tar hem den. Vägglössen gömmer sig i springor, skarvar och sömmar och är så små att du inte ser dem, men spåren efter dem syns. Det är små svarta prickar, ungefär som flugskit i fönsterkarvar. Ser du något sådant så köp inte möbeln, oavsett vad försäljaren säger. Det är jättesvårt och bökigt att sanera ett hem som fått vägglöss.

Så hur gör ni, om vägglössen tagit sig in i ett hem?

– Vi använder till exempel värmebehandling. Det drabbade rummet eller lägenheten hettas upp till över 55 grader, så att lössen torkar ut och dör. Vi lägger också ut kiselgur, en sorts stenmjöl.

Vilka andra kryp kan jag få hem med möbeln?

– Pälsängrar och mal. Men de är ganska harmlösa och enkla att bli av med. De hänger med textilier, så bara skaka och tvätta plagget innan du lägger det i garderoben.

Gäller försäkringen om jag släpat hem skadedjur?

– Absolut, bor du i bostadsrätt är det föreningens försäkring som gäller. Men kom ihåg att om du bor i flerfamiljshus har du anmälningsplikt till föreningen om att du har skadedjur. ◦



Johan Peterson



Så slipper du krypen

> Kontrollera möbeln innan du bär in den i ditt hem. Du ska leta efter små, svarta prickar, det är spår efter vägglöss.

> Var noggrann. Vänd upp och ner på möbeln och kolla på trästommen, titta noga i skarvar och skruvhål, där snickeriet går ihop och där limningar finns. Till exempel där bordsbenet möter bordsskivan.

> Skaka och tvätta textilier innan du lägger dem i garderoben så slipper du mal och ängrar som äter hål i produkterna.



UNDVIK

Ställ inte en skadedjursdrabbad möbel i grovsoprummet – det är vanligt att någon granne hittar den, bär upp den till sin lägenhet och sedan själv drabbas av skadedjuren.

Uppåt för begagnat

> När svenskarna fick uppskatta hur stor del av deras inköp 2019 som var begagnat blev snittet 15 procent, och var fjärde (25 procent) trodde att de skulle handla mer begagnat under 2020. Detta framkom i en undersökning från Blocket och Kantar Sifo.

> 2019 ökade Sveriges fem största second handkedjor sin försäljning med 15 procent, visar en sammanställning från Sveriges Radio. Tillsammans omsatte Erikshjälpen, PMU, Myrorna, Röda Korset och Stadsmissionen runt 1,5 miljarder kronor.

tema

Ökad rörlighet – till vilket pris?

Fastighetsskatt och reducerat ränteavdrag? Nej tack! När Bostadsrätterna tar svenska bolånetagare på pulsen är svaret tydligt.

73 %

av svenska bolånetagare är negativt inställda till en återinförd fastighetsskatt

62 %

av svenska bolånetagare är negativt inställda till ett minskat eller borttaget ränteavdrag.

21 %

är positivt inställda till en återinförd fastighetsskatt.

26 %

är positivt inställda till ett minskat eller borttaget ränteavdrag.

6 %

har ingen uppfattning.

12 %

har ingen uppfattning.

Källa: 1037 bolånetagare har svarat på frågor om bostadspolitik och boendekostnader. Enkäten är utförd av Demoskop på uppdrag av Bostadsrätterna.

Fastighetsskatt, sänkta ränteavdrag och förändrad vinstskatt.

Det är bara några av förslagen i debatten om den framtida bostadsbeskattningen. Men enligt en ny undersökning som Bostadsrätterna låtit göra är tre av fyra bolånetagare emot en återinförd fastighetsskatt.

Text: Mikael Bergling Illustration: Jens Magnusson

Under hösten presenterade Peter Englund, professor emeritus i nationalekonomi vid Uppsala universitet och Handelshögskolan i Stockholm, en uppmärksam rapport kring en ny bostadsbeskattning som han har arbetat fram på uppdrag av tankesmedjan SNS.

– De stora bristerna i dagens system är dels att bostadsrätter är lindrigare beskattade än hyresrätter, dels att stora och dyra villor i attraktiva lägen är lindrigare beskattade än mindre och enklare hus i mindre attraktiva lägen. Det påverkar

inriktningen på nybyggandet, säger Peter Englund som bland annat föreslår att:

> Beskattningen av bostadsrättsföreningarna avskaffas. I stället ska de enskilda bostadsrätterna beskattas på samma sätt som småhus.

> En schablonintäkt från småhus och bostadsrätter beskattas löpande som inkomst av kapital (ungefär som dagens investeringssparkonton, ISK). Intäkten beräknas som en ränta multiplicerad med ett glidande medelvärde av tidigare års taxeringsvärden.

> Kapitalvinsten vid försäljning beräknas som skillnaden mellan realiserad vinst och antagen normal värdestegring med full avdragsrätt för underskott.

> Avdragsrätten för ränteutgifter och underskott av kapital behålls.

- Med dagens låga ränta skulle mitt förslag inte leda till en höjning av den genomsnittliga skatten på småhus. För dyrare hus skulle den dock öka. Samma sak gäller även för bostadsrätter. Men samtidigt skulle skatten på kapitalvinster minska kraftigt.

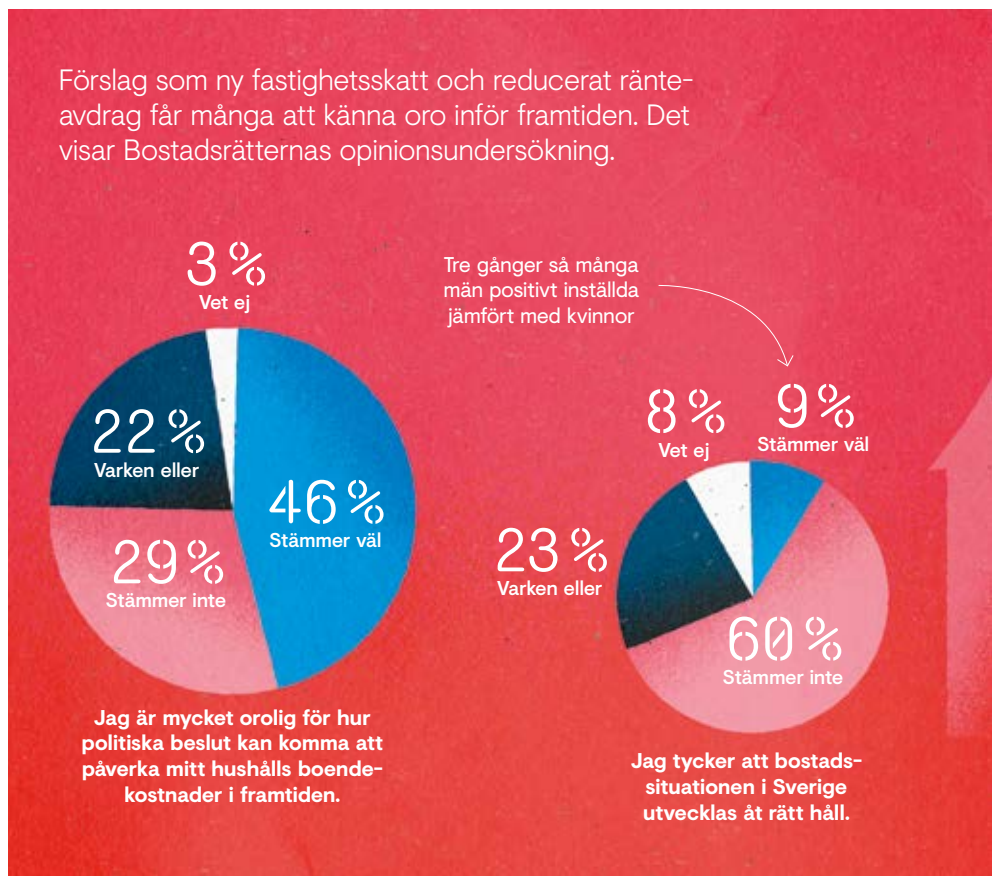
Det skulle för många bli dyrare att bo och billigare att flytta?

- Ja. Mitt förslag innebär ett skifte från skatt vid försäljning till löpande beskattning. Bostadsrättsinnehavare till exempel, betalar i dag lite i fastighetsavgift men mycket i kapitalvinstskatt.

För en bostadsrätt med ett marknadsvärde på 3 miljoner kronor skulle en utspridd reavinst betyda en förändring i skatteutgifterna från dagens 1 429 kronor i fastighetsavgift och år till mellan 13 200 och 39 900 kronor per år. Spannet är beroende av den ekonomiska utvecklingen.

Peter Englund är långt ifrån ensam om att vilja förändra bostadsbeskattningen. Häromåret föreslog till exempel Finanspolitiska rådet att det bör införas en ny fastighetsskatt och att den då även bör omfatta bostadsrätter. Liknande förslag har framförts av många andra.

- Det blir allt svårare att beskatta höginkomsttagare genom arbets- eller kapitalbeskattning. Samtidigt finns det en stark korrelation mellan hur dyrt man bor



Fotnot: 1037 bolånetagare har svarat på frågor om bostadspolitik och boendekostnader. Enkäten är utförd av Demoskop på uppdrag av Bostadsrätterna.

och hur mycket man tjänar. Vill man att de som har högre inkomster ska betala lite mer i skatt än andra är fastighetsskatten en bra kandidat, säger Åsa Hansson som är docent i nationalekonomi vid Lunds universitet.

Enligt januariöverenskommelsen mellan Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Centerpartiet och Liberalerna ska det genomföras "en omfattande skattereform" som bland annat ska "bidra till att förbättra bostadsmarknadens funktionssätt".

Det mesta talar dock för att en sådan reform dröjer. Visserligen förklarade finansminister Magdalena Andersson (S) i september i riksdagen att den nuvarande fastighetsavgiften innebär "en särskild rabatt" för rika, men betonade samtidigt att förändringar av skatter måste hanteras varsamt.

- Många partier upplever det som mer eller mindre politiskt självmord att införa

reformer som en betydande del av väljarkåren skulle ogilla, som till exempel fastighetsskatt, säger Jenny Madestam som är docent i statsvetenskap vid Södertörns högskola.

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist är mycket kritisk till förslagen om att öka beskattningen av bostadsrätter.

- De som bor i bostadsrätter har anpassat sig och sin ekonomi efter de regler som gäller i dag. Att höja skatten skulle göra det dyrare att bo, vilket skulle kunna leda till att några inte kan bo kvar. En ökad rörlighet på bostadsmark-

naden är visserligen bra, men rörlighet ska byggas på frivillighet inte tvång. Det skulle också innebära att ännu fler får det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden vilket inte är vad som behövs.

- Dessutom är det extra problematiskt att ta ut skatt på något som inte ger inkomster. Du kan ju inte sälja av delar av köket för att betala skatten. ○



Peter Englund



Åsa Hansson

Så här tycker partierna

Din bostadsrätt har frågat var riksdagens partier står i de bostadsskattepolitiska frågorna. Så här svarade deras representanter i riksdagens skatteutskott.

	Bör beskattningen av villor och bostadsrätter likställas?	Bör det (åter)införas en fastighetsskatt på bostäder?	Bör ränteadragen sänkas?
 Per Åsling (C) , förste vice ordförande	– Det är viktigt att åstadkomma en bostadsmarknad där spelreglerna är så lika som möjligt för alla upplåtelseformer.	– Nej. En återinförd fastighetsskatt skulle bli en skatthöjning för vanligt folk med vanliga inkomster.	– Vi är beredda att se över nivå och utformning av ränteadragen i en större översyn av skatterna på bostadsmarknaden.
 Rebecka Le Moine (MP) , ledamot	– Vi har inte tagit ställning till att göra en sådan förändring, men principiellt är det ett intressant förslag.	– Nej. Miljöpartiet har inte tagit ställning för att införa en ny fastighetsskatt.	– Ja, vi vill trappa av ränteadragen över tid.
 Tony Haddou (V) , ledamot	– Ja.	– Ja, en fastighetsskatt borde införas.	– Ja, i ett första skede borde de trappas av med 5 procentenheter och att avdragsrätten för ränteutgifter begränsas till 100 000 kronor.
 Roger Hedlund (SD) , ledamot	– Nej. Vi har inte för avsikt att förändra dagens fastighetsavgift.	– Nej. Vi kommer motsätta oss en återinförd fastighetsskatt.	– Vi har föreslagit en nedtrappning av ränteadraget med 1 procent om året.
 Jörgen Hellman (S) , ordförande	– Vi har ett kongressbeslut på att ett större mått av neutralitet i beskattningen mellan de olika upplåtelseformerna måste uppnås.	– Fram till att något händer utifrån januariavtalets skrivning om skattereform så har vi det skattesystem vi har.	– Fram till att något händer utifrån januariavtalets skrivning om skattereform så har vi det skattesystem vi har.
 Hampus Hagman (KD) , ledamot	– Nej, vi har inga sådana förslag.	– Absolut inte.	– Vi vill trappa av ränteadraget över en 25-årsperiod under förutsättning att inkomstskatterna samtidigt sänks.
 Niklas Wykman (M) , andre vice ordförande	– Vi vill inte se någon skatthöjning på bostadsrätter.	– Vi vill inte återinföra fastighetsskatten.	– Vi vill inte sänka ränteadragen för bolån.
 Gulan Avci (L) , ledamot	– Villor är fast egendom. Det är rimligt att de beskattas annorlunda än andel i bostadsrättsförening.	– Nej. Vi var med och avskaffade den gamla fastighetsskatten som inte uppfattades som rättvis. Det står vi fast vid.	– Vi vill stegvis trappa ned ränteadraget och använda intäkterna till skattesänkningar på jobb och företagande.



Fastighets-skatten

2007 beslutade Alliansregeringen att avskaffa fastighetsskatten. Den ersattes med en kommunal fastighetsavgift med ett tak på cirka 8300 kronor per år för villor och 1400 kronor per år för en bostadsrätt.

”Många skulle kanske inte kunna bo kvar”

En ny fastighetsskatt på bostadsrätter kan leda till ökade boendekostnader med flera tusen kronor i månaden för många bostadsrättshavare.

– Jag hoppas att politikerna gör sin hemläxa ordentligt och tar hänsyn till hur olika grupper drabbas innan man genomför några förändringar, säger boendeeconom Claudia Wörmann.

För att minska de samhällsekonomiska riskerna med stigande hushållsskulder har det under de senaste åren införts nya regler, till exempel bolånetak och skärpta amorteringskrav. Det är förändringar som även gjort det svårare för många, inte minst unga, att ta sig in på den ägda boendemarknaden.

– Insiders- och outsidersproblemen på bostadsmarknaden har ökat, säger banken SBAB:s boendeeconom Claudia Wörmann.

Nu diskuteras ytterligare förändringar, bland annat en ny fastighetsskatt och minskade ränteaavdrag.

Med hjälp av Claudia Wörmann har Din bostadsrätt beräknat hur olika förändringar kan tänkas påverka olika typer av hushåll (se grafiken på nästa uppslag).

I dag är det många äldre som bor kvar i sina villor trots att husen är i största laget och kanske dåligt anpassade till personer som har svårt att röra sig. En del bor kvar för att de trivs, andra för att de anser att det är för jobbigt eller för dyrt att flytta.

Många av dem som säljer kan dock räkna med att göra en betydande vinst om de har bott länge i sin villa.

– Men även om de säljer med vinst kan

de behöva ta nya lån för att köpa något som är bättre anpassat efter deras behov i dag, och då omfattas de av amorteringsreglerna. Alla har inte medelinkomst, flertalet kvinnor har mycket låg pension. Är det dessutom så att kvinnan flyttar från huset som änka kan det bli extra svårt att få ihop kalkylen. Även om det finns ett



Uppskov

Den som säljer en privatbostad med vinst och köper en ny bostad kan under vissa förutsättningar få uppskov med beskattning av vinsten. Vid årsskiftet kommer skatten på räntan, uppskovsräntan att reduceras.

högre värde i huset hon säljer jämfört med kontantinsatsen för en bostadsrätt så kan köpet falla på hennes låga pension, säger Claudia Wörmann.

Vad händer om det införs en fastighetsskatt eller högre fastighetsavgift?

– Det beror på hur hög den blir. Men det kan bli ganska stora förändringar för enskilda hushåll. Om exempelvis Finanspolitiska rådets räkneexempel skulle bli verklighet skulle fastighetsskatten på en villa med ett taxeringsvärde på 5 miljoner kronor bli 48 500 kronor per år, en stor förändring i en familjs privatekonomi.

Många skulle kanske inte kunna bo kvar. **Vad händer med familjernas ekonomi om ränteaavdragen sänks?**

– Det leder till ökade boendekostnader i olika grad beroende på hur stora lån de har. Ett hushåll som har lån på 3 miljoner med en ränta på 1,5 procent betalar i dag 2 900 kronor i ränta per månad. Om ränteaavdraget minskas från dagens 30 procent till 20 procent innebär det att



//

**I allmänhet har första-
gångsköparna i hög
utsträckning påverkats av
både kontantinsats- och
amorteringskraven.
De behöver i dag ofta
hjälp av föräldrar för att
kunna finansiera sitt köp.**

hushållets kostnader ökar med drygt 400 kronor per månad. Vid en ränta på 5 procent innebär förändringen ökade kostnader på 1 375 kronor per månad. Skulle avdraget helt slopas ökar boendeutgifterna med 4 125 kronor per månad vid en ränta på 5 procent.

Hur har de senaste årens amorterings- och kontantinsatskrav påverkat hushållens månadsutgifter?

– För en del hushåll har de nya reglerna tveklöst inneburit mycket stora problem, för andra har de bara vispat förbi och saknar betydelse. I allmänhet har första-
gångsköparna i hög utsträckning påverkats av både kontantinsats- och amorteringskraven. De behöver i dag ofta hjälp av föräldrar för att kunna finansiera sitt köp.

– Men även för den som säljer en mindre bostadsrätt med viss vinst kan det vara svårt att få ihop till kontantinsatsen till en lite större bostad, till exempel när familjen utökas. Trots värdeökning på den nuvarande bostadsrätten krävs det ofta också ett sparat kapital. Även denna grupp behöver ibland ekonomisk hjälp av föräldrar för att kunna realisera sitt köp.

Claudia Wörmann säger att hon förstår varför exempelvis kontantinsats- och amorteringskraven infördes.

– De kommer att fungera som ett slags krockkudde den dagen priserna går ned. Men regelverken borde vara betydligt mer flexibla och exempelvis ta hänsyn till en förväntad löneutveckling när de handlar om yngre personer. ◦



Så kan framtida reformer drabba hushållens kostnader

Slopade ränteavdrag och återinförd fastighetsskatt. Här är framtidsscenarierna som kan få boendekostnaderna att skjuta i höjden.

Exempel 1

Pensionärspar i Stockholmsregionen.

Pension: 25 000 respektive 20 000 kr/månad.

Bor: Villa med ett taxeringsvärde på 6 600 000 kronor och ett marknadsvärde på 8 800 000 inköpt 1972 för 530 000.

Lån: 0 kronor

Fastighetsavgift: 8 349 kronor

Ny fastighetsskatt*: 64 020 kr/år

Reavinstskatt vid försäljning: 1 716 000 kronor (8 800 000 - 530 000 (inköpspris) - 470 000 (investeringar i fastigheten) = 7 800 000.

Reavinstskatt 22 % = 1 716 000.)

Kvar efter att skatten är betald: ... 7 084 000 kronor



Vill köpa en bostadsrätt, trea, i Stockholmsregionen.

Pris: 4 500 000 kronor

Månadsavgift: 5 400 kronor

Fastighetsavgift (ingår i månadsavgiften):

..... 1 429 kr/år

Ny fastighetsskatt*: 32 738 kr/år

Boendekostnad utan drift

(om de inte har några lån):

..... 8 009 kr/månad

Exempel 2

Yngre par utan barn i Göteborgsregionen.

Lön: 40 000 respektive 27 000 kronor/månad.

Bor: Bostadsrätt (tvåa), värderad till 3 500 000 kronor. Köpte för två år sedan för 3 200 000.

Lån: 2 765 000 kronor (79 % av bostadens värde).

Vinstskatt vid försäljning: 66 000 kronor (Får dock uppskov med inbetalning).



Vill köpa en bostadsrätt, trea, i Göteborgsregionen.

Pris: 4 500 000 kronor

Kontantinsats: 675 000 kronor

Lån: 3 825 000 kronor

Amortering: 6 735 kr/månad

Månadsavgift: 5 400 kronor

Boendeutgift per månad utan drift

och räntekostnader: 12 135 kr

Fastighetsavgift (ingår i månadsavgiften): 1 429 kr/år

Ny fastighetsskatt*: 32 738 kr/år

Utgifter med och utan avdrag och skatt:

Räntekostnad per månad (1,5 % ränta):

Med avdrag på 30 % 3 347 kronor

Utän avdrag 4 781 kronor

Boendeutgift utan drift:

Med ränteavdrag på 30 % 15 482 kronor

Utän ränteavdrag 16 916 kronor

Boendeutgift utan drift med ny fastighetsskatt:

Med ränteavdrag på 30 % 18 091 kronor

Utän ränteavdrag 19 644 kronor

*Våra beräkningar av hur en eventuellt framtida fastighetsskatt kan tänkas påverka enskilda bostadsrättsinnehavare förutsätter att enskilda bostadsrätter beskattas på samma sätt som småhus (att varje enskild lägenhet får ett taxeringsvärde) och att beskattningen av bostadsrättsföreningar avskaffas. Vi har i våra beräkningar utgått från en tänkt fastighetsskatt på 0,97 procent av bostadsrätts taxeringsvärde som i sin tur motsvarar 75 procent av marknadsvärdet. Fastighetsskattens nivå (0,97 procent) bygger på Finanspolitiska rådets exempelberäkningar för småhus (där beräknas fastighetsskatten utifrån ett tioårigt glidande medelvärde av statslåneräntan plus två procentenheter, multiplicerad med 30 procent).



Exempel 3

Barnfamilj i en medelstor svensk stad.

Lön: 35 000 respektive 28 000 kronor.

Bor: Bostadsrätt på två rum och kök värderad till 2 000 000 kronor. Inköpt för 1 700 000.

Lån: 1 600 000 kronor (80 % av bostadens värde).

Vinstskatt vid försäljning: 66 000 kronor (får dock uppskov med inbetalning).

Vill köpa en bostadsrätt, trea, i medelstor stad.

Pris: 2 700 000 kronor

Kontantinsats: 409 000 kronor

Lån: 2 291 000 kronor

Amortering: 3 825 kr/månad

Månadsavgift: 4 900 kronor

Boendeutgift per månad utan drift och räntekostnader: 8 725 kronor

Fastighetsavgift (ingår i månadsavgiften): 1 429 kr/år

Ny fastighetsskatt*: 19 642 kr/år

Utgifter med och utan avdrag och skatt:

Räntekostnad per månad (1,5 % ränta):

Med avdrag på 30 % 2 004 kronor

Utan avdrag 2 864 kronor

Boendeutgift utan drift:

Med ränteavdrag på 30 % 10 729 kronor

Utan ränteavdrag 11 589 kronor

Boendeutgift utan drift med ny fastighetsskatt:

Med ränteavdrag på 30 % 12 366 kronor

Utan ränteavdrag 13 226 kronor

Kenny Fredman, Bostadsrätterna:

”Vi behöver stabila villkor för bostäder”

Att rörligheten på bostadsmarknaden måste komma i gång är alla överens om. Frågan är bara hur. Att införa fastighetsskatt och ta bort ränteavdraget skulle vara att tvinga folk att flytta, något som Bostadsrätterna anser är fel väg att gå.

Tre av fyra svenska bolånetagare, 73 procent, är negativt inställda till en återinförd fastighetsskatt, visar Demoskopundersökningen som Bostadsrätterna tagit fram. Ett borttaget eller reducerat ränteavdrag är något mindre kontroversiellt i gruppen, men skillnaden är bara 11 procentenheter, 62 procent.

– Det visar hur impopulär fastighetsskatten är, svenskar har inte glömt hur dålig den var. Det är också tydligt att ränteavdraget är mycket populärt, säger Bostadsrätternas samhällspolitiska chef Kenny Fredman.

Han menar att själva grundförutsättningen för att införa en fastighetsskatt är felaktig.

– På dem som uttalar sig positivt om fastighetsskatt låter det som att alla som bor i bostadsrätt är så förbaskat rika. Det vänder jag mig emot. Bostadsrätten är en boendeform som finns i hela landet där människor med olika inkomster bor och så ska det vara, säger han.

I synnerhet anser han att det gäller förslagen som kommit från Finanspolitiska rådet och SNS rapportförfattare Peter Englund.

– Även om det finns goda intentioner måste vi ta ner det till vardagen och titta på vad det faktiskt innebär. Även borttagandet av ränteavdraget är i praktiken en skattehöjning. Tanken är väl att ”Vi reducerar ränteavdragen och därmed blir bostäderna billigare.” Men

vad som händer med bostadspriserna kan inte politikerna veta. Och vad ska de säga till en sjuksköterska eller en lärare som köpt sin bostadsrätt dyrt och som sedan kanske får se priserna falla?

Kenny Fredman är orolig för vad en skattepolitisk uppörelse skulle komma att innebära. Han tror inte heller att hushållen skulle bli kompenserade fullt ut för en eventuell skattehöjning på sitt boende.

– Vi behöver stabila villkor för bostäder i Sverige, utan att politiker går in och pillar och stör marknaden, säger han.



Kenny Fredman

Ett förslag som det nu pratas allt mer om är att bostadsrätter i fler-

familjshus ska likställas med småhus, vilket skulle innebära kraftigt höjda månadskostnader för bostadsrättshavarna. Anledningen till varför det inte bör hända är enkel, förklarar Kenny Fredman.

– En bostadsrätt är inte en egen fastighet. Du äger en del i föreningen och föreningen borde därför också fortsätta att beskattas som flerfamiljshus.

Bostadsrätterna har i många år pekat på bristerna som finns på bostadsmarknaden och har flera förslag på hur rörligheten skulle kunna ökas utan tvång och kraftigt ökade boendekostnader.

– Dels vill vi se över reavinstskatten, så att det inte längre skulle vara så dyrt att flytta. Dels se över amorteringskravet och bolånetaket för att unga och förstagångsköpare lättare kan komma in på bostadsmarknaden, säger Kenny Fredman. ◦

Att ha med er på BRF-mötet

Frågor om service och reparationer kan dra ut på styrelsemöten. Någon som känner igen sig? Med oss kan ni göra mötena kortare. Vi är alla företag som gillar att jobba med bostadsrättsföreningar, och har gjort det länge. Här kommer några punkter som hjälper er att fatta beslut.

✓ **Med oss vet ni exakt vad ni betalar för.**
Vi lovar er tydliga offerter, avtal och fakturor. Med vår moderna fastighetsservice kan ni följa samtliga ärenden via er egen kundportal.

✓ **Vi kompletterar varandra.**
Ingen kan vara bäst på allt. Men var och en av oss är experter på vårt område. Därför gillar vi att samarbeta med varandra. Det gör att ni får bästa möjliga service.

✓ **Om något ändå skulle gå fel...**
Ni kan vara trygga med att vi är väldigt bra på det vi gör. Men vi är självklart inte felfria. Händer det något så gör vi om och rätt. Det kan ni lita på.



Alla kontakter

Humidus AB VID FUKT & VATTENSKADOR
www.humidus.se Kontakt: Mikael Berglund
mikael@humidus.se 070-823 20 03

Driftia Förvaltning AB MODERN FASTIGHETSSERVICE
www.driftia.se Kontakt: John Friberg
john.friberg@driftia.se 070-412 19 39

GR-Avloppsrensning
www.gr-avloppsrensning.nu Kontakt: Rolf Pettersson
rolf.pettersson@gr-avloppsrensning.nu 08-795 75 10

PO Erikssons Rör
www.poeror.se Kontakt: Stefan Fröling
stefan@poeror.se 08-510 120 10

AW Jonæson Bleck & Plåtslageri AB
www.jonaeson.se
info@jonaeson.se 08-640 52 38

SKFM Ulf Öberg AB
www.uffesotare.se Kontakt: Ulf Öberg
uffe@uffesotare.se 070-212 72 10

Städpoolen Scandinavia TRAPPSTÄD FÖR BRF
www.stadpoolen.se Kontakt: Lovisa Lindén
lovisa@stadpoolen.se 0708-88 49 99

Ovento AB
www.ovento.se
info@ovento.se 08-754 00 50

Vi annonserar Vi litar på v

Visst är det skönt att hitta service-
lösningarna för er bostadsrättsförening
på ett enda uppslag?
Här har ni det. Vi som annonserar här
kommer leverera. Det gör vi över
hela Storstockholm.

**Tillsammans ger vi er det mesta ni
behöver.**

JOURNUMMER!
08-795 75 10
GR
AVLOPPSRENSNING

FRISK LUFT ÄR EN REN HÄLSOFRÅGA
VI UTFÖR:
Ventilationsrengöring
Injustering av ventilationssystem
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Tel.070-21 272 10
www.uffesotare.se
Epost: uffe@uffesotare.se

är inte bara ihop.
avandra.

Uppslaget är
en annons.

HUMIDUS

FUKT- & VATTENSKADOR



- Skadebesiktningar
- Fuktutredningar
- Avfuktningssupdrag
- Jour

www.humidus.se

Kontakta oss för mer information
info@humidus.se eller jour 0708-23 20 09.



Ventilation El
OVK VVS
Vitvaror
Tvättstugeservice

Trappstädning i bostadshus sedan 1989

Vi erbjuder kvalificerade
städtjänster till bostads-
rättsföreningar och fastig-
hetsbolag.



info@stadpoolen.se 08-556 701 50
www.stadpoolen.se

Vi tar hand om hela ditt tak



Trygghet, service och
kvalitet sedan 1918.

jonaeson.se 08-640 52 38

P.O. Erikssons
Rör AB

SEDAN 1981

Vi hjälper er med allt inom VVS

info@poeror.se | 08-510 120 10 | www.poeror.se

ovento
VATTENSKADESERVICE

Vi hjälper dig att bli av med fukt
– snabbt, effektivt & miljövänligt.

- vattenskador
- fuktmätningar
- avfuktning
- kryppgrunder
- vindar



www.ovento.se
info@ovento.se / 08-754 00 50



Konan, som den heter, är inget som varje bostadsrätts-havare själv ska skruva på.

Claes bästa tips

”Ventilation är ett område för proffsen”

Många bygger bort eller ändrar ventilationen när de renoverar lägenheten. Men systemen är komplexa och borde helst inte få röras av boende alls, menar ventilationskontrollanten Claes Broxvall.

Text: Lars Öhman Foto: Shutterstock

Jag rekommenderar att överlåta allt på området till proffsen, säger han. **Men kan jag åtminstone rengöra mina ventiler?**

– Använd i så fall dammsugaren och den medföljande borsten.

Du kan rengöra med diskmedel också men bara om konan i ventilens mitt sitter fast. Gör den inte det och du kommer åt konan leder det till mindre eller större drag.

Vad som är föreningens respektive medlemmens ansvar i ventilationsfrågor varierar mellan bostadsrättsföreningarna och regleras i stadgarna. I de fall bostadsrätts-havaren i någon mån är ansvarig rekommenderar Bostadsrätterna att medlemmen ändå samråder med föreningen inför en ändring.

Claes Broxvall förespråkar att bostadsrätts-havare ”inte bör röra ventilationen alls”.

– Systemet är för komplext. Ofta när jag kommer och besiktar en lägenhet saknas frånluftsventilen i köket. På frågan om var den är

får jag svaret att ”den tog vi bort när vi satte in vårt nya kök”.

Ifall en medlem ändrat i den del av ventilationen som tillhör föreningen kan styrelsen kräva att denne återställer det som förändrats.

Bostadsrätternas styrelserådgivare David Sjöqvist håller med om att dagens ventilations-system ofta är avancerade och menar att det är bra om föreningen därför lämnar tydlig information om vad medlemmen får och kan göra på egen hand.

– Jag tipsar ofta styrelser om att tillsammans med en ventilationskonsult ta fram pedagogisk information till medlemmar som vill renovera.

Många av de fel som uppdrags vid ventilationskontroller handlar om okunskap och hade

kunnat undvikas. Ett vanligt exempel är att välja ventil baserat på estetik snarare än på vad som faktiskt fungerar med husets ventilationssystem, säger han.

Om du som medlem misstänker att något är fel med ventilationen rekommenderas att du i första hand vänder dig till styrelsen. Med ett fåsamt exempel illustrerar Claes Broxvall hur komplicerat

det är att bygga ventilationssystem. Han menar att många i branschen saknar kompetens.

– Under mina 42 år i yrket är det få fastigheter jag har släppt igenom utan anmärkning. För inte länge sedan kontrollerade jag ett kansli som fick all förbrukad luft och lukt från ett intilliggande gym. Den gick förbi skrivborden och ut via frånluften, vilket är totalt förbjudet. ○



Claes Broxvall

> Håll fönstrens friskluftsventiler öppna oavsett om du har mekanisk frånluft eller självdragssystem. Friskluftsventilerna släpper in luft och frånluftsventilerna drar ut den för att skapa en omsättning. Om de stängs blir luften stillastående och du får varmt vid radiatorn men kallt i lägenheten.

> Öppna ett fönster på glänt så långt från köket som möjligt när du lagar mat även om det är kallt ute. Då slipper du spridning av matos. Öppna aldrig köksfönstret vid matlagning!

> Anlita företag som kan ventilation vid planer på ombyggnation. De bedömer vad som kan och får göras. Det förekommer att folk flyttar köket till vardagsrummet och bygger om köket till sovrum. Förutom ventilationsproblem riskerar du då att störa grannarna.



Foto: Johan Paulin/SVT



Det hundraåriga husets tid är nu

Under julen återkommer folkära SVT-serien "Vår tid är nu" med fyra nya specialavsnitt. Återigen får vi träffa Nina och Calle som vi lärde känna på Djurgårdskällaren i Stockholm. Inspelningen ägde dock rum i Göteborg, utanför det pampiga huset som inhyser bostadsrättsföreningen Tre länkar på Haga kyrkogata.

Text: Jessika Devert Foto: Karin Windheim, SVT





Huset som byggdes 1903 kallas i folkmun för Engelska huset eftersom det liknar ett klassiskt engelskt radhus och det ligger i hjärtat av Vasastaden i Göteborg. Eftersom huset har bevarats som det byggdes både exteriört och interiört, har det varit inspelningsplats för flera andra tv-serier, som "Selma" om Selma Lagerlöf.

– Efter att de sänt "Vår tid är nu" kommer det ofta människor och fotograferar huset. I serien används smidesgrinden och den gröna dörren som ingång till restaurangen Djurgårdskällaren och nattklubben Ninas, berättar Per Johansson, medlem i styrelsen för bostadsrättsföreningen Tre Länkar som äger huset.

Just nu är det färre som intresserar sig för huset, men lite då och då dyker det upp människor som sett tv-serien och vill veta mer om huset. Kanske blir det fler nyfikna när serien kommer tillbaka i december i form av en kortare julspecial.

Huset är speciellt och påkostat och det ritades av arkitekten Hjalmar Cornilsen. Det ligger i en sluttning med en park bakom och har både tinnar och torn, smidda grindar och detaljer i tegel som lyfter fram tidens jugendambitioner. Ursprungligen byggdes huset för att medlemmar i ordensföreningen Odd Fellow skulle få tillfälle att köpa lägenhet där. Det var dock inte så många som nappade på erbjudandet, men trots det lever kopplingen kvar i bostadsrättsföreningens namn Tre länkar, som är logens symbol.

Skyddsrummet som ligger i anslutning till huset fungerade som omklädningsrum för statisterna där de kunde byta om



"Det kommer ofta människor och fotograferar huset. I serien används smidesgrinden och den gröna dörren som ingång till Djurgårdskällaren och nattklubben Ninas", berättar Per Johansson som är medlem i styrelsen för bostadsrättsföreningen Tre Länkar som äger huset.

och äta lunch, men de skådespelare som krävde både smink, ombyte och kanske någonstans att öva sina repliker fick använda Per Johanssons lägenhet.

– Vi hade både Hedda Stiernstedt och Suzanne Reuter hemma hos oss. Oftast spelade de in på kvällar och nätter för att det skulle vara färre människor ute och röra på sig. Framåt midnatt brukade de vara klara, säger han.

Mestadels har det varit exteriöra scener som spelats in, men också Per Johanssons lägenhet användes i senaste säsongen, då som Ninas bostad. För omaket har bostadsrättsföreningen fått en slant och den har delvis gått till underhåll och renovering. Huset är inte k-märkt och det har renoverats varsamt i flera omgångar.

– För sju år sedan renoverades fasaden, det tog rätt lång tid att både putsa och måla om. Taket är också bytt och fönstren håller på att renoveras, säger han.



I serien går restauranggästerna in först genom de smidda grindarna och sedan de gröna dörrarna för att komma in i restaurangdelen, men när vi går samma väg hamnar vi i själva verket i en vacker



Tv-serien "Vår tid är nu" är en familjekrönika som utspelar sig från 1945 och framåt. I jul sänder SVT fyra specialavsnitt.

trappuppgång med smidesräcke och väggar målade i grönt.

- Vi har restaurerat väggarna här. De tog fram den gröna tapeten så långt det gick och gjorde sedan schabloner av den så att de kunde återskapa mönstret, berättar Per Johansson.

Precis utanför huset går spårvagnarna förbi och det gjorde de redan på 1940-talet, men då hade Sverige vänstertrafik och det ställde förstås till det för inspelningsteamet. Det krävdes lång framförhållning och mängder av tillstånd från Göteborgs stad samt stopp- och parkeringsförbud under inspelningstiden. Själva spårvagnshållplatsen byggdes om till kiosk. I butikslokalerna i husets markplan byttes alla skyltar ut och en av dem blev en tv- och radioaffär, där apparater av rätt årgång ställdes in i fönstren. Det krävdes en hel del statister i form av restauranggäster och folk som

Det har varit väldigt roligt att följa inspelningsarbetet. Jag har balkong mot baksidan och har suttit där och tittat.

gick förbi på gatan och en av medlemmarna i bostadsrättsföreningen fick vara med i det arbetet, men utan repliker.

Att se sitt hus på tv är förstas roligt och under hela inspelningen har Per Johansson dessutom suttit på första parkett.

- Det har varit väldigt roligt att kunna följa inspelningsarbetet. Jag bor på första våningen och har balkongen direkt ut mot baksidan där scenerna med ingången till Djurgårdskällaren utspelar sig, så vi kunde sitta där och titta. ◦



Varför blir det svart i fogarna runt dusch och badkar?

De är svarta, gillar fukt och återkommer oförtrutet trots skurande. Möt Cladosporium och Aureobasidium, två av den nitiske badrumsskurarens mest envetna fiender.

Text: Petra Olander

Vitt och svart kakel med vita fogar är svenskens vanligaste val gällande badrummet. Och det är fräscht som tusan – tills de där kanterna och fogarna får små svarta prickar.

Gunilla Bok är byggnadsmykolog på forskningsinstitutet Rise och har cirka 20 års erfarenhet av mögelsvampar i våra hem.

Är det alger eller svampar som växer i badrummet?

– I ett badrum spelar det egentligen ingen roll om det är mögel eller alger som växer, både alger och mögelsvamparna gör att fogarna blir fula. Det kan vara alger om du har ett väldigt stort ljusinsläpp

som möjliggör fotosyntes men det är ovanligt. Troligast är att det är mögelsvampar, släktena Cladosporium och Aureobasidium är vanliga i badrum. De finns där för att det finns fukt i och på fogarna. Förutom fukt behövs näring och näringen kan till exempel vara tvål och hudavlagringar som följer med vattnet.

Har alla Cladosporium och Aureobasidium hemma?

– Ja, man kommer nog inte undan. Det är när de börjar finnas i en större omfattning som vi lägger märke till dem. Och ju mer du använder badrummet, desto större risk är det att de trivs och kan växa till. Vattnet är förutsätt-

ningen och tillsammans med rumstemperatur gör det att svamparna trivs och kan växa.

Finns det någon mirakelmetod för att bli av med dem?

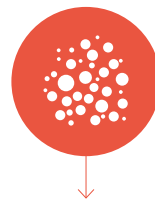
– Tyvärr inte, de tål nämligen även uttorkning. Ytorna kontamineras dessutom hela tiden av sporer som svamparna förökar sig med, så även om du har fått

bort den ursprungliga påväxten kan en ny påväxt växa till. Men, om du gör det till en vana att skrapa bort vattnet på kaklet efter en dusch och regelbundet skurar fogarna så tar det i alla fall längre tid innan de har växt så mycket att du ser dem. ◦



Gunilla Bok

Tvål och hudavlagringar som följer med vattnet är mums för mögelsvampar som är vanliga i badrum.



Så håller du svamparna borta

- > Skura kakel och fogar regelbundet med rengöringsmedel.
- > Du kan tvätta med Klorin eller någon annan natriumhypokloritlösning, som har en avdödande effekt.
- > En miljövänligare metod är att skrubba bort dem mekaniskt med borste eller svamp.
- > Har de satt sig så djupt att du inte får bort dem får du byta fogarna.



frågor/svar

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

Vad krävs för att jag ska få hyra ut i andra hand?

Jag planerar att börja plugga till våren på en skola cirka 50 mil från där jag bor. Jag kommer att skicka en ansökan till styrelsen om andrahandsuthyrning av min bostadsrätt. Måste jag då också bevisa att jag ska studera? Ska jag skicka med ett antagningsbevis?

Svar: Att studera på annan ort är i regel ett giltigt skäl för att få hyra ut sin lägenhet. För att styrelsen ska kunna bevilja en andrahandsuthyrning har de rätt att be medlemmen om ett

intyg som styrker sådana studier. Skulle du vägra det kan styrelsen komma att avslå ansökan. I så fall får du ta ditt ärende till hyresnämnden, men även där kommer det med största sannolikhet att behövas ett bevis på att du ska studera.



Vem ska stå för nya säkerhetsdörrar till lägenheten?

I min förening är lägenhetsdörrarna från tiden då huset byggdes och därmed inte speciellt inbrottsäkra. Nu är vi några stycken som funderar på att skriva en motion till nästa stämma om att föreningen ska köpa och installera säkerhetsdörrar. I föreningens stadgar står det att lägenhetsdörren hör till lägenheten, alltså att varje bostadsrättshavare ansvarar för sin dörr. Innebär det att vårt upplägg är juridiskt omöjligt?

Svar: I och med att ansvaret för lägenhetsdörrarna ligger på medlemmen behöver ni tänka om. Ett alternativ är att föreningen står för upphandlingen så att medlemmarna får ett så bra pris som möjligt. De som är intresserade kan sedan välja att byta dörr. Ett annat alternativ är att en stämma beslutar om att ändra stadgarna så att det är föreningen som ansvarar för lägenhetsdörrarna.

Rädd eller beredd?

Ett utbildningsmaterial om hur vi kan hjälpas åt vid en kris eller ett krig.

Sveriges krisberedskap börjar i ditt närområde. För bostadsrättsföreningar och studieförbund finns nu ett utbildningsmaterial som tar avstamp i broschyren **Om krisen eller kriget kommer**. Filmserien **Rädd eller beredd?** ger ett personligt perspektiv på Sveriges beredskap. I den tillhörande scenarioövningen kan du och dina grannar fundera över tänkbara hot och risker och lära er mer om era egna styrkor och förmågor vid allvarliga händelser. Ladda ner eller beställ på msb.se/krisberedskapsveckan



Myndigheten för
samhällsskydd
och beredskap

Relax.

Allt är under kontroll.

Din bostadsrättsförening är i trygga händer hos SBC. Med nästan 100 års erfarenhet har vi stenkoll på allt som har med bostadsrätter att göra.

#SBC #Fastighetsförvaltning
#AlltÄrUnderKontroll

Med SBC som förvaltare kan ni i styrelsen slappna av

Många som sitter i styrelsen i sin bostadsrättsförening gör det på sin fritid – utöver jobb, familj och aktiviteter. Många är inte utbildade i det som de många gånger ska fatta beslut om. Det innebär att budgetar, reparationer och inte minst tvister kan bli både omständliga och kostsamma processer i längden.

Vår filosofi är att det löpande styrelsearbetet ska vara enkelt och roligt. Vi hjälper er med sådant som budget, fakturor, rondering, underhållsplan och stambyte för att höja värdet på bostadsrätterna, så kan ni fokusera på det som bidrar till social samvaro och skapar trivsel i föreningen.

Därför rekommenderar vi er att anlita oss på SBC. Vi är specialister på ekonomisk och teknisk förvaltning men även juridik, projektledning och mycket annat. Låt oss göra jobbet – och fortsätta med det vi gjort i snart 100 år – så kan ni i styrelsen slappna av och fokusera på annat.

Välkommen till oss på SBC – en fastighetsförvaltare som kan och vill lite mer!

sbc.se

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum 0771-722 722

