



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Motioner till
2008 års
ordinarie föreningsstämma

Bilaga 1

Motion 16

om SKBs framtida mål och verksamhet

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

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 diskuterades 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 korruperat 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 50¹ 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.**²

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.

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

²Detta 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%³ 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.⁴ 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.

³Liksom att 50 är ett förslag på avskrivningstid är även 5% ett förslag på inlåningsränta.

⁴Alla 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 Byggekostnadsutvecklingen

Här ges ett exempel på hur byggekostnadsutvecklingen påverkar fastigheternas pris. På Kampementsgatan var fastigheterna klara 1963 och kostnaden per kvm var 1931 kronor. Självkostnadspriset för en lägenhet om 85 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.

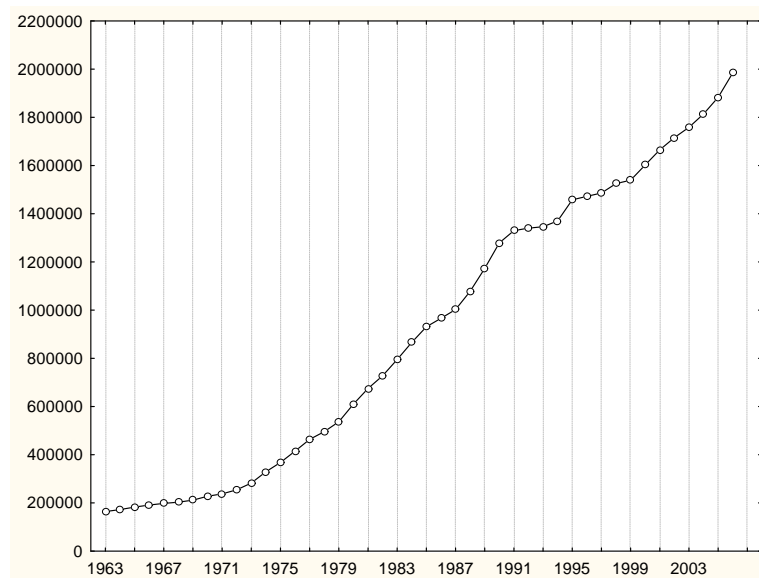


Figure 1: Prisutvecklingen för en lägenhet om 85 m^2 , 1963-2006.

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 m², 1963-2006.

År	BKI	Pris m ²	Pris 85 m ²	År	BKI	Pris m ²	Pris 85 m ²
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.⁵

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

⁵Observera att ingen hänsyn tagits till lokaler och kontorsfastigheter vid dessa beräkningar.

År Ny/Om byggd	Ålder	Lägenhets yta	faktor ålder yta	faktor mys	Fastighetens värdet	kronor per kvadrat	70 kvadrat
1981	26	18784	0.019002649	0.020586203	131120834	6980	488600
1985	22	2358	0.002783022	0.00218666	17772276	7537	527590
1986	21	3253	0.003976463	0.002879507	24970525	7676	537320
1987	20	2588	0.003272656	0.002181771	20225977	7815	547050
1986	21	8241	0.010073787	0.007294811	63259177	7676	537320
1983	24	6724	0.007369124	0.006802269	48807721	7258	508060
1977	30	3559	0.003000356	0.004500534	22862636	6423	449610
1990	17	2071	0.002880772	0.001484034	17049948	8232	576240
1989	18	6463	0.008717641	0.004903673	52308761	8093	566510
1987	20	7711	0.009750947	0.006500631	60263724	7815	547050
1993	14	5422	0.00822767	0.003199649	46901019	8650	605500
1992	15	6573	0.009697203	0.004155944	55942755	8510	595700
1995	12	6394	0.010241677	0.003234214	57088270	8928	624960
1996	11	4209	0.006919239	0.00195158	38165328	9067	634690
1988	19	2367	0.003092963	0.001895687	18828142	7954	556780
1997	10	9733	0.01641049	0.004102622	89608739	9206	644420
2004	3	6257	0.012395922	0.000791229	63700466	10180	712600
1997	10	10954	0.018469178	0.004617294	100850110	9206	644420
1963	44	14351	0.003629512	0.026616422	64234129	4475	313250
1992	15	12123	0.017885166	0.007665071	103178765	8510	595700
1975	32	2637	0.002000771	0.003556927	16205982	6145	430150
1985	22	7609	0.008980499	0.007056106	57349132	7537	527590
1990	17	9509	0.013227069	0.006813945	78284866	8232	576240
1994	13	6334	0.009878582	0.003470853	55671252	8789	615230
1971	36	995	0.000587173	0.001509873	5561107	5589	391230
1973	34	4084	0.002754359	0.005853013	23962189	5867	410690
1973	34	5585	0.003766674	0.008004181	32769057	5867	410690
1983	24	1261	0.001381985	0.001275678	9153262	7258	508060
1981	26	3411	0.003450705	0.003738263	23810325	6980	488600
1983	24	4156	0.004554741	0.004204377	30167295	7258	508060
1990	17	3786	0.005266346	0.002712966	31169050	8232	576240
1994	13	12046	0.018787086	0.006600868	105875578	8789	615230
2006	1	15438	0.03188614	0.000650738	161465304	10458	732060
1979	28	5127	0.004754456	0.006051126	34362042	6702	469140
1998	9	5472	0.009456812	0.002075886	51140395	9345	654150
1998	9	3372	0.005827553	0.001279219	31514146	9345	654150
1992	15	9775	0.014421142	0.006180489	83194954	8510	595700
1988	19	9775	0.012773011	0.00782862	77754581	7954	556780
1988	19	1084	0.001416465	0.000868156	8622604	7954	556780
1969	38	9164	0.004635335	0.014678562	48667931	5310	371700
1969	38	5523	0.002793644	0.008846541	29331403	5310	371700
1970	37	12165	0.006666077	0.018972679	66298200	5449	381430
1990	17	15459	0.02150355	0.011077586	127269508	8232	576240
1988	19	542	0.000708232	0.000434078	4311301	7954	556780
1985	22	22338	0.026364355	0.02071485	168361798	7537	527590
1988	19	542	0.000708232	0.000434078	4311301	7954	556780
2001	6	6540	0.012129566	0.001654032	63851670	9763	683410
2000	7	10193	0.018475037	0.003007564	98098578	9624	673680
2000	7	3531	0.006400015	0.001041863	33982740	9624	673680
1992	15	9670	0.014266234	0.0061141	82301300	8510	595700
2002	5	9412	0.01785292	0.001983658	93201316	9902	693140

1957	50	20889	0	0.044025316	76058818	3641	254870
1959	48	8858	0.000746759	0.017922218	34717816	3919	274330
1961	46	13270	0.002237411	0.025730225	55702869	4197	293790
1992	15	3217	0.004746068	0.002034029	27379863	8510	595700
1996	11	10058	0.0165345	0.004663577	91201443	9067	634690
1989	18	5690	0.007674977	0.004317174	46052429	8093	566510
1991	16	5689	0.00815323	0.003836814	47627470	8371	585970
1966	41	21936	0.008321752	0.037910204	107340611	4893	342510
1968	39	12911	0.005986423	0.02122459	66770964	5171	361970
1975	32	10490	0.007959079	0.014149474	64467485	6145	430150
2002	5	4799	0.009102865	0.001011429	47521581	9902	693140
	1315	474477	0.536934267	0.463065733	3500000818		

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).

Egna Hem på höjden

Boende

År 2008 fortsatte jag i motionen [SKB och Egna Hem på höjden](#) en diskussion om SKB:s framtid. Här skall jag fortsätta denna diskussion med tonvikt på fördelarna för de boende 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.

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

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.

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.

Mitt förslag i motionen [SKB och Egna Hem på höjden](#) ger ett större antal lägenheter än 100 och det med hjälp av positiva incitament som marknadsmässig ränta på sparat kapital och extra friköp av bostäderna (kapital skall inte ligga låst utan sättas i arbete).

En annan positiv sak med de föreslagna principerna är att det blir lägenhetsinnehavarens eget beslut vilken utrustning som skall inköpas.

Slut på alla förhandlingar med SKB om kylskåp, spis, tvättmaskin, badrummets utformning, knoppar på skåpdörrarna, golvmaterial osv.

För de boende som valt att äga sina lägenheter innehåller motionen från 2008 följande viktiga positiva principer: De boende

1. äger sina lägenheter.
2. kan inte belastas med en högre kapitalkostnad än den faktiska.
3. kan inte belastas med en högre driftkostnad än den faktiska.
4. tillgodogör sig själva de förbättringar som görs i lägenheten.
5. kan låta lägenheterna gå i arv till sina barn.
6. kan sälja lägenheten för att köpa en större/mindre lägenhet eller helt enkelt bara flytta.
7. betalar 5% årlig ränta på lånat kapital, oberoende av om SKB lyckats låna pengar till lägre ränta eller ej. Detta gäller ej det kapital som utgör insatsen om 10%, den skall finansieras utanför SKB.
8. kan liksom de köande spara i SKB mot en fast ränta om 5% årligen.

De stora fördelarna med denna fasta princip är att de boende

- kan planera sin ekonomi.
- erhåller 5% fast sparränta på sina sparpengar.

- vid pension kan ha endast driftskostnaden som utgift. Detta kommer att vara av synnerlig betydelse för framtidens pensionärer. Se länken [pensionsöverenskommelsen](http://skb.syntes.be/Dokument/Quartilen-Pensionssystemet.pdf) (<http://skb.syntes.be/Dokument/Quartilen-Pensionssystemet.pdf>) för en analys av pensionssystemet skriven av fd generaldirektören för riksförsäkringsverket - KG Scherman.

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).

Egna Hem på höjden

Anställda

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 fördelarna för de anställda.

I dagsläget är SKB en personaltung organisation. Det är lätt att hitta exempel på både större och mindre bostadsföretag som klarar sina uppgifter med betydligt färre personal.

Det finns ingen anledning att de boende skall betala för personal som ej är direkt nödvändig för förvaltningen. Idagsläget betalar de boende årligen för all personal samt fler än 77 nya lägenheter, per år, till de köande, ty de köande betalar högst för 23 lägenheter.

Den dag då detta faktum blir uppenbart för en majoritet av de boende så kommer kravet på avskedande av obehövlig personal. Detta kommer sannolikt att ske i ett läge då arbetsmarknaden är svår (kriser har en tendens att följa varandra) och det sker oavsett politikers orerande.

Den nuvarande situationen i SKB liknar ekonomiskt den i gamla Sovjetunionen och förr eller senare kommer verkligheten ikapp – även SKB. Med den skillnaden att SKB inte har någon olja att falla tillbaks på.

I motionen [SKB och Egna Hem på höjden](#) delas SKB i tre fristående bolag (ansvarsområden) vilket kommer att få följande positiva konsekvenser för de anställda som kollektiv:

1. SKB kommer fungera som låneinstitut och då hantera stora belopp. Det blir således av stor vikt att ha ekonomiskt kompetent personal. Här kommer det behövas personal med ekonomisk, statistisk och matematisk kompetens samt sedvanlig administrativ personal.
2. SKB kommer fungera som förvaltare i konkurrens med andra förvaltare. Detta innebär att man behöver fastighetsskötare, hantverkare av olika slag samt sedvanlig administrativ personal.
3. SKB kommer fungera som byggföretag/upphandlare/inköpare. Detta innebär att man behöver ha tillgång till ingenjörer, arbetsledare, ekonomer samt sedvanlig administrativ personal.

Dessa tre företag skall karakteriseras av socialistiska ideal med dels lön efter kompetens och dels efter hur väl det utförs. Dock skall lönesättningen i samtliga bolag regleras och inga bonusar för att man gör sitt jobb skall utbetalas. Lönesättningen skall vara offentlig så att inga misstankar om oegentligheter uppstår.

Nepotism öppen/dold får inte förekomma. Om kärlek blommar upp får endera parten omplaceras till ett av de andra bolagen. Anställning av släktingar och vänner skall inte tillåtas och därmed försvåras för kottierier. Alla tjänster skall annonseras och annonsen skall väl beskriva tjänsten – den mest lämpade/kompetente skall sedan få tjänsten. Det skall vara möjligt att överklaga en tillsättning till årsstämman.

Uppdelningen i tre bolag medför en diversifiering/specialisering av uppdrag vilket i sin tur medför att det bör finnas goda möjligheter till både karriär och erhållande av uppgifter som man passar för. Dessutom är tanken att SKB (S skall stå för Sverige) skall sprida sig över landet och därmed erhålls möjlighet att flytta till annan ort inom företaget. Till exempel: när barnen är små vill man bo i en småstad, när de

blir tonåringar i en mellanstor stad och när de flyttat ut kanske man själv vill bo i en storstad eller på landet.

Ett bolag med Sverige som verksamhetsområde innehåller betydligt fler öppningar för anställda än ett som är begränsat till en ort. Det är inte för inte som nya växande bostadsblag koncentrerar sig på mindre tillväxtorter.

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).

Egna Hem på höjden

Pressen

År 2008 initierade jag i motionen [SKB och Egna Hem på höjden](#) en diskussion om SKB:s framtid. Här skall jag diskutera en del åsikter/missuppfattningar som visat sig i pressen och annorstädes angående de i motionen framförda förslagen.

Man gör inga stambyten

Självklart skall man inte göra stambyten som inte behövs och ofta kan man dessutom renovera gamla stammar (se tex <http://www.prolineab.se/>) till mycket mindre kostnad och besvär än ett totalt byte. Detta är dock ett beslut som skall tas av ägarna gemensamt och inte tryckas på dem av en styrelse. Till exempel kan man stadga att om 75% är för så skall renovering/byte göras. Det är ungefär så som det fungerar i bostadsrätterna nu.

Andrahandshyresgäster får ett dåligt skydd

Det finns mängder av tomma lägenheter i Stockholm – inte konstigt att det råder bostadsbrist. Med ägarlägenheter skulle dessa kunna hyras ut. Till glädje för ägarna och alla mer eller mindre tillfälliga besökare (studenter, tillfällig arbetskraft, turister mfl).

Dessa hyresgäster kommer inte ha ett dåligt skydd eftersom varje uthyrning skall ske via ett hyreskontrakt (precis som nu) där skyldigheter och rättigheter samt hyra och tid stipuleras. Troligt är att utbudet på sikt kommer bli större än efterfrågan varvid hyran pressas, dvs om man är klok nog att konvertera till ägarlägenheter.

Vidare kommer den konstruktion som är angiven i [SKB och Egna Hem på höjden](#) göra det möjligt **för alla** att med eget sparande och arbete skaffa sig en egen lägenhet. Utan att sätta sig i stor skuld till banken.

Ägarlägenheter är endast för rika

Konstruktionen i [SKB och Egna Hem på höjden](#) är uppbyggd så att den som har råd att betala en hyra (kommunalt eller privat) också har råd att skaffa sig en egen ägarlägenhet.

Det som gör detta möjligt är att dels går de kommunala/privata vinsterna till ägaren av lägenheten och dels kan ägaren under goda tider betala mer. Sammantaget, under den arbetsföra åldern, leder detta till stora summor.

Detta system finns i många andra länder tex Italien. Där är det vanligt att pensionärer inte bara äger sin lägenhet utan ofta också har en eller annan miljon på banken. Vidare är det också vanligt att föräldrarna hjälper barnen till en lägenhet. Detta senare skulle även kunna vara möjligt här, det förra är inte möjligt på grund av det svenska skattesystemet.

Alla vill inte äga

Förvisso finns det de som inte vill äga sin bostad ty de vill inte bära det ansvar som ett ägande för med sig. Eftersom förslaget [SKB och Egna Hem på höjden](#) i sig innehåller de nuvarande vinsterna för hyreslägenheter så finns det även framgent utrymme för både kommunala/privata hyresfastigheter.

I förslaget finns också indirekt idén att den som väljer ägarformen **förlorar sin kötid** men kan ånyo ställa sig i kö. Den som inte väljer att äga lägenheten **behåller sin kötid** och kan utnyttja denna kötid för att få en annan lägenhet.

Varför motståndarna till ägarlägenheter vill tvinga sina åsikter på andra är för mig en gåta. Förslaget tvingar ingen men frigör kapital (via positiva ekonomiska incitament) för inköp/byggnation/uthyrning så att fler kan få en lägenhet.

De boende i SKB betalar endast driftskostnad

Det finns, ofta hos unga, köande medlemmar en förvriden inställning till verkligheten. Till exempel tror de att de boende endast betalar driftskostnaden.

År 2003 var hyran 5 591 kronor per månad för en trea på Kampementsbacken och år 2009 är denna hyra 6 547 kronor. Detta innebär en ökning med mer än två månadshyror på sex år.

År 2007 var fastighetskostnaden (för kollektivet SKB) $219\,700\,000/484\,333 = 454$ kronor per kvm och år. För ovanstående trea blir det 3 216 kronor per månad (en märkligt hög siffra). De boende medlemmarna på Kampementsbacken skulle vara mycket glada om de endast behövde betala driftskostnaden.

Det vore bra för debatten om diskutanterna baserade sina påståenden på givna siffror – fakta istället för tro.

Ovanstående siffror kommer från SKB:s årsredovisning 2007.

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

Egna Hem på höjden

Anställda

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 fördelarna för de anställda.

I dagsläget är SKB en personaltung organisation. Det är lätt att hitta exempel på både större och mindre bostadsföretag som klarar sina uppgifter med betydligt färre personal.

Det finns ingen anledning att de boende skall betala för personal som ej är direkt nödvändig för förvaltningen. Idagsläget betalar de boende årligen för all personal samt fler än 77 nya lägenheter, per år, till de köande, ty de köande betalar högst för 23 lägenheter.

Den dag då detta faktum blir uppenbart för en majoritet av de boende så kommer kravet på avskedande av obehövlig personal. Detta kommer sannolikt att ske i ett läge då arbetsmarknaden är svår (kriser har en tendens att följa varandra) och det sker oavsett politikers orerande.

Den nuvarande situationen i SKB liknar ekonomiskt den i gamla Sovjetunionen och förr eller senare kommer verkligheten ikapp – även SKB. Med den skillnaden att SKB inte har någon olja att falla tillbaks på.

I motionen [SKB och Egna Hem på höjden](#) delas SKB i tre fristående bolag (ansvarsområden) vilket kommer att få följande positiva konsekvenser för de anställda som kollektiv:

1. SKB kommer fungera som låneinstitut och då hantera stora belopp. Det blir således av stor vikt att ha ekonomiskt kompetent personal. Här kommer det behövas personal med ekonomisk, statistisk och matematisk kompetens samt sedvanlig administrativ personal.
2. SKB kommer fungera som förvaltare i konkurrens med andra förvaltare. Detta innebär att man behöver fastighetsskötare, hantverkare av olika slag samt sedvanlig administrativ personal.
3. SKB kommer fungera som byggföretag/upphandlare/inköpare. Detta innebär att man behöver ha tillgång till ingenjörer, arbetsledare, ekonomer samt sedvanlig administrativ personal.

Dessa tre företag skall karakteriseras av socialistiska ideal med dels lön efter kompetens och dels efter hur väl det utförs. Dock skall lönesättningen i samtliga bolag regleras och inga bonusar för att man gör sitt jobb skall utbetalas. Lönesättningen skall vara offentlig så att inga misstankar om oegentligheter uppstår.

Nepotism öppen/dold får inte förekomma. Om kärlek blommar upp får endera parten omplaceras till ett av de andra bolagen. Anställning av släktingar och vänner skall inte tillåtas och därmed försvåras för kottierier. Alla tjänster skall annonseras och annonsen skall väl beskriva tjänsten – den mest lämpade/kompetente skall sedan få tjänsten. Det skall vara möjligt att överklaga en tillsättning till årsstämman.

Uppdelningen i tre bolag medför en diversifiering/specialisering av uppdrag vilket i sin tur medför att det bör finnas goda möjligheter till både karriär och erhållande av uppgifter som man passar för. Dessutom är tanken att SKB (S skall stå för Sverige) skall sprida sig över landet och därmed erhålls möjlighet att flytta till annan ort inom företaget. Till exempel: när barnen är små vill man bo i en småstad, när de

blir tonåringar i en mellanstor stad och när de flyttat ut kanske man själv vill bo i en storstad eller på landet.

Ett bolag med Sverige som verksamhetsområde innehåller betydligt fler öppningar för anställda än ett som är begränsat till en ort. Det är inte för inte som nya växande bostadsblag koncentrerar sig på mindre tillväxtorter.

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).

Egna Hem på höjden

Pressen

År 2008 initierade jag i motionen [SKB och Egna Hem på höjden](#) en diskussion om SKB:s framtid. Här skall jag diskutera en del åsikter/missuppfattningar som visat sig i pressen och annorstädes angående de i motionen framförda förslagen.

Man gör inga stambyten

Självklart skall man inte göra stambyten som inte behövs och ofta kan man dessutom renovera gamla stammar (se tex <http://www.prolineab.se/>) till mycket mindre kostnad och besvär än ett totalt byte. Detta är dock ett beslut som skall tas av ägarna gemensamt och inte tryckas på dem av en styrelse. Till exempel kan man stadga att om 75% är för så skall renovering/byte göras. Det är ungefär så som det fungerar i bostadsrätterna nu.

Andrahandshyresgäster får ett dåligt skydd

Det finns mängder av tomma lägenheter i Stockholm – inte konstigt att det råder bostadsbrist. Med ägarlägenheter skulle dessa kunna hyras ut. Till glädje för ägarna och alla mer eller mindre tillfälliga besökare (studenter, tillfällig arbetskraft, turister mfl).

Dessa hyresgäster kommer inte ha ett dåligt skydd eftersom varje uthyrning skall ske via ett hyreskontrakt (precis som nu) där skyldigheter och rättigheter samt hyra och tid stipuleras. Troligt är att utbudet på sikt kommer bli större än efterfrågan varvid hyran pressas, dvs om man är klok nog att konvertera till ägarlägenheter.

Vidare kommer den konstruktion som är angiven i [SKB och Egna Hem på höjden](#) göra det möjligt **för alla** att med eget sparande och arbete skaffa sig en egen lägenhet. Utan att sätta sig i stor skuld till banken.

Ägarlägenheter är endast för rika

Konstruktionen i [SKB och Egna Hem på höjden](#) är uppbyggd så att den som har råd att betala en hyra (kommunalt eller privat) också har råd att skaffa sig en egen ägarlägenhet.

Det som gör detta möjligt är att dels går de kommunala/privata vinsterna till ägaren av lägenheten och dels kan ägaren under goda tider betala mer. Sammantaget, under den arbetsföra åldern, leder detta till stora summor.

Detta system finns i många andra länder tex Italien. Där är det vanligt att pensionärer inte bara äger sin lägenhet utan ofta också har en eller annan miljon på banken. Vidare är det också vanligt att föräldrarna hjälper barnen till en lägenhet. Detta senare skulle även kunna vara möjligt här, det förra är inte möjligt på grund av det svenska skattesystemet.

Alla vill inte äga

Förvisso finns det de som inte vill äga sin bostad ty de vill inte bära det ansvar som ett ägande för med sig. Eftersom förslaget [SKB och Egna Hem på höjden](#) i sig innehåller de nuvarande vinsterna för hyreslägenheter så finns det även framgent utrymme för både kommunala/privata hyresfastigheter.

I förslaget finns också indirekt idén att den som väljer ägarformen **förlorar sin kötid** men kan ånyo ställa sig i kö. Den som inte väljer att äga lägenheten **behåller sin kötid** och kan utnyttja denna kötid för att få en annan lägenhet.

Varför motståndarna till ägarlägenheter vill tvinga sina åsikter på andra är för mig en gåta. Förslaget tvingar ingen men frigör kapital (via positiva ekonomiska incitament) för inköp/byggnation/uthyrning så att fler kan få en lägenhet.

De boende i SKB betalar endast driftskostnad

Det finns, ofta hos unga, köande medlemmar en förvriden inställning till verkligheten. Till exempel tror de att de boende endast betalar driftskostnaden.

År 2003 var hyran 5 591 kronor per månad för en trea på Kampementsbacken och år 2009 är denna hyra 6 547 kronor. Detta innebär en ökning med mer än två månadshyror på sex år.

År 2007 var fastighetskostnaden (för kollektivet SKB) $219\,700\,000/484\,333 = 454$ kronor per kvm och år. För ovanstående trea blir det 3 216 kronor per månad (en märkligt hög siffra). De boende medlemmarna på Kampementsbacken skulle vara mycket glada om de endast behövde betala driftskostnaden.

Det vore bra för debatten om diskutanterna baserade sina påståenden på givna siffror – fakta istället för tro.

Ovanstående siffror kommer från SKB:s årsredovisning 2007.

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

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).

Egna Hem på höjden

Boende

År 2008 fortsatte jag i motionen [SKB och Egna Hem på höjden](#) en diskussion om SKB:s framtid. Här skall jag fortsätta denna diskussion med tonvikt på fördelarna för de boende 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.

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

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.

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.

Mitt förslag i motionen [SKB och Egna Hem på höjden](#) ger ett större antal lägenheter än 100 och det med hjälp av positiva incitament som marknadsmässig ränta på sparat kapital och extra friköp av bostäderna (kapital skall inte ligga låst utan sättas i arbete).

En annan positiv sak med de föreslagna principerna är att det blir lägenhetsinnehavarens eget beslut vilken utrustning som skall inköpas.

Slut på alla förhandlingar med SKB om kylskåp, spis, tvättmaskin, badrummets utformning, knoppar på skåpdörrarna, golvmaterial osv.

För de boende som valt att äga sina lägenheter innehåller motionen från 2008 följande viktiga positiva principer: De boende

1. äger sina lägenheter.
2. kan inte belastas med en högre kapitalkostnad än den faktiska.
3. kan inte belastas med en högre driftkostnad än den faktiska.
4. tillgodogör sig själva de förbättringar som görs i lägenheten.
5. kan låta lägenheterna gå i arv till sina barn.
6. kan sälja lägenheten för att köpa en större/mindre lägenhet eller helt enkelt bara flytta.
7. betalar 5% årlig ränta på lånat kapital, oberoende av om SKB lyckats låna pengar till lägre ränta eller ej. Detta gäller ej det kapital som utgör insatsen om 10%, den skall finansieras utanför SKB.
8. kan liksom de köande spara i SKB mot en fast ränta om 5% årligen.

De stora fördelarna med denna fasta princip är att de boende

- kan planera sin ekonomi.
- erhåller 5% fast sparränta på sina sparpengar.

- vid pension kan ha endast driftskostnaden som utgift. Detta kommer att vara av synnerlig betydelse för framtidens pensionärer. Se länken [pensionsöverenskommelsen](http://skb.syntes.be/Dokument/Quartilen-Pensionssystemet.pdf) (<http://skb.syntes.be/Dokument/Quartilen-Pensionssystemet.pdf>) för en analys av pensionssystemet skriven av fd generaldirektören för riksförsäkringsverket - KG Scherman.

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).

SKB
Föreningstämman 2010

Egna Hem på höjden

Den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning

Följande citat är väl värda en begrundan:

Göran Persson, intervju i Dagens Industri WEEKEND

Att spara i den egna bostaden är den bästa pensionsförsäkringen.

Undersökning av SBAB

Enligt en undersökning utförd av SBAB där 1 044 svenskar i åldern 18-26 år fick svara på frågor om sitt boende vill mer än 80 % av de tillfrågade äga sitt boende.

City Stockholm 2009-10-29, Carin Jämtin

I den nya egnahemssatsningen ... och vi behöver större valfrihet på bostadsmarknaden.

Den 1 maj 2009 infördes en ny boendeform i Sverige: ägarlägenheter. Innebörden är att det blir möjligt att äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus. Men en så länge gäller det endast vid nybyggnation.

I många år har det pläderats för en speciell variant av denna boendeform. Denna variant kan kort sammanfattas: När medlemmen flyttar in i en nyproducerad lägenhet får denne välja mellan att bli ägare eller att vara hyresgäst.

1. Vid valet **ägare** händer följande:
 - (a) medlemmen registreras som ägare.
 - (b) 10% av byggkostnaden betalas på tillträdesdagen.
 - (c) månadskostnaden sätts så att medlemmen är full ägare efter säg 50 år.
 - (d) medlemmen kan när som helst påskynda betalningen.
 - (e) medlemmen sköter själv sin ägodel.
 - (f) medlemmen förlorar sin köplats.
2. Vid valet **hyresgäst** händer följande:
 - (a) medlemmen registreras som hyresgäst.
 - (b) 10% av byggkostnaden betalas på tillträdesdagen.
 - (c) månadskostnaden blir densamma som för ägaren.
 - (d) SKB fungerar som fastighetsvärd.
 - (e) medlemmen behåller sin köplats.
3. SKB förvaltar samfälligheten.
4. SKB fungerar som låneinstitut gentemot ägarna.

5. Allt sparkapital erhåller 5% ränta:

- (a) ägarna erhåller ingen ränta på sitt i lägenheten insatta kapital. Risken täcks av värdesäkring.
- (b) ägarna erhåller ränta på övrigt sparkapital.
- (c) köande och boende (icke-ägare) erhåller ränta på allt insatt kapital.

I dokumentet [SKB och Egna Hem på höjden](#)

skb.syntes.be/Dokument/MotOmAgaLghSKB.pdf

finns hitills skrivna arbeten samlade.

Se även informationsbroschyr från [Regeringskansliet](#)

skb.syntes.be/Dokument/2009RegeringskanslietOm%20Agarlagenheter.pdf.

Ovanstående förslag återinför SKB:s ursprungliga målidé: Många Hjälpers Många. Vidare förhindrar förslaget spekulation samt rättar till inbyggda fel i SKB:s konstruktion – som till exempel pyramidspelet.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås föreningsstämman

att vid all nybyggnation skall medlemmen kunna välja mellan de två formerna: äganderätt och hyresrätt.

Mikael Möller

SKB
Föreningsstämman 2010

Egna Hem på höjden

Diskussioner med medlemmar har gett följande enkla metod för att förhindra spekulation vid ett införande av ägarlägenheter i SKB:

Vid valet **ägare** förlorar medlemmen sin köplats.

Förslaget från 2008 tillsammans med motionerna från 2009 återinför SKB:s ursprungliga målidé: Många Hjälper Många, SKB höjer inte hyran osv.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås 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 och 2009 års motioner.

Mikael Möller