

Egna Hem på höjden

Köande

År 2008 initierade jag i motionen [SKB och Egna Hem på höjden](#) en diskussion om SKB:s framtid. Här skall jag fortsätta denna diskussion med tonvikt på nuvarande nackdelar och föreslagna fördelar för de köande medlemmarna.

Under decennier har styrelsen misskött ekonomin på så sätt att man låtit inflationen urholka värdet dels på den boendes sparade pengar och dels på de köandes sparande. Resultatet har blivit två förlorare – de boende och de köande.

De köande bibringas idag den uppfattningen att det är deras rättighet att få en bostad i SKB samt om så inte blir fallet så är det de boendes fel och de boende skall därför betala för nya bostäder.

Grundtanken med SKB var att man själv skulle bidra till sina bostäder genom att tillsammans bilda kapital, dels genom att spara och dels genom att betala 10% av byggkostnaden vid inflyttningen. Därmed skapades möjlighet till införskaffande av bostäder till medlemmarna.

Idag betalar de köande högst 500 kronor per år vilket, högt räknat, ger 35 miljoner kronor per år. Denna summa räcker till mindre än 23 nybyggda lägenheter per år. Detta innebär att en köande medlem betalar för mindre än $\frac{23}{70000} = 0.0003$ nya lägenheter per år. Med andra ord tar det mer än 3000 år innan den köande betalt för en lägenhet.

Under samma tidsrymd betalar **en boende** medlem **34 gånger mer** än en köande – för de nya lägenheterna. Men de boende får inget mervärde för dessa pengar, **de får bara betala**, och får **dessutom betala** för sin egen lägenhet.

Med detta system tar det 700 år tills 70 000 köande får en bostad i SKB.

Mitt förslag i motionen [SKB och Egna Hem på höjden](#) ger ett större antal lägenheter med hjälp av dels positiva incitament (bra ränta på sparat kapital, frigörande av kapital) och dels av att de köande får klart för sig att vill man ha något så får man arbeta för det – dvs spara.

Med de i [SKB och Egna Hem på höjden](#) framförda principerna kommer man lätt upp i ca 500 lägenheter per år varav de köande står för 250 och friköpen/frivilligt sparande för 250.

För de köandes del innehåller motionen från 2008 följande viktiga princip:

1. Vid kontraktsskrivandet skall 10% av byggkostnaden betalas.
2. Varje månad skall betalas en summa som svarar mot att 10% av byggkostnaden skall vara inbetald efter 30 år.

Exempel: En trea om 77 kvm kostar ca 2 300 000 kronor att bygga (enligt tillgänglig statistik). Det månatliga sparandet blir då

$$230\,000 \frac{1 - \left(1 + \frac{0.05}{12}\right)}{1 - \left(1 + \frac{0.05}{12}\right)^{361}} = 275.$$

Detta belopp, avrundas lämpligen till 300 kronor, och stämmer då rätt bra med den kostnad de köande hade i början av 70-talet.

Det viktiga här är ett återställande av principen om 10% av byggkostnaden med ett årligt sparande som efter 30 år svarar mot 10%. De nominella beloppen kommer att variera i enlighet med inflationen/deflationen.

3. Kötiden räknas så att för varje månad som ett sparbelopp om 300 kronor erlagts så erhålls en månads kötid. Man behöver således inte spara alla månader. **Nu måste man spara alla månader för att inte förlora 12 månaders kötid.**
4. När man erhåller ett erbjudande om lägenhet (dvs när man är först i kön) erläggs minst den resterande summan fram till 10% av byggkostnaden. Därefter sätts månadsavgiften så att lägenheten är betald efter 50 år.
5. Vid övertagande av lägenhet har man att välja mellan att:
 - (a) bli lägenhetens ägare dvs SKB fungerar som låneinstitut med fast amortering. Vid detta val nollställs kötiden.
Man kan självklart, med nytt sparande, åter ställa sig i kön (fast man får naturligtvis börja om från början). Dvs man kan planera för sina barns framtida behov.
 - (b) bli hyresgäst hos SKB. Vid detta val behålls kötiden som kan användas för att flytta till annan lägenhet.

I båda fallen betalas samma månadskostnad.

6. På de sparade pengarna erhålls löpande en årlig fast ränta om 5%.

De stora fördelarna med denna fasta princip är att

- de köande inte invaggas i falska förhoppningar om att de skall få en billig bostad utan att själva göra en kraftansträngning.
- de erhåller 5% fast sparränta på sina sparpengar. Detta medför att det även blir lönsamt att ha annat sparande i SKB.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag föreningsstämman

att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp med representanter för styrelse, förvaltning, köande och boende – gärna med såväl positiv som negativ eller tveksam spontaninställning till frågan – för att göra en fördjupad utredning om nya förutsättningar för SKB:s verksamhet i enlighet med riktlinjerna i 2008 års motion [SKB och Egna Hem på höjden](#).

Mikael Möller

Bilaga: [SKB och Egna Hem på höjden](#) (SKB-Motion2008Eijer.pdf).