

## Synpunkter boende och boendekostnader för oss seniorer.

### Övergång till den cirkulära ekonomin.

I den linjära ekonomin är samhällena planerade och byggda för konsumtion och avfall. Den cirkulära ekonomin behöver en fungerande omvänd logistik för använda produkter och material.

Läs regeringens dokument:

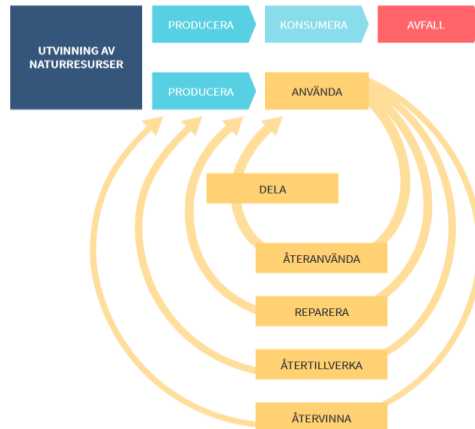
[Sverige ställer om till en cirkulär ekonomi](#)

Kommunen skall:

Göra det enkelt och lönsamt för näringsidkare och privatpersoner att dela, reparera och återanvända produkter.

Utforma styrmedel som bidrar till ökat utbud och efterfrågan på cirkulära produkter, tjänster, återbruk och återvunna material.

DEN LINJÄRA EKONOMIN OCH DEN CIRKULÄRA EKONOMIN MED DESS OLIKA CYKLER



### Serviceägenheter antal och utformning

Teknikexplosion och kostnadsexplosion. Dessa två går hand i hand. Det kommer inte att gå att bedriva avancerad hemvård, till vettig kostnad och inställelsetid, i vanliga lägenheter

Hur många serviceägenheter behöver kommunen om 20 år?

Hur stora måste serviceägenheterna vara? Rullatorn, husroboten skall få plats. Kanske vill jag köra in min permobil. Är dörrar och hiss anpassade för detta mm.

Hur skall en serviceägenhet utformas? Kommunen måste komma med riktlinjer.

Inga lätta frågor att svara på. Då måste man bygga så att det är lätt att ändra/bygga om.

Appendix börjar med att gå genom befolkningsutvecklingen.

Utifrån den kommer Vård och Omsorg behöva ca 5000 specialanpassade seniorbostäder om 20 år

### Parkeringsstrategi och VIP-parkering för oss som bor i serviceägenheter

Vi seniorer orkar inte gå, vi kan inte cykla, doktorn har tagit våra körkort. Vi vill parkera våra rullatorer, permobiler och våra framtida självkörande bilar i direkt anslutning till vår bostad

### Innergårdar för oss som bor i serviceägenheter.

En inbjudande innergård är oerhört viktig för oss seniorer



## 8: Appendix Kalkyler runt boendekostnader och ägande för oss seniorer.

Till 2030 kommer antalet invånare över 80 år att öka med över 50 procent. Det motsvarar en ökning med mer än 270 000 personer, varav 130 000 kommer att vara över 85 år gamla. Detta är en jätteutmaning för samhället

Läs även utredningen från Sveriges kommuner och regioner: [Äga eller hyra](#)

### 7:1 Befolkningsstrukturen.

Läs: [Allt fler 80+ i befolkningen](#). Boverket

Läs: [Sveriges framtida befolkning 2020 till 2070](#) SCB

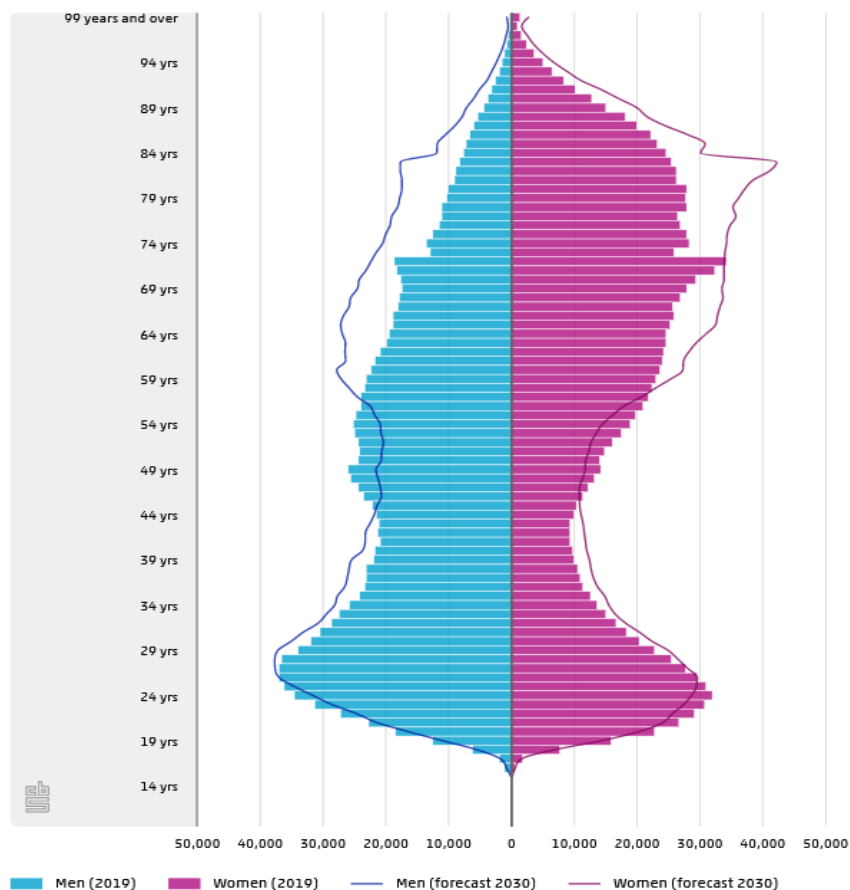
Läs: [utredning från Hollands statistikbyrå](#). Holland har en befolkningsstruktur bra lika Sverige. Det är den som är lättast att läsa.

Ur utredningen: "Nearly three-quarters of the additional households up to 2030 will be single-person households". Som man ser ökar mest damer i åldern ca 80 år.

Andelen svenskar med låg ekonomisk standard fortsätter att öka och nådde 2019 den högsta nivån hittills, över 15 procent av befolkningen, enligt siffror från Statistiska centralbyrån (SCB).

Bland grupper med störst andel fattiga, låg ekonomisk standard, finns ensamstående kvinnor över 80 år, 41 procent, och barn (0-19 år), 20 procent.

Men and women living alone, 1 January



## 7:2 Vad behöver göras på bostadsmarknaden

Läs FN- rapporten "[The Shift](#)" som redovisar vad som behöver göras  
Läs [riksbankschefens tal](#) där han är förundrar över att politikerna inte gör något.

## 7:3 Hur stor är skillnaden i kostnad för oss seniorer mellan olika boendeformer: Egen ägd bostadsrätt, hyresrätt och "kooperativ hyresrätt"?

### 7:3:1 Övergripande värden

Inflation på 2%. D.v.s. pengarna blir 2% mindre värda varje år. Värdet på fast egendom stiger därmed med 2% varje år.  
Permanentbostaden undantas från beräkningen av tillgångarna när avgiften för hemtjänst och bostadstillägg skall beräknas.  
Vi räknar på en lägenhet. Lånar hela beloppet 3 000 000 till en ränta på 1,75% (SBAB) ger 52 500 i ränta. Skattereduktion ger en nettoränta på 36 750 kr/år d.v.s 3 000 kr/månad i ränta.  
Räknat på en kvinnlig senior med medelpension: 12 340 i nettopension. 15 300 bruttopension.

### 7:3:2 Seniorens bor i en egen ägd bostad.

Värde 3 000 000 kr. Stiger 2% i värde ger 60 000 kr/år i värdestegring 5000 kr/månad  
Hyra 4000 kr Ränta 3000 ger en kostnad på 7 000 kr/månad  
Bostadstillägg 2 800 kr/månad  
Inget behov av vård: Kvar att leva på efter hyra 12340 kr + 2800 – 7000 kr ger 8140 kr/månade att leva .  
Enligt Nordea stiger fastigheterna 9% under 2021 vilket ger värdestegringen 270 000 kr.

### 7:3:3 Seniorens bor kvar men blir sjuk.

Senioren betalar 213 kr/timme för hemtjänst. Förbehållsbeloppet (per månad) för dig som är över 65 år och ensamstående 5 249 kronor.  
Vård och omsorg får in på sitt konto: 8140 -5249 = 3421 kr/månad .

### 7:3:4 Seniorens flyttar till en hyrd lägenhet.

Hyra 8470 kr. Seniorens får bostadstillägg 3000 kr  
Kvar att leva på 6 870 kr (12340 + 3000 – 8470)  
Vård och omsorg får in på sitt konto: 6870 - 5249 kr = 1621 kr/månad  
Extra kostnad för samhället:  
Vård och omsorg får mindre 3421 – 1621 ger 1800 kr mindre  
Bostadstillägg ökar 200 kr/månad (3000 – 2800)

Flytten ger en totalt öka kostnad för samhället 2000 kr/månad.

## Vinst för fastighetsägaren

Fastighetsägaren har samma kostnad för drift och räntor 7000 kr/månad  
Vi använder samma vinstfaktor som Eksta år 2018. Hyror 304 millioner vinst 54 millioner.  
Hyresintäkter före vinst 250 millioner ger en vinstmarginal på 21 % av hyreskostnaden.  
Hyresvinst för fastighetsägaren 1470 kr/månad (7000 x 0,21)  
Hyran blir därmed 8470 kr/månad (7000 + 1470). Alla tillämpliga kalkyler utgår från denna hyra

Värdestegring 5000 kr/månad. Skatt 30% ger efter skatt en vinst på 3500 kr/månad. Total vinst för fastighetsägaren 3500 + 1470 ger 4970 kr/månad.

### **7:3:5 Skillnaden mellan hyra en servicelägenhet och hyra en "Kooperativ hyresrätt" när man har hemtjänst.**

I båda fallen tillhandahåller Vård och omsorg lägenheterna. Servicelägenheten ägs av en privat fastighetsägare medan kooperativa hyresrätten ägs av Vård och Omsorg

#### **7:3:5:1 Seniorens hyr en servicelägenhet i ett privat fastighetsbolag:**

Hyra 8470 kr/månad

Vård och omsorg får in på sitt konto 1621 kr/månad

#### **7:3:5:2 Seniorens hyr en lägenhet i en kooperativ hyresrätt formellt ägd av Vård och Omsorg.**

**Utförare ex: Trollängen, Eksta eller Riksbyggen.**

Kungsbacka ligger i Sverige. Sverige är medlem i FN. Det finns FN-rekommendationer att följa.

Det är bara till att läsa inlantill i "[The Shift](#)"

"An unregulated private market cannot be relied upon to ensure adequate housing for vulnerable groups."

En oreglerad privat marknad kan inte åberopas för att säkerställa adekvat bostad för utsatta grupper.

Vi räknar på samma villkor som hos den privata bostadsrättsföreningen.

Enda skillnaden är att Vård och Omsorg står för lånen. Låneränta samma som Eksta 1,29%

Lånat hela beloppet 3 000 000 till en ränta på 1,29% (Eksta)

ger 38 700 i ränta. Skattereduktion ger en nettoränta på 27090 kr/år

d.v.s. 2257 kr/månad i ränta.

Hyra 4000 kr Ränta 2257 ger en hyreskostnad på 6257 kr/månad

Bostadstillägg 2 200 kr/månad

Kvar att leva på: 8283 kr/månad ( 12 340 i nettopension + 2200 bostadstillägg – 6257 hyra)

Vård och omsorg får in på sitt konto: 8283 -5249 = 3034 kr/månad .

Värdestegring bostad 5000 kr/månad. Skatt 30% ger efter skatt en vinst på 3500 kr/månad.

Totalt In på Vård och Omsorgs konto 6534 kr/månad (3034 + 3500).

Staten tjänar i form av minskat bostadstillägg 800 kr/månad (3000 – 2200)

Ger 9600 kr / år. Om 20 år med 5000 servicelägenheter minskar statens utgifter

med 48 millioner/år.

Äger jag en villa/bostadsrätt kan jag belåna den ytterligare när den stigit i värde och ex. köpa en häftig båt för att förgylla tillvaron. Varför kan inte vårdtagarna hyra sina lägenheter via en "kooperativ hyresrätt" och bete sig som en vanlig bostadsrättsinnehavare? Låna när värdet stiger och förgylla tillvaron? Vård och Omsorg är ingen fattigklapp som behöver hyra bostäder. Kungsbacka är Sveriges sjunde rikaste kommun. Det är något som går hem hos banken. Vård och Omsorg skall inte använda sina pengar för att bygga fastighetskapital för privata fastighetsägare. Pengarna skall uteslutande användas för att ge bästa vård och omsorg.

#### **7:3:6 Vinsten att driva servicelägenhet i egen regi i form av kooperativ hyresrätt istället för att hyra servicelägenheter ägda av ett privat bostadsbolag blir:**

In på kontot vid kooperativ hyresrätt: 6534 kr/månad

In på kontot vid hyra av privat fastighetsbolag 1621 kr/månad.

Ger en vinst på 4 913 kr/månad

(Notera att vinsten för fastighetsägaren under punkt 3.2.4 är nästan samma 4970 kr/månad.)

Per år blir vinsten 58 956 kr/år. Vi rundar av till 60 000 kr/år

Om 20 år när vi har 5000 servicelägenheter blir vinsten att driva i egen regi 300 millioner/år.

Till detta kommer att staten tjänar 48 millioner/år i minskat bostadstillägg.

Dessa 300 millioner är pengar som skall tillbaka till oss seniorer och inte hamna i fickan på privata fastighetsägare eller skvalpa på Ekstas konto till ingen nytta för oss seniorer.