

HyrÄga

ett kooperativt finansieringssystem för nybyggnation och förvaltning

Mikael Möller

2012

Idén om ägarlägenheter väcktes av Ingela Engblom genom hennes och Lolita Rays motion 2007:24, angående de norska eijersektionerna. Vid den tidpunkten var jag kvar i hyrestänkandet men hade personliga erfarenheter av hur anställda misskötte sitt arbete samt att de kunde göra detta utan att avskedas. Jag hade också börjat förstå att det SKB jag gick med i 1974 ej längre existerade samt att det fanns en löjligt lång kö. Det behövdes således en återgång till de gamla kooperativa idealen, skapandet av en styrelse som står på medlemmarnas sida och en kader av anställda som är lojala mot medlemmarna och endast dessa.

Kort sagt behövde jag bygga upp ett nytt system som baserades på de gamla kooperativa idealen, inga hyreshöjningar och många hjälper många, men anpassat till dagens ekonomiska verklighet. I denna verklighet ingick också de försämrade pensionsvillkoren.

Styrelse och fullmäktige vägrar föra en saklig diskussion. Därav långa motioner.

Enskilda medlemmar ges endast möjlighet att delta i diskussionen under 2-minuters pass, en gång om året. Därav många motioner.

"Förneka aldrig dina egna övertygelser och erfarenheter

bara för att få lugn och ro."

Dag Hammarskjöld

I	Frågor och svar	2
1	Varför behövs ett nytt system?	3
2	Varför pratar jag hela tiden om pensionen?	3
3	Kommer alla vilja köpa?	3
4	Kommer alla lägenheter bli ägarlägenheter?	4
5	Kan en undersköterska köpa?	4
6	Kommer det finnas ingångslägenheter?	4
7	Vem är girig?	4
8	De boende har subventionerad hyra!	4
9	SKBs verksamhetsidé	4
10	Är de köande medlemmarna förlorare?	5
11	Är externa byten ett problem?	5
12	Blir andrahandsuthyrning ett problem?	5
II	Värdegrund och principer	6
	Den kooperativa värdegrunden	7
	De kooperativa principerna	7
1	Frivilligt och öppet medlemskap	7
2	Demokratisk medlemskontroll	7
3	Medlemmarnas ekonomiska deltagande	7
4	Självständighet och oberoende	7
5	Utbildning, praktik och information	8
6	Samarbete mellan kooperativa föreningar	8
7	Samhällshänsyn	8
	SKB och den kooperativa värdegrunden	8
	SKB och de kooperativa principerna	8
III	Kostnader och finansiering	10
	Metoden – för att få måste man ge	11
	Metoden – belasta de boende och köande lika	12
	Metoden – kapitalet skall arbeta för medlemmarna	13
	Metoden – hjälp till självhjälp	14
A	Beräkningsbilaga	15

Avdelning I

Frågor och svar

Under de år som gått, när framtida riktlinjer för SKB, tagits fram har många frågor dykt upp. I denna del skall en del svar ges. Det finns säkert frågor som inte kommit till min kännedom och därför kommer sannolikt denna del behöva uppdateras framöver.

Ni som skriver till mig ange namn och adress annars kan jag inte svara och därmed uteblir diskussionen. Svar kommer men kan ta tid ty allt arbete är obetalt.

1 Varför behövs ett nytt system?

I början på 60-talet framtvängades förändringar av SKBs ursprungliga grunder, bland annat nytecknades inga 25-åriga kontrakt. Man använde sig av advokater och hot:

"Om överenskommelse ej kan träffas kommer SKB att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren."

Till detta kommer så det förändrade pensionssystemet parat med den stora stölden om 250 miljarder kronor av medborgarnas pensionspengar.

2 Varför pratar jag hela tiden om pensionen?

Det enkla svaret är att dels är hyran den största posten för en pensionär och dels bryr jag mig om människor. Ett lite längre svar är följande citat (KG Scherman)

*"Today's politicians have reason to recall what Göran Persson, then Prime Minister, said during a visit to New Zealand in 2005. He observed that people did not understand the new pension system and forecast strong dissatisfaction when they in 20 years see what has taken place. And he added in a newspaper article last December 14th: '**That the Brake has been applied was really unnecessary.**' He believes that restoring the 250 billion Swedish kronor that were moved from the buffer fund to the state budget should be considered, and continued: '**It wasn't an exact science when we deliberated on how money should be allocated between the state and the pension system.**' "*

Se även separat motion 2012: Angående en förändring av pensionssystemet. Det långa svaret finner du på <http://www.skb.syntes.be/>

3 Kommer alla vilja köpa?

Nej jag tror inte alla kommer vilja köpa. Detta av huvudsakligen följande skäl: Kallhyran kommer i mitt föreslagna system ligga fast; om du köper den lägenhet du hyr så förlorar du din kötid och många vill vänta på större; inte alla är intresserade av att ta förvaltningsansvar. Det finns säkert fler skäl.

Däremot tror jag tillräckligt många kommer vilja köpa för att de ska bli ett verksamt hinder för onödiga lyxinvesteringar typ bredband med uttag i varje rum, elstolpar för uppvärmning av bilar mm.

4 Kommer alla lägenheter bli ägarlägenheter?

I det framtagna systemet är möjlighet till återköp till nominellt värde inbyggt. Men framförallt lösgörs pengar för anskaffning av nya lägenheter, via friköp, till fromma för alla köande. Nej jag tror inte alla lägenheter blir ägarlägenheter. Däremot uppmanar jag alla som kan att äga sin lägenhet då detta är ett sätt för de boende medlemmarna att stödja byggandet/anskaffandet av fler lägenheter att fördela bland de köande.

5 Kan en undersköterska köpa?

Eftersom hela systemet är uppbyggt på att ett köp kan bekostas av hyresinbetalningar så är svaret ja. Kan du betala hyra så kan du köpa. Dessutom finns möjligheten till återköp om livssituationen blir för besvärlig. För organisationen är det irrelevant ty den erhåller den satta hyran. Ja i själva verket tjänar organisationen på ett återköp till nominellt värde.

6 Kommer det finnas ingångslägenheter?

Först måste det påpekas att SKB inte startades som ett projekt för ungdomsboende utan för att ge medlemmar, oftast familjer, tillgång till bra och billiga bostäder.

Detta hindrar inte att en del av SKBs lägenheter, oftast de små, idag passar mer för ungdomar än familjer. Frågan är om dessa lägenheter kommer försäljas mer än de övriga.

Jag tror inte det ty ur bostadsekonomisk synvinkel vore det oklokt för en ungdom att köpa — ty denne förlorar då sin oftast långa kötid. Därmed förloras möjligheten att i framtiden kunna erhålla en större bostad.

7 Vem är girig?

Jag har anklagats för att vara girig, av personer som inte känner mig. Dylika anklagelser faller i stort sett tillbaks på anklagaren. Ty anklagelserna är projektioner av dessa personers egna tankar.

8 De boende har subventionerad hyra!

Om man tar hänsyn till alla kostnader inklusive värdeförsämring är jag övertygad om att detta inte stämmer. Det är lite svårt för mig att göra en fullständig analys eftersom jag dels saknar tillgång till faktamaterial och dels inte hinner med att göra allt.

Jag har information om en lägenhet, på Kampementet, sen den byggdes (1963). De överslagsberäkningar jag gjort visar att boende i denna fastighet betalt in mångdubbelt mer än anskaffningskostnad plus drift plus solidaritetspremien om 10%.

9 SKBs verksamhetsidé

I ett av de brev jag fått står:

"Måste man då titta på vilket hyror som fastighetsägare tar ut för hyresrätter i närområdet, alltså där SKB har fastigheter? Ja, det ingår i SKB:s verksamhet att göra en omvärldsanalys."

I SKBs ursprungliga verksamhetsidé ingick att bygga bra och billiga bostäder samt att inte höja kallhyran. Påståendet är därför felaktigt.

Bara som ett exempel på vad åsikten i det citerade stycket leder till: Ett totalt obehövt bredband för ca 160 miljoner.

10 Är de köande medlemmarna förlorare?

SKB idag är ett pyramidspel där ett fåtal privilegierade (deras föräldrar satte dem i kön som nyfödda eller 40-talister som bott i villa i 30-40 år) skördar. Inget ont i det. Planering och långsiktighet skall belönas. Men vi kommer inte ifrån att det idag är de boende som står kostnaden för den absoluta merparten av nybyggnationen.

Med det föreslagna systemet kan villaboende, som på sin ålders höst vill sluta skotta snö, kunna köpa en SKB-lägenhet. Både till sig själva och de köande barnen. De lösgör då i fastigheterna bundet kapital.

Därmed hjälper de också andra, mindre förmögna, köande, medlemmar till en bostad. Gör detta de köande till förlorare?

11 Är externa byten ett problem?

Dessa byten är bara ett "problem" i nuvarande snedvridna SKB. Själv ser jag det inte som ett problem utan som en del av ett demokratiskt system. Det som dock är ett problem är när gamla SKBare behandlar nyinflyttade, via dylika byten, illa. Hälsar inte, snackar skit om dem, saboterar i cykelstall, tvättstuga, garage mm. Detta är ett problem.

Ett externt byte innebär ju dessutom att en medlem får tillgång till en bostad den behöver. Är detta ett problem? Är det inte en del av att många hjälper många?

12 Blir andrahandsuthyrning ett problem?

Eftersom man endast tillåts köa till en SKB-lägenhet (per personnummer) lär det knappast bli frågan om några massuthyrningar. Däremot kan en inköpt SKB-bostad uthyras om medlemmen vill planera för sin pension. Denne kan tillfälligt/permanent bo annorstädes under sitt yrkesverksamma liv. Observera att det inte är ekonomiskt att köpa enstaka lägenheter för uthyrning — av samma anledning som att ingen köper radhus för uthyrning. Så i vad består problemet?

Det finns gott om tillfälliga boendebehov, tex studenter som tillfälligt behöver en bostad, som skulle kunna tillgodoses på detta sätt.

Hemställer att fullmäktige beslutar

att de fullmäktigeledamöter som har frågor skickar dem till Mikael Möller (skb@syntes.be) så att de kan besvaras vid nästa års fullmäktige.

Avdelning II

Värdegrund och principer

Den kooperativa värdegrunden

En kooperativ förening är en fristående sammanslutning av personer som frivilligt samverkar för att tillgodose sina gemensamma ekonomiska, sociala och kulturella behov och önskemål genom ett samägt och demokratiskt styrt företag.

Kooperativa föreningar bygger på värderingarna självhjälp, personligt ansvar, demokrati, jämlikhet, rättvisa och solidaritet. Liksom grundarna tror medlemmar i kooperativa föreningar på etiska värden som hederlighet, öppenhet, socialt ansvar och omsorg om andra.

De kooperativa principerna

De 7 kooperativa principerna är riktlinjer för hur kooperativa föreningar ska omsätta värderingarna i handling.

1 Frivilligt och öppet medlemskap

Kooperativa föreningar är frivilliga organisationer öppna för alla som kan använda deras tjänster och ta på sig medlemskapets ansvar - utan diskriminering avseende kön, social ställning, ras, politisk eller religiös övertygelse.

2 Demokratisk medlemskontroll

Kooperativa föreningar är demokratiska organisationer som styrs av medlemmarna, vilka aktivt deltar i fastställande av mål och riktlinjer och i beslutsfattande. Förtroendevalda män och kvinnor är ansvariga inför medlemmarna. Medlemmar i primärkooperativ har lika rösträtt (en medlem, en röst). Kooperativa föreningar på andra nivåer organiseras också på ett demokratiskt sätt.

3 Medlemmarnas ekonomiska deltagande

Medlemmarna bidrar på ett rättvist sätt till den kooperativa föreningens kapital och utövar kontroll över det i demokratisk ordning. Åtminstone en del av detta kapital är vanligtvis den kooperativa föreningens gemensamma egendom. Räntan på det insatskapital som utgör villkor för medlemskapet är begränsad, om ränta över huvud taget utgår.

Medlemmarna kan avsätta överskottet till följande ändamål:

- Utveckla den kooperativa föreningen - om möjligt genom att reservera medel, vilka åtminstone till en del ska vara bundna.
- Ge medlemmarna förmåner i förhållande till deras nyttjande av den kooperativa föreningen.
- Stödja andra aktiviteter som godkänts av medlemmarna.

4 Självständighet och oberoende

Kooperativa föreningar är fristående organisationer för självhjälp som styrs av medlemmarna. Om de ingår avtal med andra organisationer, inklusive regeringar, eller skaffar externt kapital sker detta på villkor som säkerställer demokratisk medlemskontroll och som vidmakthåller den kooperativa självständigheten.

5 Utbildning, praktik och information

Kooperativa föreningar erbjuder utbildning och praktik till sina medlemmar, förtroendevalda, chefer och anställda så att de effektivt kan bidra till utvecklingen av sina kooperativa föreningar. De informerar allmänheten - särskilt unga och opinionsbildare - om den kooperativa föreningens särart och fördelar.

6 Samarbete mellan kooperativa föreningar

Kooperativa föreningar tjänar sina medlemmar mest effektivt och stärker den kooperativa rörelsen genom att samarbeta på lokal, nationell samt regional och internationell nivå.

7 Samhällshänsyn

Kooperativa föreningar arbetar för en hållbar utveckling av sina lokalsamhällen enligt riktlinjer som godtagits av medlemmarna.

SKB och den kooperativa värdegrunden

I SKB finns det två grupper av medlemmar, köande och boende, som har olika ekonomiska intressen.

Det har visat sig gång på gång att de som inte instämmer i ordförandens, Göran Långsved, och vd:s, Henrik Bromfält, beslut behandlas illa. Hot, direkt och indirekt, i olika former är vanligt.

Val till förtroendeposter och möjlighet att diskutera fungerar olika för olika grupperingar.

Uttrycket "Vissa är mer jämlika än andra" stämmer bra på grisfarmen SKB.

Vari ligger rättvisan att en 70-årig pensionär som aldrig använt en dator skall behöva betala 85 kronor i månaden för ett bredband?

Enligt Henrik Bromfält kostar bredbandsutbyggnaden i snitt 9500 kronor per lägenhet. Familjebostäder betalade 4500 kronor per bostad. I vilken ficka har 5000 kronor stoppats. Det vill säga ca 25 miljoner (för 5000 bostäder)

Hyresutskottet redovisar aldrig hur förhandlingarna går till och varför de accepterar de hyreshöjningar som begärs.

Denna uppräkningslista kan fortsätta sida upp och sida ned.

Slutsats: SKB ansluter sig ej till den kooperativa värdegrunden.

SKB och de kooperativa principerna

Förtroendevalda män och kvinnor är ansvariga inför medlemmarna. Detta gäller inte i SKB där vissa medlemmar och anställda förslösar vad andra dragit in.

Medlemmar i primärkooperativ har lika rösträtt (en medlem, en röst). Gäller i SKB men alla ges inte lika möjligheter att använda denna rätt.

Medlemmarna bidrar på ett rättvist sätt till den kooperativa föreningens kapital. Detta gäller definitivt inte i SKB där de boende medlemmarna "tvångsbeskattas".

SKB ingick avtal med Kumlins måleri på ett sådant sätt att de enskilda medlemmarna förlorade kontrollen över sina renoveringar.

SKB ger endast utbildning till förtroendevalda och ledningen gör allt för att skilja bort dem som inte papegojmässigt följer ledningens påbud.

Slutsats: SKB ansluter sig ej till de kooperativa principerna

Hemställer att fullmäktige beslutar

att den kooperativa värdegrunden och de kooperativa principerna skall återupprättas.

att SKBs ursprungliga målsättningar: "bra och billiga bostäder" samt "SKB höjer inte (kall)hyran" återupprättas.

Avdelning III

Kostnader och finansiering

Metoden – för att få måste man ge

Idag har man återinfört den gamla principen att medlemmen betalar 10% av anskaffningskostnaden vid inflyttningen. Vad ger nu detta för kapitalkostnadsnivåer? Ja det beror på hur man räknar och jag skall här ge exempel på vad olika val kan ge i månadskostnad (exkl avgifter för tomt, sopor, mm).

Först behöver vi en del beräkningsformler och variabler och för dessa inför jag beteckningarna

L	=	lägenhetens yta
T	=	fastighetens bostadsyta
p	=	organisationens vinst
r	=	medlemmens ränta på satsat kapital
n	=	totala antalet amorteringsår
P	=	fastighetens anskaffningskostnad
Q	=	en undre kapitalgräns för beräkning av hyra

Månadskostnaden kan nu skrivas

$$m(n, r, p, P, Q, T, L) = \frac{a(n, r, p, P, Q)}{T} \times L \times \frac{1}{12}$$

där

$$a(n, r, p, P, Q) = r \frac{(1+r)^n (1-p^2) P - Q}{(1+r)^n - 1}$$

Därefter en av flera möjliga beräkningsalgoritmer och jag ökar för anskaffningskostnaden med $p\%$ (den del som går till mer byggnation direkt) och därefter bestämmer jag en fast årlig amorteringsnivå a som beror av antalet amorteringsår n och räntan r på inlånat kapital.

Vi exemplifierar nu med en fastighet i SKB nämligen Agendan

Example 1 *Fastigheten Agendan har ett anskaffningspris om 74 082 000 kronor och en bostadsyta om 2 220 m² samt 252 m² lokaler. Denna fastighets inflyttnings/försäljningspris gentemot medlemmarna blir således 1.1*74 082 000 = 81 490 000 kronor. Till fastigheten hör även parkeringsplatser och lokalytor som vi bortser ifrån. Jag förutsätter att intäkterna används till att sänka den allmänna hyresnivån på Agendan och inte att de går till SKB centralt. För denna fastighet erhålls följande tabell över kapitalkostnaden per månad för en trea om 85m²*

år	ränta	
	3%	5%
50	9361	13 139
70	8233	12 363
100	7567	12 032

Vi noterar här att i anskaffningskostnaden ingår löner för projektering, byggnation och slutregleringar av byggfel. Det skall även noteras att kommunala avgifter mm torde täckas av ca 2000 kronor per månad. Det är svårt att ange en mer exakt siffra eftersom den också beror av personalens förmåga att utföra de uppgifter som är dem ålagda. Dock för detta månadspris får man en ny, modern och fräsch lägenhet som uppfyller moderna normer för boende.

Ovanstående hyra ligger fast för den som är hyresgäst.

För den medlem som väljer att köpa sin lägenhet ser den ekonomiska situationen exakt likadan ut. Skillnaden är att denne när som helst kan välja att amortera extra och därefter blir månadskostnaden lägre. Detta skapar en möjlighet att spara extra under goda år för att skörda under dåliga år. Vi ger här ett exempel på hur detta kan fungera

Example 2 Antag att den som flyttade in i en trea om 85 m^2 valde att bli ägare samt att denne under de första 10 åren betalade samma kapitalkostnad som en hyresgäst. Men efter 10 år betalades 500 000 kronor extra in. Vad blir nu den månatliga kapitalkostnaden efter denna inbetalning?

Agendan har efter 10 år och ovanstående antaganden gjort en räntebetalning om $R(10, r, p, P)$ och skulden har då efter 10 år minskat till $S(10, n, r, p, P)$.

Lägenhetsinnehavarens (som vi antar gick över till kategorin ägare från början) har en ursprunglig skuld om

$$P = \frac{81\,490\,000 - 8\,149\,000}{2220} \times 85 = 2\,808\,100 \text{ kronor}$$

I tabellerna nedan framgår vad denne betalt i ränta respektive kapital efter 10 år under de standardiserade antagandena (från den första tabellen)

år	inbetald ränta efter 10 år		år	inbetalt kapital efter 10 år	
	3%	5%		3%	5%
50	479 011	820 232	50	601 456	1043 792
70	479 011	820 232	70	475 553	958 234
100	479 011	820 232	100	400 771	921 649

För att bestämma innehavarens framtida hyra per månad har vi att från den ursprungliga skulden $S(0)$ dra kapitalamorteringen under 10 åren samt de 500 000 som ingår i den extra inbetalningen. Den nya månadshyran kan då tecknas:

$$\mu(k, n, r, p, P) = \frac{a(n - k, r, p, S(0) - (ka(n, r, p, P, 0) - R(k, r, p, P)) - 500000, 0)}{12}$$

Detta ger oss följande tabeller över den nya och gamla månadsavgiften:

år	ny månadsavgift		år	gammal månadsavgift	
	3%	5%		3%	5%
40	6091	7719	50	9361	13 139
60	5462	7370	70	8233	12 363
90	5075	7216	100	7567	12 032

Metoden – belasta de boende och köande lika

Den boende medlemmen bidrar i ovanstående exempel till kollektivet med 10% av anskaffningsvärdet samt en ränta på lånat belopp som innebär mer än ett inflations-skydd på sparat kapital. Detta skydd gäller endast nysparande och ej den upplupna ränta som förutsätts ligga kvar i SKB. Ränteintäkterna på den upplupna räntan finansierar bland annat den övriga verksamheten utöver byggnation. Medlemmen erhåller den upplupna räntan i och med att medlemsskapet upphör (utträder eller avlider), men belastas med skatt först när medlemsskapet upphört. Räntan tillhör medlemmen och räknas som del av medlemmens insatskapital.

Den köande medlemmen skall årligen spara minst ett belopp som svarar mot den boendes insats om 10% av anskaffningsvärdet helt i enlighet med likhetsprincipen i lagen om ekonomiska föreningar. Den köandes sparande beräknas sålunda som 10% av det genomsnittliga anskaffningskostnaden per m² multiplicerat med den önskade lägenhetsstorleken delat med 50 – 100 (n) år. För vårt exempel ovan innebär det ett sparande om

$$\frac{\frac{74\,082\,000 \cdot 0.1}{2220} * 85}{50 \rightarrow 100} = 5673 \rightarrow 2837 \text{ kronor.}$$

Om man köar till större lägenheter sparar man mer och omvänt för mindre lägenheter.

Boendes insats är ett nysparande som ej erhåller någon ränta därför att denna direkt kvittas mot den ränta som den boende skall erlägga (sparandet är ett lån till sig själv). Övrigt nysparande ger ränta.

Köandes nysparande ger ränta och sparandet tillsammans med den nominella räntan ackumuleras på den köandes sparkonto. Summan kan användas för erläggande av insats.

För både boende och köande gäller att sparandet plus räntan återfås vid utträde/dödsfall.

Metoden – kapitalet skall arbeta för medlemmarna

I nuvarande SKB föreligger två uppenbara ekonomiska fel. Det första felet är de köandes försumbara sparande och det andra felet är inläsningen av kapital. Det finns fler men dessa två är de viktigaste.

För att komma till rätta med det första felet måste man höja den allmänna sparkvoten för bibehållande av kötid. I avsnittet ovan angavs en metod att skapa ekonomisk rättvisa mellan köande och boende medlemmar.

Det andra felet är att medlemskapital är låst i fastigheten under lång tid. Konsekvensen härav är dels att många köande får vänta lång tid, innan de kan erhålla bostad, och dels att de boende belastas orättvist. I dag står de boende för merparten av nybyggnationen plus sitt eget boende.

På något sätt måste det i fastigheterna bundna kapitalet frigöras och ett sätt att göra detta är att tillåta friköp (andra förslag är välkomna men inget har i skrivande stund inkommit). De som har råd kan då ganska omedelbart friköpa en lägenhet och därmed göra denna lägenhets uppbundna kapital tillgängligt för nya lägenheter. Kollektivet har för denna lägenhet erhållit en 10%-ig vinst och kan för varje grupp om 10 försålda lägenheter bygga 11 nya.

För att inte ekonomisk osunt agerande (ur kollektivets synvinkel) skall uppstå måste viss reglering införas

- en av SKB ägd lägenhet erbjuds den som står först i kön och ingen annan.
- om en medlem köper loss, hela eller del av, en lägenhet hamnar denne sist i kön dvs antalet kömånader sätts till 0.

Om medlemmen inte kan betala hela kostnaden direkt införs ett system med varierande avbetalningar där innehavaren själv bestämmer tidpunkter för extra inbetalningar och deras storlekar. Månadsbetalning kan aldrig vara mindre än den satta hyran. Dvs lägenheten kan friköpas via de normala hyresinbetalningarna och det tar då 50-100 år. Vad medlemmen betalar med är förlorad kötid och övertagande av lägenhetens förvaltningsansvar. Vad medlemmen vinner är en bättre ekonomisk

kontroll (tex kan man inte påtvinga denne kostnaderna för ett obehövligt bredband). Möjlighet att ge lägenheten till barn eller barnbarn eller att sälja föreligger också. Framförallt kommer medlemmen, genom friköp, kunna klara sig bättre på sin framtida pension.

Den medlem som ej vill förlora sin kötid, och ej heller vill ta förvaltningsansvar, kan naturligtvis bo i lägenheten som vanlig hyresgäst, med alla de förmåner som följer enligt lag. På så sätt kan man göra succesiv boendekarriär och tex börja med en etta för att så småningom bebo en fyra. Man behåller hela tiden sin kötid och kan addera till denna genom ytterligare sparande.

Medlemmen bestämmer själv om och när ett friköp skall ske.

Metoden – hjälp till självhjälp

En boende medlem kan när som helst bestämma sig att gå från att hyra till att äga. Detta beslut kan fattas direkt vid inflyttning i nyproduktion, enligt avsnittet om *Metoden – för att få måste man ge*. Men beslutet kan även fattas vid ett senare tillfälle. Ett sätt att beräkna priset vid detta senare tillfälle skulle kunna vara följande: Låt b_i beteckna byggnadsindex år i , så som SCB räknar fram det för bostadshus i storstadsområden. Om fastigheten färdigställdes år m_0 och köpet initieras år $m_0 + k$ så sätts den nya kapitalkostnaden till

$$K_0 \times \frac{b_{m_0+k}}{b_{m_0}} \text{ minus kostnad för att uppgradera till nystandard år } m_0 + k$$

Detta innebär först en uppräknig till aktuellt års prisläge för att sedan dra av kostnaden att ställa fastigheten i nyskick.

Ägaren råkar på obestånd

En boende medlem kan när som helst gå från att äga till att hyra. Livet blir ej alltid som tänkt och omständigheter kanske gör att man inte kan betala ens hyran. SKB skall då på ägarens begäran återköpa lägenheten till nominellt värde dvs exakt de extra kronor som betalats in återbetalas till innehavaren. Medlemmen blir boende medlem. För att förbättra sin kötid måste nytt sparande göras.

Varför skulle nu någon vilja göra detta? Några skäl kan vara att bidrag och bostadsbidrag ej delas ut till fastighetsägare; ägaren blir sjuk; ägaren vill utnyttja sitt sparkapital de sista levnadsåren mfl möjliga skäl. Självklart kan medlemmen alltid sälja sin andel av lägenheten men vi skall då ha i åtanke att medlemmen behöver någonstans att bo och dennes kötid är 0, om inte ett nytt sparande tidigare påbörjats.

Hemställer att fullmäktige beslutar

att fullmäktige skall föra en saklig diskussion angående finansieringen av fler bostäder.

Appendix

A Beräkningsbilaga

I denna bilaga går vi igenom beräkningarna för de i texten använda ekonomiska formlerna. Vi börjar med en repetition av beteckningar

$$\begin{aligned}L &= \text{lägenhetens yta} \\T &= \text{fastighetens bostadsyta} \\p &= \text{organisationens vinst} \\r &= \text{medlemmens ränta på satsat kapital} \\n &= \text{totala antalet amorteringsår} \\P &= \text{fastighetens anskaffningskostnad} \\S(n) &= \text{återstående skuld år } n \text{ (} S(0) = P \text{)} \\Q &= \text{en undre kapitalgräns för beräkning av hyra}\end{aligned}$$

Vi använder oss av en konstant amortering $a(n, r, p, P, Q)$ (kallhyra¹) som baseras på beteckningarna ovan. Efter n år skall kapitalkostnaden vara betald. Sedvanlig teknik ger

$$a(n, r, p, P, Q) = r \frac{(1+r)^n S(0) - Q}{(1+r)^n - 1} = r \frac{(1+r)^n (1-p^2) P - Q}{(1+r)^n - 1}$$

För en lägenhet om Lm^2 erhålls månadshyran

$$m(n, r, p, P, Q, T, L) = \frac{a(n, r, p, P, Q)}{T} \times L \times \frac{1}{12}$$

Vid inflyttning betalas $100p\%$ av $(1+p) \times P$ av dem som flyttar in. Fastighetens skuld (upplåningsbehov) blir därmed

$$S_0 = (1+p) \times P - p(1+p) \times P = (1-p^2) \times P$$

Den totala ränta som erlagts på en skuld om S_0 är efter k år

$$\begin{aligned}R(k, r, p, P) &= rS_0 + rS_1 + \dots + rS_{k-1} = r \sum_{j=0}^{k-1} \left((1+r)^j S_0 - a \sum_{i=0}^{j-1} (1+r)^i \right) \\&= r \sum_{j=0}^{k-1} (1+r)^j S_0 - ra \sum_{j=0}^{k-1} \sum_{i=0}^{j-1} (1+r)^i \\&= r \times \frac{(1+r)^k - 1}{r} S_0 - ra \sum_{j=0}^{k-1} \frac{(1+r)^j - 1}{r} \\&= \left((1+r)^k - 1 \right) (1-p^2) P - a \left(\frac{(1+r)^k - 1}{r} - k \right) \\&= \left((1+r)^k - 1 \right) (1-p^2) P - r \frac{(1+r)^k (1-p^2) P}{(1+r)^k - 1} \left(\frac{(1+r)^k - 1}{r} - k \right)\end{aligned}$$

¹Framgent avses kallhyra när vi skriver hyra om intet annat anges explicit.

varför den under k år inbetalda räntan kan skrivas

$$R(k, r, p, P) = P \frac{1 - p^2}{(r + 1)^k - 1} \left(kr(r + 1)^k - (r + 1)^k + 1 \right).$$

Varje år görs amorteringar och den totala skulden har efter k år minskat till:

$$\begin{aligned} S(k, n, r, p, P) &= S_0 + R(k, r, p, P) - na(n, r, p, P, 0) \\ &= (1 - p^2)P + R(k, r, p, P) - na(n, r, p, P, 0) \\ &= (1 - p^2)P + P \frac{1 - p^2}{(r + 1)^k - 1} \left(kr(r + 1)^k - (r + 1)^k + 1 \right) \\ &\quad - nr \frac{(1 + r)^n (1 - p^2) P}{(1 + r)^n - 1} \\ &= \frac{Pr(1 - p^2)}{\left((r + 1)^k - 1 \right) \left((r + 1)^n - 1 \right)} \\ &\quad \times \left(k(r + 1)^{k+n} - n(r + 1)^{k+n} - k(r + 1)^k + n(r + 1)^n \right) \end{aligned}$$

varför skulden efter k år kan skrivas

$$\begin{aligned} S(k, n, r, p, P) &= \frac{Pr(1 - p^2)}{\left((r + 1)^k - 1 \right) \left((r + 1)^n - 1 \right)} \\ &\quad \times \left(n(r + 1)^n - k(r + 1)^k - (n - k)(r + 1)^{k+n} \right) \end{aligned}$$