

# 1 SKB och Egna Hem på höjden

SKB skapades för att tillhandahålla bra och billiga bostäder till sina medlemmar. För att skapa kapital för byggandet av bostäder begärdes sparsamhet av medlemmarna. I gengäld erhöles de bra bostäder med låga avgifter. Under decennierna har så ursprungstanken urholkats och istället har styrelse och administrativ ledning sett till att sparsamhet ej längre är ett krav. Nybyggnationen betalas numer av de boende som ser sina hyror höjas i allt högre takt. På så sätt bekostas andra agendor än bra och billiga bostäder t ex 20 000 nya bostäder i Stockholm.

Nu ca 100 år senare har SKB inga efterföljare på den svenska bostadsmarknaden. Detta beror på att SKB:s konstruktionen är dålig för medlemmarna. Internationellt har istället boendeformen ägarlägenheter inte bara etablerat sig utan växer också lavinartat. Detta beror naturligtvis på att alla oavsett politisk åskådning, vänster som höger, ser de stora fördelarna med denna boendeform.

De som av ideologiska skäl vill bo i hyresrätt och har råd med detta bör tänka på att själva existensen av hyresrätter kräver vinster. De som tvivlar på detta kan besöka Svenska Bostadsfondens hemsida där man kalkylerar med vinster på mellan 10 och 15 procent årligen. De som inte har råd att betala hyran är tvungna att **be om** bostadsbidrag. Varför skall vissa behöva skrapa med foten för att andra ska kunna hålla sig med "ideologiska skäl". Med ett förnuftigt egnahemssystem skulle ingen behöva skrapa med foten.

Det är på tiden att dra tillbaks klockan och återställa de boende medlemmarnas kontroll över sina bostäder. På årsmötet 2007 diskuterade två motioner – ägarlägenheter och skapandet av Sveriges kooperativa bostadsförening. Om vi tar fasta på de idéer som dessa motionärer väckt och funderar vidare i deras banor kommer man till följande resultat:

## 1.1 Nya SKB:s sociala mål

Dagens samhälle liknar inte det samhälle som fanns när SKB bildades. Med pensionsöverenskommelsen 1994 drogs klockan tillbaks (på

<http://skb.syntes.be/Dokument/Quartilen-Pensionssystemet.pdf>

får du en grundlig analys av pensionsöverenskommelsens negativa effekter av fd generaldirektören för riksförsäkringsverket - KG Scherman). Vidare lever, helt eller delvis, alltför många på bidrag i dag. Båda dessa relativt nya företelser är förödande. De undergräver den samhälleliga stabiliteten och den allmänna moralen. Sverige är numer ett korrumpert samhälle.

Nya SKB:s sociala mål skall därför vara

1. En trogen, sparsam, boende medlem i SKB skall som pensionär som mest behöva betala driftskostnaden.
2. SKB:s boende medlemmar skall inte behöva erhålla bidrag för att kunna bo kvar.
3. SKB:s boende medlemmar skall själva bestämma över sin lägenhet, i alla avseenden.

## 1.2 Nya SKB:s arbetsmetod

Nya SKB skall införskaffa bostäder för sina medlemmar genom nybyggnation, ombyggnation eller inköp av befintliga bostäder. Kostnaderna skall i samtliga fall hållas så låga som möjligt och vara lägre än motsvarande kommersiella bolags d v s **det skall inte finnas ett eget vinstintresse för organisationen SKB**. SKB kommer på så sätt pressa bostadspriserna på nybyggnation och "tvingar" övriga byggare att se över sina kostnader. Till glädje för alla boende.

SKB:s kostnader skall matchas mot SKB:s intäkter – se vidare avsnittet **Hur skall kapitalanskaffning ske?**. SKB skall sätta månadshyran så att en medlem som bott i en bostad i 50<sup>1</sup> år skall vara den ende (100%) ägaren till bostaden. Därefter skall innehavaren endast behöva betala driftskostnaden. **En boende medlem skall när som helst kunna lösa ut SKB:s andel i bostaden.**<sup>2</sup>

## 1.3 Vägen till det nya SKB

Det befintliga beståndet säljs ut till de boende medlemmarna på följande sätt:

1. De boende medlemmarna blir ägare till sina bostäder. Priset sätts exempelvis i enlighet med anskaffningskostnad och ålder (se bilaga 1 för ett möjligt beräkningssätt). Många fler modeller kan tänkas.
2. De boende medlemmar som vill lösa hela sin lägenhet, men inte kan, skall kunna lösa ut del av den och hyra resterande del av SKB. Hyran skall därvid sättas så att bostaden efter 50 år är helt i innehavarens ägo. Innehavaren skall när som helst kunna lösa ut resterande del från SKB vid tidpunkt som innehavaren väljer.
3. Innehavaren är från dag ett ägare till lägenheten och SKB fungerar, i förhållande till ägaren, endast som ett mycket speciellt låneinstitut.
4. De medlemmar som inte vill lösa ut sin bostad skall även i fortsättningen få hyra sin bostad dock skall hyran sättas så att bostaden efter 50 år är helt i innehavarens ägo. Det står innehavaren fritt att skänka sin del av lägenheten till SKB eller del därav när innehavaren flyttar.
5. Om en lägenhet ägs till en del av innehavaren och till en del av SKB och lägenheten säljs på öppna marknaden delar innehavare och SKB på försäljningsintäkten i enlighet med sina ägarandelar. SKB:s andel skall i huvudsak gå till den aktuella fastighetens reparationsfond samt till en mindre del till en riskfond – för att täcka eventuella förluster. SKB:s del av försäljningsintäkten får ej användas till löner eller andra ersättningar för de anställda.

## 2 Nya SKB:s riktlinjer

För det äldre och framtida bostadsbeståndet gäller följande allmänna riktlinjer.

1. All upphandling skall vara utsatt för konkurrens. Upphandlingen skall vara öppen för medlemmarna.

---

<sup>1</sup>I denna utredning används 50 år men avskrivningstiden kan vara en annan. Byt 50 mot det du föredrar på de relevanta ställena.

<sup>2</sup>Detta är extra viktigt eftersom den boendes ekonomiska situation förändras många gånger under dennes livstid. Att då lösa ut bostaden under de goda tiderna hjälper den boende under de sämre tiderna.

2. Den färdiga bostaden säljs till medlemmarna, för självkostnadspris, i enlighet med deras kötid. Minst 10% av självkostnadspriset skall betalas av medlemmen dvs den nya ägaren. Anmälan för köp av lägenhet är bindande och är den risk medlemmen tar.
3. Medlemmen kan välja att köpa hela eller del (dock minst en tiondel) av bostaden.
  - (a) Om medlemmen köper hela bostaden skall hyran därefter endast bestå av driftskostnader. Medlemmen ansvarar själv för lägenhetens skick.
  - (b) Om medlemmen köper del av bostad skall hyran sättas så att bostaden efter 50 år är helt i innehavarens ägo.
  - (c) Om medlemmen hyr bostaden skall hyran sättas så att bostaden efter 50 år är helt i innehavarens ägo.
4. Medlemmen kan när som helst lösa in del av eller hela bostaden
5. För en bostadsfastighets gemensamma skötsel ansvarar en samfällighet vars styrelse består av boende medlemmar från bostadsfastigheten. Samfälligheten kan utnyttja SKB (SKB har skyldighet att utföra uppdraget om så begärs) som förvaltare av samfällighet men kan även välja att utnyttja annan förvaltare.

### **3 Konsekvenser av ovanstående modell**

Om SKB övergår till ovanstående modell för ägande och utvidgar sin verksamhet till hela Sverige så kan vi förutse följande konsekvenser

1. Mer pengar för nybyggnation/inköp frigöres (i och med att innehavarna löser ut SKB) vilket i sin tur kommer innebära en ökning av antalet lägenheter som ställs till de köandes förfogande.
2. De boende medlemmarna kan långsiktigt planera sin ekonomi.
3. Ingen gruppering i samhället kan ta kontroll över SKB:s medlemmars pengar. Detta beror på att de boende medlemmarna äger sina lägenheter och de köande lär inte köpa lägenheter av SKB om dessa inte uppfyller både ekonomiska och kvalitetsmässiga krav.
4. Modellen motverkar de negativa konsekvenserna av det nya pensionssystemet i och med att mindre pengar behöver läggas på hyran.
5. Modellen gör det lättare för medlemmarna att klara sig utan bidrag. Detta gör att de kan räta på ryggarna och de får en chans att slippa "stå med mössan i hand och bocka för överheten för att få en allmosa". (Indirekt för detta med sig att skatterna kan sänkas eftersom färre behöver leva på bidrag.)
6. De boende medlemmarnas lägenheter säljs på den öppna marknaden. Den nye ägaren måste bli medlem i SKB och övertar automatiskt samtliga rättigheter och skyldigheter som den förre ägaren.

Marknaden korrigerar priset i enlighet med efterfrågan:

- (a) Om försäljningspriset är större än självkostnadspriset och lägenheten för tillfället är uppdelad mellan ägaren och SKB så delas intäkten i samma förhållande.
- (b) Om försäljningspriset är mindre än självkostnadspriset och lägenheten för tillfället är uppdelad mellan ägaren och SKB så delas förlusten i samma förhållande.
- (c) Den nye ägaren **skall** kontant betala den del av köpepriset som överstiger den återstående amorteringen. Dvs den nye ägaren skall överta den gamle ägarens rättigheter och skyldigheter. Detta gör det möjligt för en större andel av medlemmarna att även ta del av SKB:s äldre byggnation.

Försäljning på den öppna marknaden kommer på sikt sänka priset på lägenheter ty ju fler som äger sina bostäder desto fler vill sälja. Det är vidare allmänt bekant att ett större utbud sänker en varas pris.

- 7. Lägenheterna går i arv som all annan egendom.
- 8. På sikt blir de flesta i Stockholm (även Sverige) ägare till sina bostäder. De får därmed en större kontroll över sina liv.
- 9. Det blir med denna modell omöjligt för en utomstående att höja hyran eftersom hyran bestäms av anskaffningens kostnad och sedan ligger fast. Däremot kan driftskostnaden få vidkännas höjningar.

## 4 Frågor och svar

### 4.1 Vem betalar outhyrda lägenheter i SKB-Sverige?

Det kan inträffa att, i en ort, lägenheter inte blir uthyrda eller blir svåruthyrda på grund av dålig politik – antingen av politiker på lokalplanet eller på riksdagsplanet. Detta genererar förluster och dessa skall täckas av den riskfond som nämnts ovan.

SKB skall styras av medlemmarna så att risken för outhyrda lägenheter blir minimal. Om SKB används för att uppfylla andra ändamål än medlemmarnas så skall de som fattat besluten stå för kostnaderna.

### 4.2 Kan man göra bostadskarriär?

JÄ! Genom att successivt spara så kan man först köpa sig en etta. Därefter fortsätter man spara så att man får pengar till en större lägenhet. När bytet sker säljer man sin etta och köper sin två med sparade pengar plus sin del av försäljningsintäkten.

### 4.3 Kan man förlora sin kötid?

En medlem som fullgör sina ekonomiska förpliktelser gentemot SKB kan aldrig förlora sin kötid. För varje månad som de ekonomiska förpliktelserna ej uppfylls skjuts kötiden framåt en månad (dvs man förlorar en månads kötid). Man kan inte i efterskott fullgöra förfallna ekonomiska förpliktelser för att erhålla en bättre kötid.

#### 4.4 Hur skall sparandet ske?

Månadssparande skall vara minst 500 kronor per månad och denna storlek regleras i enlighet med byggkostnadsutvecklingen. Allt sparande i SKB skall ge den enskilde 5%<sup>3</sup> ränta och pengarna används till nyanskaffning av bostäder.

#### 4.5 Hur skall hyran sättas?

Vid sättande av hyra skall, utöver självkostnaden, en genomsnittlig vinst om 15% inräknas.<sup>4</sup> Dessa 15% blir den boende medlemmens (10%) respektive SKB:s (5%) extra sparande i lägenheten. De utgör del av SKB:s intäkter och skall täcka omkostnader samt ytterligare medel till riskfonden.

#### 4.6 Hur skall kapitalanskaffningen ske?

SKB består av tre underavdelningar: Byggnation/inköp, Förvaltning och Finansier. SKB erhåller därför anskaffnings- och omkostnadskapital på följande sätt

1. In och utlåningsränta
  - (a) Medlemmarnas sparande erhåller 5% årlig ränta.
  - (b) Lägenhetsinnehavarna har en i hyran inbyggd räntekostnad om 5%.
  - (c) Det står SKB fritt att upplåna pengar på marknaden. Om räntan för dessa är lägre än 5% erhålls en ränteintäkt. Denna ränteintäkt skall gå till omkostnader, riskfond och anskaffningskapital.
2. SKB erhåller en mindre del (5%) av den inbakade vinsten.
3. SKB kommer att som läneinstitut hantera stora belopp, betydligt större än nu, och bara en promille i intäkt ger en stor summa pengar (1 promille av tre miljarder är 3 000 000 kronor vilket räcker till mer än 6 anställda).
4. SKB kommer som förvaltare (i konkurrens med andra förvaltare) göra den sedvanliga förvaltningsvinsten.
5. SKB som byggföretag skall inte göra någon vinst men självklart måste löner betalas. Dessa blir en del av anskaffningskostnaden.

#### 4.7 Hur skall samfälligheten styras?

Modellen är densamma som den som bostadsrätter har för sina samfälligheter utom att

1. samfälligheten inte kan belåna ägarnas bostäder.
2. ägarna kan ändra i sina lägenheter efter eget gottfinnande så länge som byggestabiliteten inte påverkas.
3. ägarna kan enkelt sälja/köpa rum till/av bredvidliggande lägenheter.
4. ägarna kan hyra ut sina bostäder utan att behöva inhämta tillstånd.

I övrigt fungerar samarbetet som för bostadsrätter.

<sup>3</sup>Liksom att 50 är ett förslag på avskrivningstid är även 5% ett förslag på inlåningsränta.

<sup>4</sup>Alla fastigheter i Sverige, oavsett om de är privata eller kommunal, går med vinst. Enligt historiska data ligger denna vinst på mellan 10 och 15%. Själva storleken och uppdelningen kan liksom alla andra siffror diskuteras. Storleken bör dock vara i det nämnda spannet.

#### 4.8 Vad skall man göra med dem som hyr ut sina bostäder?

Egentligen behöver man inte göra någonting ty om någon samlat på sig säg 5 lägenheter och hyr ut dessa så måste den personen följa både skattelag och hyreslag. Att påstå att enskilda skulle vara sämre hyresvärdar än privata/kommunala fastighetsägare faller på sin egen orimlighet. Alla måste följa lagen.

En ökad andrahandsuthyrning kommer, åtminstone för Stockholms del, ge fler lägenheter för både studenter och tillfälliga arbetare tex byggarbetare, projektanställda m fl. Vi kan även förutse en mindre benägenhet att låta bostäder stå tomma för att ha utifall att.

Den här förslagna modellen gör även att de icke-rika ges möjligheten att kunna skaffa lägenheter till sina barn. Idag är det bara de rika som har denna möjlighet.

#### 4.9 Vart tar hyresfastigheterna vägen?

Eftersom det krävs vinst för privat/kommunalt risktagande har en sådan byggts in i modellen. Skillnaden är att det är den enskilde medlemmen (ägaren) som tillgodogör sig merparten av denna vinst. Därmed kommer det även framöver vara intressant att äga hyresfastigheter och därmed ge dem som så önskar möjlighet att betala hyra till privata och kommunala bolag. Vinsten går då naturligtvis i den privata/kommunala fastighetsägarens ficka.

### 5 Beräkningar

Anskaffningspriset, kronor per  $m^2$ , för en fastighet betecknas med  $K$  och räntan för 90% av denna kostnad sätts till  $r$ . Varje år skall en vinst om  $p$  procent göras på det satsade kapitalet  $K$ . Efter  $n$  år skall fastigheten vara betald och den amorteras med  $a$  kronor per  $m^2$  och år. För Köksfläkten gäller följande uppgifter:

$$\begin{aligned}K &= \frac{0.9 \times 130439000}{6257 + 645} = 17009 \text{ (lokaler medräknade)} \\r &= 0.05 \text{ (räntan)} \\p &= 0.15 \text{ (inbyggd vinst)} \\n &= 50 \times 12 \text{ (antal amorteringsmånader)}\end{aligned}$$

För att bestämma amorteringen  $a$  per år har vi för år 1,2,...

$$\begin{aligned}K_1 &= K(1+r) - a \\K_2 &= K_1(1+r) - a = K(1+r)^2 - a - a(1+r) \\K_n &= K(1+r)^n - a \sum_{i=0}^{n-1} (1+r)^i = 0 \\a &= \frac{K(1+r)^n}{\frac{(1+r)^n - 1}{r}} \\a(K, r, n) &= r \frac{K(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \text{ per } m^2 \text{ och år}\end{aligned}$$

Kostnaden för köksfläkten per  $m^2$  och år blir  $a(17009, 0.05, 50) = 931.70$ . En lägenhet om  $80 m^2$  får därvid en månadsvis kapitalkostnad om

$$\frac{a(17009, 0.05, 50) \times 80}{12} (1+p) = 7143$$

till vilken, för erhållande av månadshyran, skall läggas driftkostnaden. Man betalar 6211 i kapitalkostnad och erhåller istället 1 äganderättighet av resterande 540 per månad (10% av de 600 har erhållits i och med betalningen av insatsen). Dessutom ingår ett eget sparande om  $\frac{2}{3} \times (7143 - 6211) = 621$  kronor per månad och detta sparande erhåller räntan 5% (på 50 år ger detta vid en årlig förräntning ett kapital om  $621 \times 12 \times (1 + 0.05)^{50} = 85\,455$  kronor).

## 5.1 Byggkostnadsutvecklingen

Här ges ett exempel på hur byggkostnadsutvecklingen påverkar fastigheternas pris. På Kampementsgatan var fastigheterna klara 1963 och kostnaden per kvm var 1931 kronor. Självkostnadspriset för en lägenhet om  $85\text{ m}^2$  var 164135 kronor. Enligt tabell 1 på sid 8 kostar en exakt likadan lägenhet 2 miljoner kronor att bygga år 2006. Till denna kostnad skall läggas kostnader för standardförbättringar. Exakt likadana lägenheter i HSB (2006) säljs för 3 – 3.4 miljoner och hade då en hyra som var ca hälften av SKB:s.

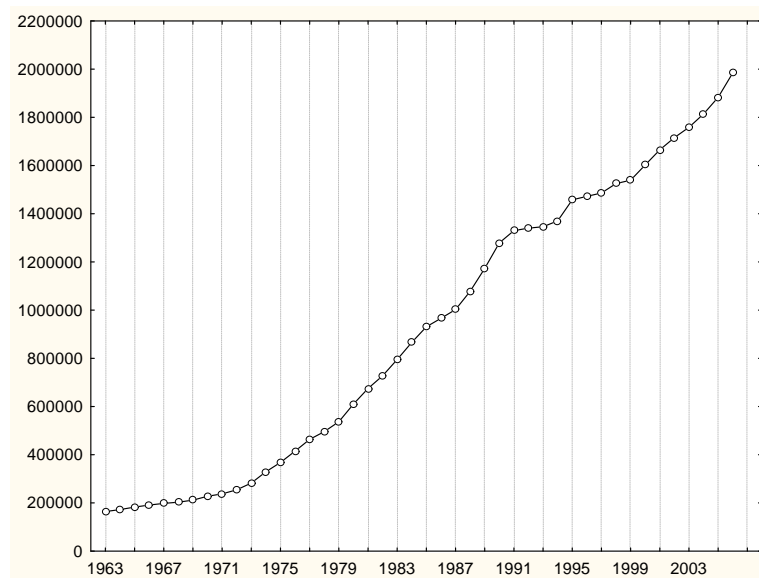


Figure 1: Prisutvecklingen för en lägenhet om  $85\text{ m}^2$ , 1963-2006.

Jämför gärna denna kurva med kurvan för medlemsutvecklingen och tänk då på att det årliga sparandekravet har legat fast på 500 kronor – åtminstone sedan 1974. Vad de två kurvorna tillsammans visar är att när kostnaden för att vara medlem i SKB sjunker så ökar medlemsantalet. Överaskad? Har du tänkt på att detta betyder att istället för att de köande betalar för sina bostäder så betalar de boende för de köandes bostäder.

Prisutvecklingen för en lägenhet om 85 m<sup>2</sup>, 1963-2006.

År	BKI	Pris m <sup>2</sup>	Pris 85 m <sup>2</sup>	År	BKI	Pris m <sup>2</sup>	Pris 85 m <sup>2</sup>
1963	276	1931	164135	1985	1566	10954	931090
1964	290	2029	172465	1986	1625	11367	966195
1965	307	2148	182580	1987	1686	11794	1002490
1966	322	2252	191420	1988	1813	12682	1077970
1967	333	2329	197965	1989	1973	13801	1173085
1968	342	2392	203320	1990	2151	15047	1278995
1969	356	2490	211650	1991	2237	15648	1330080
1970	383	2679	227715	1992	2254	15767	1340195
1971	400	2798	237830	1993	2264	15837	1346145
1972	428	2994	254490	1994	2305	16124	1370540
1973	475	3323	282455	1995	2452	17152	1457920
1974	554	3875	329375	1996	2476	17320	1472200
1975	619	4330	368050	1997	2500	17488	1486480
1976	698	4883	415055	1998	2565	17943	1525155
1977	780	5456	463760	1999	2589	18110	1539350
1978	834	5834	495890	2000	2695	18852	1602420
1979	903	6317	536945	2001	2801	19593	1665405
1980	1026	7177	610045	2002	2886	20188	1715980
1981	1135	7940	674900	2003	2958	20692	1758820
1982	1224	8562	727770	2004	3051	21342	1814070
1983	1337	9353	795005	2005	3167	22154	1883090
1984	1457	10192	866320	2006	3338	23350	1984750

Table 1: Byggekostnadsutvecklingen 1963-2006 enligt SCB

## 6 Friköpningspris av nuvarande bestånd

Här anges en enkel metod för att bestämma friköpningspriset på nuvarande bestånd. Enligt balansräkningen för 2006 har SKB tillgångar på ca 3500 miljoner kronor. Från detta skall medlemmarnas privata insatser och sparande, 800 miljoner, räknas bort vilket ger en prislapp på 2700 miljoner. Denna prislapp består dels av lån och dels av eget kapital (amorterade fastigheter) men för att illustrationen skall bli enkel använder vi prislappen 2700 miljoner.

Fastigheterna i SKB är av varierande ålder och kvalitet och det behövs en enkel algoritm för att räkna fram priset för en lägenhet. Detta förslag tar hänsyn till anskaffningspris (ombyggnation inräknad), ålder (ombyggnadsålder om sådan finnes) samt fastighetens totala lägenhetsyta (lokaler ej medräknat). Sätt

$$\begin{aligned}
 K_i &= \text{anskaffningspris fastighet } i \\
 b_i &= \text{byggår fastighet } i \\
 y_i &= \text{fastighet } i\text{:s totala lägenhetsyta} \\
 T &= \sum_i y_i = 474471 \text{ (år 2006)}
 \end{aligned}$$

först beräknar vi en total faktor baserad på fastighetens lägenhetsyta (ytfaktor som är direkt proportionell mot fastighetens yta) och fastighetens ålder (åldersfaktor som är omvänt proportionell mot fastighetens ålder). Fastigheter 50 år eller äldre åsätts värdet 0 ty de skall mycket snart göra en större renovering och får betala priset för denna när den utförs. Hinner renovering utföras innan övertagandet får de en ny



åldersfaktor.

Detta ger oss följande formel för beräkning av värdefaktorer

$$f_i = \frac{y_i (b_i - 1957)^+}{T \cdot 50}$$

där  $\frac{y_i}{T}$  är ytfaktorn och  $\frac{(b_i - 1957)^+}{50}$  är åldersfaktorn. Givet dessa värdefaktorer beräknas sedan fastighetens nuvarande värde till

$$p_i = \frac{f_i}{\sum f_i} \times 2700000000.$$

Kvadratmeterpriset för fastighetens lägenheter erhålls som kvoten mellan fastighetens värde och fastighetens lägenhetsyta. Detta ger oss ett pris per  $m^2$  för fastighet  $i$  till

$$k_i = \frac{p_i}{y_i}$$

och en lägenhet om 70  $m^2$  kostar därför  $70k_i$  kronor.

Därefter återstår att fördela de 800 miljonerna och det görs omvänt i förhållande till tiden dvs

$$f_i = \frac{y_i}{T} \left( 1 - \frac{(b_i - 1957)^+}{50} \right).$$

Detta medför att bostäder som annars vore gratis tilldelas en mysfaktor.

Dessa beräkningar har utförts med hjälp av siffrorna i verksamhetsberättelsen för 2006 se tabell 2 nästa sida.<sup>5</sup>

Vad man mycket väl kan tänka sig är att korrigera dessa friköpningssiffror ytterligare och tex ta hänsyn till hur länge man bott och betalat hyra i den aktuella fastigheten. Dock måste man vara klar över att millimeterrättvisa inte är möjligt.

Mot bakgrund av ovanstående utredning 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 i framtiden i enlighet med riktlinjerna i motionen.

Mikael Möller

---

<sup>5</sup>Observera att ingen hänsyn tagits till lokaler och kontorsfastigheter vid dessa beräkningar.