

Dokumentation Temadag Kooperativ Hyresrätt

12 maj 2012 i bogemenskapen Dunderbacken, Stockholm

Materialet är omfattande därför att vi har försökt att ta hand om alla de frågor som dök upp under dagen. Uppläggningsen är följande (en mera detaljerad beskrivning av de olika dokumenten kommer i materialet):

I **del 1** går vi igenom (och ger länkar till) lagstiftningen kring kooperativ hyresrätt.

I **del 2** finns kopior av olika avtal (och underlag för dessa avtal) från Tersen. Eftersom förhandlingen skedde ”mellan vänner”, är materialet utförligt – vi ville att alla skulle se hela bilden!

Familjebostäder ger oss tyvärr inte tillstånd att visa Dunderbackens avtal på samma sätt, inte ens om vi tar bort alla siffror.

Använd materialet som exempel på hur andra har tacklat de frågor Du kommer att ställas inför i kommande förhandlingar, men kom ihåg att **varje förhandling är unik. Varje startargrupp består av en unik samling människor med alldeles egna ambitioner och önskemål. Försök därför inte spara tid eller pengar genom att gå genvägar eller genom att avstå från en egen jurist som är kunnig på de här områdena! Om medlemmarna i startarföreningen inte är beredda att betala för sakkunnig hjälp kan man behöva fråga sig hur allvarligt deras engagemang är!**

I **del 3** finns artiklar kring ämnen som vi tror är viktiga i sammanhanget, inte minst när det gäller att visa att gemenskapsboendet är – eller kan bli – långt mer än ett ”trevligt boende”.

Det andra avsnittet, *Boendets ekonomi*, handlar om vad vi tror oss veta om vilka fördelar fastighetsägaren kan vinna genom att satsa på gemenskapsboenden.

Därefter följer artiklar om *Olika sätt att starta* och om *Hur veta vem som menar allvar?*.

Till sist kommer en deltagarförteckning.

I separata filer kommer kopior (i Powerpoint, respektive Adobe Reader) i full skala av de bilder som visades. Här finns också en Word-fil med deltagarlista som hjälper Dig att nå andra deltagare om Du vill.

Försök att engagera människor med sakkunskap i startarföreningen, även sådana som kanske inte planerar att flytta in i det nya gemenskapsboendet! Ta också kontakt med styrelsen för KollektivhusNU eller lokala samlarbetsgrupper som Framtiden i Stockholm och BoIHop i Göteborg för att se hur de kan bidra.

Eva Ulveson (evaulveson@gmail.se) och John Fletcher (john.fletcher@tersen.se) har gjort dokumentationen och svarar gärna på frågor som dyker upp, men vi planerar i dag inte att ordna nya seminarier eller liknande. Det är Du som har bollen i Ditt projekt!

Vänliga hälsningar – och lycka till!

Eva Ulveson

John Fletcher

Innehåll

Del	Ämne	Beskrivning
1	<u>Vad är kooperativ hyresrätt</u> Kooperativ Hyresrätt Juridiken kring start av en KHR När utformas avtalet? Hur utformas avtalet Vad bör avtalet omfatta Förhandling	En allmän översikt Grunderna kring KHR med länkar till relevant lagstiftning SABO's beskrivning av hur man kan starta ett boende med KHR Resonemang kring när i startprocessen avtalen helst bör utformas Resonemang kring hur startprocessen helst bör utformas Avtalens innehåll Funderingar kring förhandlingsprocessen
2	<u>Avtalsexempel</u> Tersens avtal Dunderbackens avtal	Det här är den juridiska delen Två PM om hur man kan resonera kring boendets ekonomi Blockhyresavtal Förvaltningsavtal Stadgar Får ej lämnas ut för Familjebostäder
3	<u>Varför främja gemenskapsboende?</u> Boendets ekonomi Social miljö och hälsa	Argument som kan stödja Dig i samtal med fastighetsägare och politiker Starföreningen Kornet deltog ytterst aktivt i projektering och byggande – vad blev det ekonomiska utfallet? En dålig social miljö är lika farlig för hälsan som ett livslångt rökande! Vad vet vi om goda och dåliga miljöer?
4	<u>Diverse</u> Olika sätt att starta Hur veta vem som menar allvar?	Diverse artiklar med utgångspunkt från temadagens diskussioner Be allmännyttan bygga är en modell bland många! Hur kan vi minska risken för avhopp i sista sekunden?

Del 1 - Vad är en KHR?

Här finner Du:

1. Grunderna kring KHR med länkar till relevant lagstiftning
2. SABO's beskrivning av hur man bildar en KHR (med våra kommentarer)
3. När utformas avtalet?
4. Hur utformas avtalet?
5. Vad bör avtalet omfatta?
6. Förhandling

Kooperativ Hyresrätt

KHR är en gammal företeelse, men en generell lagstiftning kom först år 2002 med '*Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt*'.

En kooperativ hyresrättsförening är i allt väsentligt en ekonomisk förening.

För att bli medlem betalar man en **medlemsinsats**. Det kan vara några hundralappar – eller några tusenlappar. Föreningen använder pengarna för att komma igång med sin verksamhet. Insatsen motsvarar vad man betalar till ett aktiebolag genom att köpa aktier i bolaget. Alla medlemmar betalar samma medlemsinsats och varje medlem har därmed en röst (obs att det är lägenheten, inte individen som ger en röst enligt lagen om KHR!). Den som går ur föreningen får tillbaka det värde insatsen har vid utträdet på samma sätt som man får tillbaka det aktuella marknadsvärdet på aktien när man säljer den.

Man betalar också en årlig **medlemsavgift** precis som i alla andra föreningar. Medlemsavgiften kan ändras av årsmötet.

I lagen om KHR talas också om en **upplåtelseinsats**. Upplåtelseinsatsen är ett (räntefritt) lån till KHR för att bidra till finansieringen av ett planerat bygge eller köp av en fastighet för gemenskapsboendet. Upplåtelseinsatsen kan beräknas som ett visst belopp per m² lägenhetsyta eller som ett visst antal månadshyror eller på något annat sätt. Beloppet betalas tillbaka när man flyttar, oftast exakt samma belopp. Man kan också tänka sig samma antal månadshyror som gäller vid utflyttningen, men då måste man kolla vad skattemyndigheten säger.

Hyresformen har skapats för att öka de boendes möjligheter att påverka sitt boende. Den som hyr av en förening som i sin tur hyr av fastighetsägaren blir ju i vanliga fall andrahandshyresgäst med ett begränsat skydd för sin hyresrätt, men detta undviks genom lagen. Ett annat skäl är man velat skapa en hyresrättsform som till formen närmar sig bostadsrättens.

KHR-föreningen skriver ett *blockhyresavtal* med fastighetsägaren och hyr sedan ut till enskilda boende med full hyresrätt. Man tecknar också avtal om hur ansvaret för fastigheten fördelas mellan fastighetsägaren och KHR-föreningen. Föreningen kan till exempel åta sig att – ***mot rimlig ersättning från fastighetsägaren*** – ta ansvaret för städning av gemensamma ytor, trädgårdsskötsel, enklare underhåll etc. Eftersom dessa uppgifter då normalt sköts av de boende utan ersättning ger detta föreningen ett extra ekonomiskt tillskott – om föreningen ser till att verkligen få betalt för det de gör. Det vanliga är att avtalen delas upp i ett blockhyres- och ett förvaltningsavtal – men det är inte alls nödvändigt.

Föreningen får genom avtalen:

- Rätt att avgöra vem som erbjuds hyresavtal.

- Betalningsansvaret för outhyrda lägenheter (vakanser) och hyresförluster (folk som inte betalar). *Det här är en förhandlingsfråga! Fastighetsägaren kan behålla de här riskerna och i gengäld debitera en högre blockhyra – han tar alltid betalt för sådana åtaganden.*
- Rätt (kanske) att säga upp enskilda hyresgäster som bryter mot gjorda åtaganden gentemot föreningen.
Obs: Rättsläget är oklart på den här punkten! En domstol skulle kunna anse att hyresgästens besittningsrätt går före de åtaganden/löften han lämnat i hyresavtal mm.
- Möjlighet att åta sig fastighetsförvaltande uppgifter som städning och trädgårdsskötsel, liksom ansvaret för driftskostnader som el, värme, vatten, sophämtning o s v.
Detta är en renodlad förhandlingsfråga, se bland annat PP-presentationen i ämnet.

Ansvaret för boendet och den egna ”boendekulturen” blir väldigt tydligt när föreningen kan påverka både hyresavtal (med fastighetsägaren och med de boende) och löpande frågor kring fastighetens drift. Detta är viktigt, inte minst när det gäller att utveckla boendets sociala miljö!

Vid förhandlingar om blockhyran gäller det att tänka igenom vad föreningen faktiskt ”befriar” fastighetsägaren från! Det är inte bara fakturor från städbolag etc., utan också all den administration som ägaren måste ha för att exempelvis:

- debitera och ta in hyror från varje hyresgäst, inklusive bekymren när någon inte betalar;
- upphandla och kontrollera utförandet av de olika tjänster som föreningen tar hand om;
- ta hand om och reparera de mindre skador som normalt finns i ett vanligt boende
- o s v.

Den största skillnaden gentemot bostadsrätten är nog att KHR låter fastighetens värdeökning ligga kvar hos **fastighetsägaren**, medan bostadsrätten låter **lägenhetsinnehavaren** behålla motsvarande värdeökning. Denna möjlighet att tjäna pengar på sitt boende lockar naturligtvis många att välja bostadsrätten som form, men minskar KHR-föreningens möjligheter att påverka vem som flyttar in i en vakant lägenhet.

Utan att lägga några ideologiska värderingar på detta är det ändå klart att vi som vill utveckla gemenskapsboendeformen behöver förhålla oss till denna skillnad. Går det att finna mellanformer? Går det att påverka vem som kan/får köpa en bostadsrätt i ett gemenskapsboende? . . .

Jag är säker på att vi inte uttömt utvecklingsmöjligheterna på det här området!

Här följer några länkar för den intresserade:

Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt **Besök webbplatsen »**

Här finns lagtexten.

Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar

<http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19870667.htm>

Här finns lagtexten.

Vad är kooperativ hyresrätt?

Den här länken leder till SABO's hemsida och representerar **fastighetsägarens** tolkning av lagstiftningen! http://www.sabo.se/kunskapsomraden/boende_och_sociala_fragor/koop_hr/Sidor/vad_ar.aspx.

SABO gav år 2002 ut skriften ”Kooperativ Hyresrätt – en handledning för bostadsföretag”. Den är mycket läsvärd, men fortfarande: den representerar **fastighetsägarens** syn!

Coompanion ger rådgivning i hur man gör <http://www.coompanion.se/>

Företagsrådgivning för dig som vill starta eget företag tillsammans - kooperativt företag

Utvecklingsbolaget Sverige AB (Lars Malmgren)

http://www.vitanovis.se/index.taf?_page=profile&ldap_auid=6836&sub_menu_item=2&EnsureNoCache=15

Utvecklingsbolagets affärsidé är att stödja utvecklingen av den kooperativa hyresrätten i Sverige. Vi har varit verksamma sedan 2001 och har skaffat oss en lång och bred erfarenhet av upplåtelseformens fördelar och möjligheter.

Bo i kooperativ hyresrätt

Den här länken leder till en artikel i tidskriften Om Boende.

<http://www.omboende.se/sv/Hyra/Att-hyra/Bo-i-kooperativ-hyresratt/>

Kooperativ Hyresrätt

SLUP.SE är en ideell förening utan vinstintresse i den sociala ekonomin i Stockholms län. Föreningen SLUP.SE förmedlar service och kontakter till föreningar, stiftelser, kooperativ och sociala företag.

http://www.slup.se/default.asp?p_id=317&top_p_id=15

Här finns också en rad andra länkar:

Handledning i Kooperativ Hyresrätt från Boverket [kooperativhyresratt.pdf](#)

Hos SABO finns broschyrer och handledningar [Besök webbplatsen »](#)

Stockholms Kooperativa Bostadsförening är ett exempel [Besök webbplatsen »](#)

Bok om Kooperativ hyresrätt och Bostadsrätt att beställa [Besök webbplatsen »](#)

Konsultbolag som kan kooperativ hyresrätt [Besök webbplatsen »](#)

PRO-material om kooperativ hyresrätt - tema äldre [Besök webbplatsen »](#)

Juridiken kring start av en KHR?

Med risk för att bli tjatig: ta hjälp av en jurist som kan de här frågorna!

SABO's skrift "Kooperativ Hyresrätt – en handledning för bostadsföretag" från 2002 är en bra källa (finns hos KollektivhusNU). SABO arbetar också med en uppföljning av boken med beräknad publicering i slutet av 2012.

Så här ser fastighetsägaren på processen enligt SABO's skrift (text mellan [och] är våra kommentarer till vad SABO skrivit):

Processen för att starta en kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodellen blir något olika beroende på om det är fråga om nybyggnad eller ombildning av vanlig hyresrätt.

I nybyggnadsfallet kommer mycket av aktiviteterna utöver föreningsbildningen att handla om utformningen av de framtida bostäderna. De olika stegen i tillkomstprocessen fasas in med projektering, entreprenadbeslut, byggande och inflyttning.

[Kommentar: Vi tror att SABO överskattat fastighetsägarnas förmåga och/eller villighet att släppa in startarföreningen processen! Det gäller att förmedla insikten från Mölnbostäder, se Del 3]

Vid ombildning handlar det i mycket högre grad om att motivera och mobilisera hyresgäster att bli medlemmar i föreningen. I samband med detta krävs emellertid särskilda insatser med in-

formation, mobilisering och utbildning. Bland hyresgästerna behövs några "eldsjälar" som bistår i denna process. En förutsättning är att tillräckligt många hyresgäster engageras av idén. [

[Kommentar: Texten präglas av fastighetsperspektivet! Man kan fråga sig vad det är som gör att SABO ser KHR som en önskvärd upplåtelseform. Vi behöver resonera med styrelser/företagsledningar i allmännyttebolagen om detta.]

Ett beslut om att hyra samtliga lägenheter i ett hus för ombildning till kooperativ hyresrätt måste fattas av en föreningsstämma. Det blir giltigt endast under förutsättning att hyresgästerna i minst två tredjedelar av lägenheterna i huset stödjer beslutet samt att dessa dessutom är medlemmar i föreningen. I så fall kommer de som inte är medlemmar i föreningen och/eller motsätter sig ombildningen, att bli "vanliga" hyresgäster hos föreningen i stället för hos fastighetsägaren.

[Kommentar: Texten lämnar ett antal obesvarade frågor:

- * Hur "hanteras" exempelvis korttidsboende – har de rösträtt?
- * Hur hanterar man en situation där en fastighet "infiltreras" av en startarförening (jämför Majbacken!)
- * Hur hanteras en situation där fastighetsägaren kräver att en KHR bildas före inflytt? Det är ju inte en ombildning]

Bostadsföretagets roll En process i flera steg

De olika stegen som redovisas nedan och i figuren här intill ska inte ses som en strikt mall, som måste följas vid alla tillfällen. Speciellt de inledande momenten, om man bildar en arbetsgrupp eller en intresseförening, avgörs av situationen. Dessa kan hoppas över och samrådsfasen kortas ned om bostadsföretaget väljer att presentera och marknadsföra ett relativt färdigt koncept. Bostadsföretagets primära intresse är att veta att man samverkar med en välorganiserad grupp och att styrelsen eller kontaktpersonerna fungerar bra och för medlemmarnas talan.

Den process vi beskriver i det följande utgår från att de presumtiva boende kommer in tidigt och är delaktiga i hela processen.

[Kommentar: Det förefaller ske i endast begränsad utsträckning!]

Processen startar med att bostadsföretaget eller en grupp hyresgäster, vare sig det gäller nybyggnad eller ombildning, har en idé om ett projekt och bedömer att upplåtelseformen kooperativ hyresrätt är lämplig. Företaget vill erbjuda möjligheter att påverka utformningen av lägenheterna och gemensamma utrymmen. De teknisk-ekonomiska förutsättningarna utreds och företaget utarbetar alternativ och gör kostnadsberäkningar. Bostadsföretaget informerar om projektet och efterlyser intresserade hyresgäster. Därefter är det dags att påbörja föreningsbildandet.

[Kommentar: Återigen beskrivs fastighetsägaren som främste aktör, vilket stämmer dåligt med verkligheten!]

Det första mötet resulterar i en arbetsgrupp

Intresseföreningen bildas

Vid nästa möte bildas en vanlig intresseförening, dvs en ideell förening. Stadgar antas och en styrelse väljs. Den handlingsplan som antas syftar till att förbereda framtida medlemmar att förvalta huset. I detta skede blir det dags för dem som anmält sitt intresse att bestämma sig för att bli medlemmar i föreningen. Tveksamma kan kvarstå på en "funderingslista".

[Kommentar: Även detta missar dagens verklighet! Startarföreningarna behöver bli bättre på att "sortera fram" seriösa medlemmar/inflyttare, se Del 4.]

Vid en mindre kooperativ hyresrättsförening eller när de presumtiva medlemmarna är eniga i ett tidigt skede är det inte nödvändigt att bilda en intresseförening. Det kan då räcka med en arbetsgrupp som förbereder bildandet av den kooperativa hyresrättsföreningen.

[Kommentar: Texten underskattar vikten av att tidigt och kontinuerligt arbeta med det framtida boendets kultur.]

Studier – den kooperativa föreningen börjar formas

De blivande medlemmarna i den kooperativa hyresrättsföreningen behöver kunskap om ett antal frågor som de ska ta ställning till och därefter fatta vissa beslut. För detta behövs information, utbildning och diskussioner. Diskussionerna kan bli helt olika och ta olika lång tid beroende på ändamålet med föreningen. När processen är slutförd har socialt kapital bildats som en "bi-produkt" och medlemmarna har lärt känna varandra ganska väl.

Bostadsföretaget tillhandahåller ett studieprogram och studiematerial. Anställda på företaget medverkar i tillämpliga delar i programmet.

[Kommentar: Detta utgår åter från att bostadsföretaget är drivande i processen. Verkligheten förefaller snarare att vara att startarföreningen drar med sig/pushar fastighetsägaren!]

Under studierna behöver boendeiden och föreningens stadgar diskuteras samt grundläggande juridik och ekonomi för kooperativa hyresrättsföreningar behandlas. Här kan företaget lämna förslag till ansvarsfördelning och redovisa dess ekonomiska konsekvenser. Insatsernas storlek och funktion samt hur nya medlemmar antas och hur en eventuell kö hanteras är andra frågor som behöver uppmärksammas.

[Se kommentar ovan]

Den kooperativa hyresrättsföreningen bildas

Intresseföreningens styrelse – eller en arbetsgrupp om intresseförening inte bildats – har förberett alla handlingar som behövs för att hålla en konstituerande stämma för den ekonomiska föreningen. Stämman ska anta stadgar, besluta om förslag till firma, dvs namn på föreningen som måste innehålla orden "kooperativ hyresrättsförening", välj en styrelse och styrelsesuppleanter samt en eller flera revisorer. I Bilaga 1 redovisas ett underlag för stadgar i en kooperativ hyresrättsförening

[Kommentar: Stadgeförslaget återfinns i Del 4.]

Den ideella intresseföreningen upphör då den i och med bildandet av föreningen fullgjort sitt syfte.

Föreningen registreras hos PRV

Den kooperativa hyresrättsföreningen måste godkännas och registreras, senast sex månader efter det att beslut fattats om att bilda föreningen, av [Bolagsverket]. Det finns särskild detaljerad information från verket om vad som krävs vid såväl nyregistrering som vid ändringar av stadgar, styrelsesammansättning, osv. Skriften *"Ekonomiska föreningar, bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar"* finns på [Bolagsverkets] hemsida.

"Skarpt läge" råder för styrelsen i den kooperativa hyresrättsföreningen

Hyresavtal och förvaltningsavtal undertecknas före inflyttningen. Efter det att avtalen börjat gälla har styrelsen ansvaret som hyresvärd i förhållande till sina medlemmar – och i förekommande fall övriga boende – samt det ansvar som följer av avtalen med bostadsföretaget.

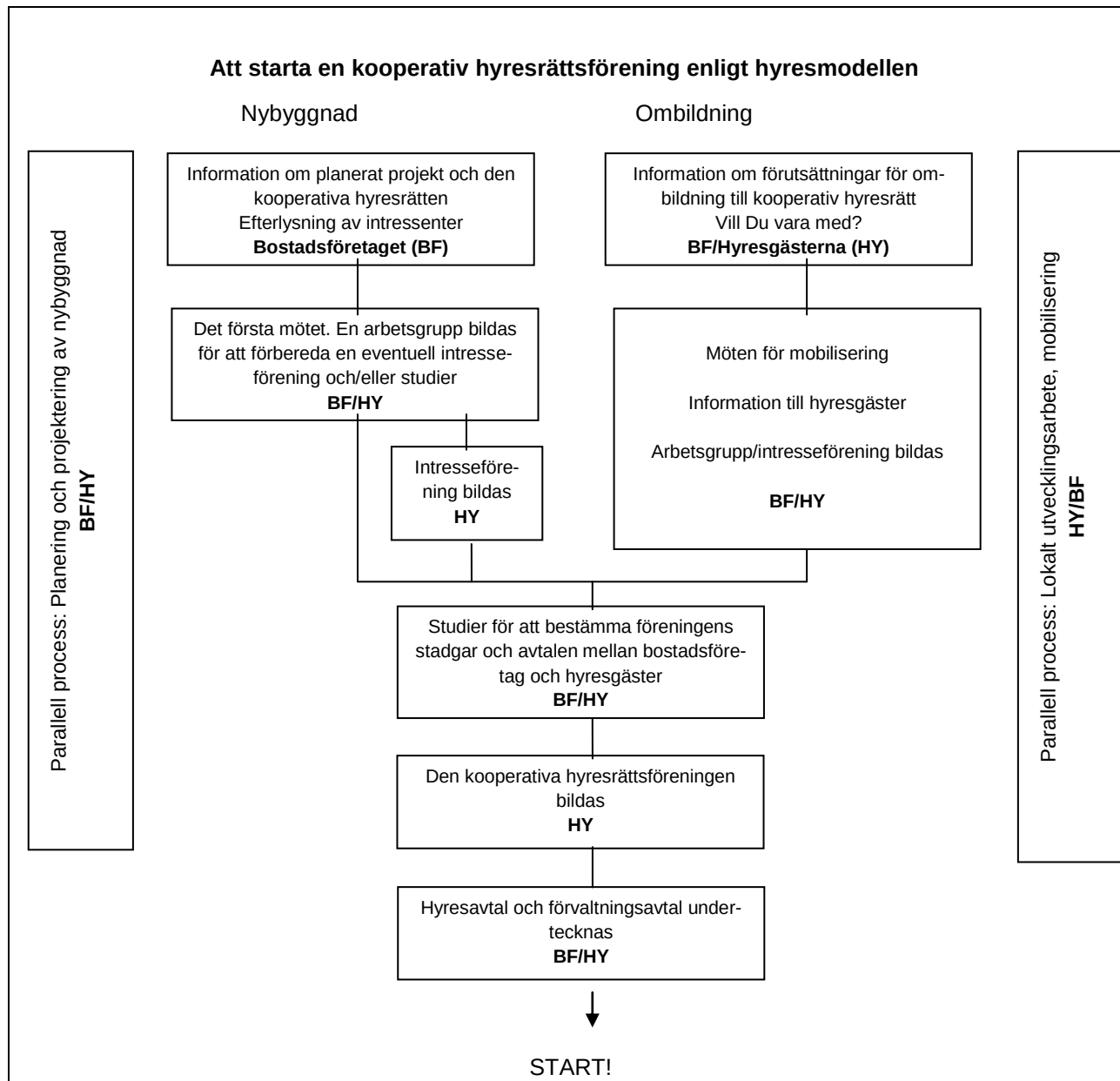
[Generell kommentar: Skriften berör (av naturliga skäl) inte ägaralternativet. Den berör inte heller skillnaden mellan gemenskapsboenden med KHR och andra KHR-boenden. De allra flesta kooperativa hyresrättsföreningarna är faktiskt inte gemenskapsboenden.

SABO-företagen har ett femtiotal boenden med den upplåtelseformen, medan jag bara kan komma på Landgången i Malmö och Sjöfarten och Dunderbacken i Stockholm som har KHR-avtal med en annan fastighetsägare. Bland dessa är det bara Landgången som redan från början valde KHR som form. I Stockholm är det fastighetsägaren Familjebostäder som, sedan lagen om kooperativ hyresrätt infördes, har valt att arbeta med KHR och därför kräver den av alla som vill starta ett gemenskapsboende – 'take it or leave it'. Det finns dessutom boenden med förvaltningsavtal, men utan blockhyresavtal, till exempel Färdknäppen.

Har vi något att lära av de andra KHR-boendena?

Jag känner bara till ett gemenskapsboende (Tersen i Falun där jag själv bor) som äger fastigheten. Du kommer att se mer om hur det fungerar senare.

Det är en förutsättning för ägaralternativet att det bland startarna finns entreprenörer som vill arbeta aktivt med fastigheten. Ägandet bör nog också läggas upp så att KHR kan sälja fastigheten till en annan ägare den dag entreprenören inte kan ta hand om och sköta fastigheten.



När utformas avtalet?

KHR-föreningens arbete med att utforma blockhyres- och förvaltningsavtalen är en viktig del av att utveckla ett ”så gör vi hos oss”, en boendekultur i det nya gemenskapsboendet. Det är därför viktigt att så många som möjligt av de blivande hyresgästerna deltar i förhandlingsprocessen. Detta i sin tur förutsätter att vi kan förmå fastighetsägaren att släppa in de blivande hyresgästerna i planerings- och byggnadsprocessen så tidigt som någonsin möjligt – och det gör han troligen bara om han tror att detta kommer att vara lönsamt för honom – ägaren. Du kan ju titta i Del 3 på hur man gjorde när Kornet i Mölndal byggdes och vad den fastighetsägaren (Mölndalsbostäder) ansåg om det upplägget.

Vi behöver mer kunskap om både juridiken kring KHR och kulturbyggnadsprocessen när fastighetsägaren vill bilda KHR-föreningen innan bygget påbörjas!

Hur utformas avtalet?

Alla avtal är unika! Det är inte bara en fråga om innehållet i avtalet, utan också om den process som skall leda fram till ett avtal, om de (till synes ändlösa) diskussioner som behövs inom startargruppen! De diskussionerna behövs – de är en viktig del av arbetet med att formulera en boendekultur, en ”så vill vi göra hos oss”. Poängen med att ”tjata” om den här aspekten är att betona att det är de (blivande) boende som skall delta, inte några ”formella bildare” som gör ett paket som KHR-föreningen väntas acceptera.

Vad bör avtalet omfatta?

Detta är egentligen två frågor:

1. Vilka ämnesområden (parter, syfte, omfattning, löptid, ...) skall ingå i ett avtal?
2. Vilka ansvarsområden /kan/skall ingå i ett avtal?

Ämnesområdena är ganska givna. De redovisas i PP-presentationen '*KHR Blockhyresavtal*', respektive *Förvaltningsavtal* och finns på olika sajter på nätet. Googla exempelvis på "*Blockhyresavtal*".

Ansvarsområdena är inte lika uppenbara. Här handlar det om vad parterna vill – och kan enas om. Varje startgrupp behöver fundera över hur stort ansvar de vill ta för sin fastighet och vilken roll detta ansvar kan väntas spela för livskvaliteten i det kommande boendet. Det handlar naturligtvis också om vilken sorts ekonomi startarföreningen vill ha.

Tumregeln är: **ett omfattande ansvar ger möjlighet till en starkare egen ekonomi för KHR-föreningen och en större frihet att påverka boendet – men också till mer arbete för de boende och större ekonomiska risker.**

Varje startarförening måste formulera sin egen strategi!

I nästa avsnitt beskrivs hur vi gjorde på Tersen.

Förhandling

Varje gång Du accepterar – eller inte accepterar – ett förslag från någon annan (eller vice versa) är det resultatet av en förhandling. Du jämför förslaget med de mål Du själv har.

Stämmer förslaget säger Du ja. Stämmer det inte säger Du nej – eller kommer med ett motförslag.

Som bra förhandlare sätter Du Dig in hur motparten tänker och vilka mål han har – och arbetar aktivt för att han skall nå de målen på ett sådant sätt att Du också når Dina mål. Det här är särskilt viktigt när man vill ha ett avtal som löper över lång tid – parterna skall ju stå ut med varandra under hela löptiden och känna att avtalet är värt besväret!

Så långt låter det lätt!

När startargruppen börjar prata med Familjebostäder (eller någon annan fastighetsägare) sker det emellertid i en väldigt skev förhandlingssituation. På ena sidan bordet sitter ett gäng eldsjälar som tycker att det är viktigt för deras livskvalitet att få ett gemenskapsboende till stånd. På den andra sidan sitter en handläggare i en stor och ofta byråkratisk organisation – och för honom är eldsjälarna snudd på en störning i arbetet.

Förhandlarna vill tjäna pengar åt företaget därför att det är det de belönas för. De vill inte ta risker därför att om något går snett är det förhandlarna som får bära hundhuvudet. Startargruppens första utmaning är alltså att förstå hur handläggaren tänker och att sedan visa honom hur han kan tjäna mer pengar till lägre risk genom att göra det startargruppen vill. Det gäller också att komma ihåg att det inte är självklart att

handläggaren har samma syn på lönsamhet contra risktagande som hans chef. Det är nog en allmän sanning att ju längre ner i hierarkierna Du kommer, desto viktigare blir riskminimeringen!

Så, vilka risker ser handläggaren antagligen i Ditt projekt? Jag tror att följande spelar stor roll:

- Det kan bli dyrare än vanligt att bygga!
- Det kan bli krångligt och dyrt att förvalta gemenskapsboendets fastighet!
- Föreningen kanske inte kan fylla huset med hyresgäster!
- Föreningen kanske inte klarar ekonomin!
- Föreningen kanske inte klarar sina förvaltningsåtaganden!

Det gemensamma för de här riskerna är att de om de slår in kan de sänka lönsamheten. Då förknippas handläggaren med ett projekt som går med förlust. Då kan alternativet att stoppa projektet genom att vara besvärlig bli lockande – ”lönsamhetsförlusten” på att projektet inte blir av syns inte lika tydligt.

Två saker kan göra det mer lockande för handläggaren att stötta projektet:

- Handläggaren arbetar med policies och instruktioner från sina egna chefer, så det är viktigt att se hur man eventuellt kan påverka dessa chefers syn på gemenskapsboendet. Det handlar både om verksamhetschefer och (de ofta politiskt tillsatta) styrelserna.
- Vi behöver kunna visa handläggaren (och hans chefer!) att ett gemenskapsboende erbjuder goda möjligheter att förbättra företagets lönsamhet, att det finns konkreta fördelar med att ha gemenskapsboendet som hyreskund.

Den här aspekten berörs i Del 3.

Sammanfattningsvis vill jag påstå att framgångsrik förhandling handlar inte om knep utan om att hjälpas åt med att skapa en överenskommelse som båda vinner på.

Del 2 – Avtal

Tyvärr har Familjebostäder vägrat ge Dunderbacken rätt att visa sina avtal (även utan siffror!). Här kommer Du alltså bara att se Tersens avtal – men desto mer av dem!

Gemenskapsboendet Tersen i Falun startade genom att två medlemsfamiljer år 2005 köpte ett nedlagt servicehus för att starta ett gemenskapsboende med det uttalade syftet att så småningom bilda en kooperativ hyresrättsförening i ägarform. Detta skedde också under 2010 – 2011. Du kan läsa mer om Tersen på www.Tersen.se.

Här redovisas följande dokument:

1. PM Prissättning vid övertagande av ansvarsområden
2. PM Driftskostnader mm på Tersen
3. Blockhyresavtal med bilagor
4. Förvaltningsavtal med bilagor
5. Föreningens stadgar

Tersens avtal

PM: Prissättning vid övertagande av ansvarsområden

Man kan hämta mycket information om fastighetskostnader i olika publikationer. En sådan är *'Repab Fakta 2012'*. Den ges ut av Incit AB, Flöjelbergsgatan 10, 431 37 Mölndal (<http://www.incit.se/sv/>).

När föreningen förhandlar om att ta över ansvaret för uthyrning eller olika delar av driften gäller det att konstruera en prissättning – det föreningen "får betalt" för att ta hand om olika uppgifter – som fungerar. Denna prissättning skall ta hänsyn till:

- i vilken utsträckning föreningen faktiskt kan påverka vad som händer inom det berörda området;
- vilket arbete och vilka kostnader föreningen tar över från ägaren;
- vilka möjligheter till extra intäkter föreningen får;
- vilka risker föreningen tar.

Här redovisas två modeller, en för uthyrningen och en för fastighetsskötseln.

Hur sätta blockhyran?

Definitioner

Blockhyran är den hyra föreningen betalar till ägaren för hela huset.

Lägenhetshyran är den hyra den enskilda Tersen-boende betalar till föreningen. Alla som bor i huset har hyresavtal med föreningen.

Medlemmar i den kooperativa hyresrättsföreningen har förstahandskontrakt med fullt besittningsskydd.

Korttidsboende har andrahandskontrakt med begränsad besittningsrätt.

Faktum är att vi har ytterligare en kategori: **'Kvarboende'**. När vi tog över huset 2005 fanns det (tack och lov!) 25 personer som bodde kvar från servicehus-tiden – de räddade vår ekonomi! I dag (2012) har vi bara en kvar.

Man mäter båda hyrorna antingen som **den faktiskt betalade månadshyran** eller som **årshyra per kvadratmeter** (m²).

Här används ordet **prissättning** för att beskriva hur man kan räkna fram vilken ersättning föreningen skall få för att den tar över olika ansvarsområden.

Vi arbetar med två typer av beräkningar:

1. beräkning av **blockhyra**;
2. beräkning av ersättning för övertagande av ansvarsområden på **kostnadssidan**.

Först behöver vi emellertid reda ut begreppet lägenhetsyta.

Ytor

Ett praktiskt bekymmer vid jämförelser är att de flesta hyresfastigheter saknar Tersens **gemensamma ytor** på totalt 409 m². Eftersom dessa ytor är fritt tillgängliga för alla Tersen-bor har vi inkluderat en proportionell andel av de gemensamma ytorna i den yta varje lägenhet omfattar:

Antal rum	Yta, m²	Andel av gemens ytor	Omräkn. lgh-yta
1	32,5	5,2	37,7
2	40,0	6,4	46,4
2	45,0	7,2	52,2
2	50,0	8,0	58,0
2	53,5	8,6	62,1
3	65,0	10,4	75,4
3	67,5	10,8	78,3
3	77,0	12,3	89,3
3	104,5	16,7	121,2
4	111,0	17,8	128,8

Blockhyra

När man pratar om vilken hyra föreningen skall betala till ägaren förefaller det logiskt att utgå från de faktiska, historiska värdena för fastigheten när blockhyran skall beräknas, de är ju ”verkliga”! Kalkylen skulle vara:

Namn	Beskrivning	% ^{1/}	kronor
Bruttohyra	Hyran om alla lägenheter är fullt uthyrda hela året	100,0	2 500 000
- vakanser	De hyror vi förlorat på grund av tomma lägenheter	- 4,6	- 115 000
- hyresförluster	De hyror vi förlorar på att folk inte betalar	- 0,6	- 15 000
= nettohyra		94,8	= 2 370 000

1/ Siffrorna motsvarar ungefär de faktiska siffrorna för perioden 2007 – 2009, men måste naturligtvis uppdateras i en kommande förhandling

Denna logik är emellertid försätlig på flera sätt:

1. För det **första** behöver både ägare och förening vara överens om att vakans- och hyresförlustnivåerna är realistiska:
 * ägaren måste tycka att förlusterna är ”normala”, att det för honom inte är värt besväret att försöka få ner dem
 * föreningen måste tycka att det för föreningen kommer att vara möjligt att minska vakanserna etc. – det är ju föreningen som då behåller pengarna från sådana förbättringar!
2. För det **andra** skulle föreningen (om den betalade en blockhyra på 2 370 000 kronor till ägaren) inte få betalt för det arbete föreningen tar på sig! Med ett blockhyresavtal är det ju föreningen som skall skaffa nya hyresgäster, bevaka att hyrorna betalas o s v, o s v.
3. För det **tredje** uppstår frågan om hur man skall räkna de följande åren! Om man gör på samma sätt som första året kommer de förbättringar (färre vakanser etc.) föreningen eventuellt åstadkommit ett visst år att bli en del av underlaget för hyressättningen följande år, vilket skulle innebära att hyresvärden behåller resultatet av föreningens arbete! Vi behöver alltså konstruera en hyresmodell som låter föreningen behålla resultatet av de egna ansträngningarna!

Vakans- och hyresförluster

Om vi utgår från Tersens egen situation är det ju så, att en viktig del av vakansförlusterna beror på att huset inte är fullt av Tersen-bor. En annan viktig faktor är de rustnings- och ombyggnadsarbeten vi gör för varje ny Tersen-boende. När huset har fyllts av Tersen-bor kommer vakansförlusten att bli väsentligt lägre.

På samma sätt har vi lärt oss en del av våra misstag vad gäller hyresförluster. Även här kan vi sänka nivån från dagens 15 tkr per år.

Föreningens möjligheter att nå dessa förbättringar är en del av potentialen att förbättra föreningens egen ekonomi.

Ersättning för uthyrningsarbetet

Det som fastighetsägaren troligen är mest rädd för är att föreningen blockhyr och sedan misslyckas med uthyrningen, så att ägaren blir stående med en bankrutt KHR-förening och tomma lägenheter. Han är däremot glad för att slippa avlöna personal som skall sköta uthyrningsarbetet och borde vara villig att skicka med en del av det han sparar till föreningen.

Innan föreningen förhandlar med en ägare om ett blockhyresavtal behöver föreningen alltså ha en uppfattning om:

1. vilket arbete som ingår i att sköta uthyrningen;
2. hur föreningen kan sköta detta arbete;
3. hur mycket detta arbete kostar ägaren.

Beräkning av hyresnivån

Det första året kan blockhyresnivån beräknas som följer:

Namn	Beskrivning	%	kronor
Bruttohyra	Hyran om alla lägenheter är fullt uthyrda hela året	100,0	2 500 000
- vakanser	De hyror vi förlorat på grund av tomma lägenheter	- 4,6	- 115 000
- hyresförluster	De hyror vi förlorar på att folk inte betalar	- 0,6	- 15 000
= nettohyra	Det hyresvärden faktiskt får in	94,8	= 2 370 000
- uthyrningsarbete ^{1/}	Del av det ägaren sparar på att föreningen tar över		- 50 000
= blockhyra	Det föreningen betalar till ägaren		2 320 000

Denna hyresnivå justeras sedan år 2 och därefter med ett allmänt index, snarare än utfallet föregående år.

Detta index kan vara exempelvis:

- den allmänna kostnadsutvecklingen (KPI);
- den allmänna hyresutvecklingen (som ju skall täcka kostnadsökningarna), men då för städer i Faluns storlek;
- de hyreshöjningar Kopparstaden gör varje år.

Om Kopparstaden höjer hyrorna med 3 % skulle detta innebära:

$$\begin{array}{rcll} \text{År 1} & \text{Kopparstadens höjning} & \text{Vår nya hyra} & \\ 2\,320\,000 & * & 1,03 & = 2\,389\,600 \end{array}$$

Det kan också vara ett stöd i analysen att titta på andra hyresvärdar. Kopparstadens hyresnivåer finns tillgängliga på nätet (www.Kopparstaden.se).

Hur prissätta ansvarsområden på kostnadssidan?

Oavsett vilka ansvarsområden som föreningen kan tänkas ta över är förvaltningsavtalet ett nödvändigt komplement till blockhyresavtalet. Det är där parterna definierar hur ansvaret fördelas mellan ägare och förening. Vem skall exempelvis ansvara för:

Avtalsområde	Regleras normalt i
• urval av nya hyresgäster?	blockhyresavtalet
• hyreshöjningar?	blockhyresavtalet
• snöröjning och sandning?	förvaltningsavtalet
• inomhustemperatur?	förvaltningsavtalet
• hur snabbt småskador skall repareras i de gemensamma utrymmena	förvaltningsavtalet
• hur snabbt småskador skall repareras i lägenheterna?	förvaltningsavtalet
• ventilationssystem?	förvaltningsavtalet
• städning av gemensamma utrymmen?	förvaltningsavtalet
• underhåll av hobbyutrymmen	förvaltningsavtalet
• målning av fönster?	förvaltningsavtalet
• avtal om el-leveranser?	Förvaltningsavtalet
• sophantering?	Förvaltningsavtalet
• O s v	

För alla dessa områden – och alla andra som rör huset och dess skötsel – behöver parterna definiera inte bara vem som skall ansvara för och betala det som behöver göras, utan också om vilken kvalitetsnivå som den ansvarige skall hålla. Här, som nästan alltid i förhandlingar, är det ”bättre att gräla innan man blir ovänner”, d v s att gå igenom alla områden i förväg och komma överens om hur man vill att saker skall fungera. Detta låter jobbigare än det behöver vara, eftersom det finns en omfattande praxis att hänvisa till.

Huvudregeln är att föreningen bör ta ansvar enbart för sådana områden där föreningen:

1. kan påverka utfallet och dessutom behålla vinster och förluster i detta utfall;
2. har medlemmar som är villiga att ta på sig det arbete som kan krävas;
3. är villig att ta de risker som kan följa med ansvaret.

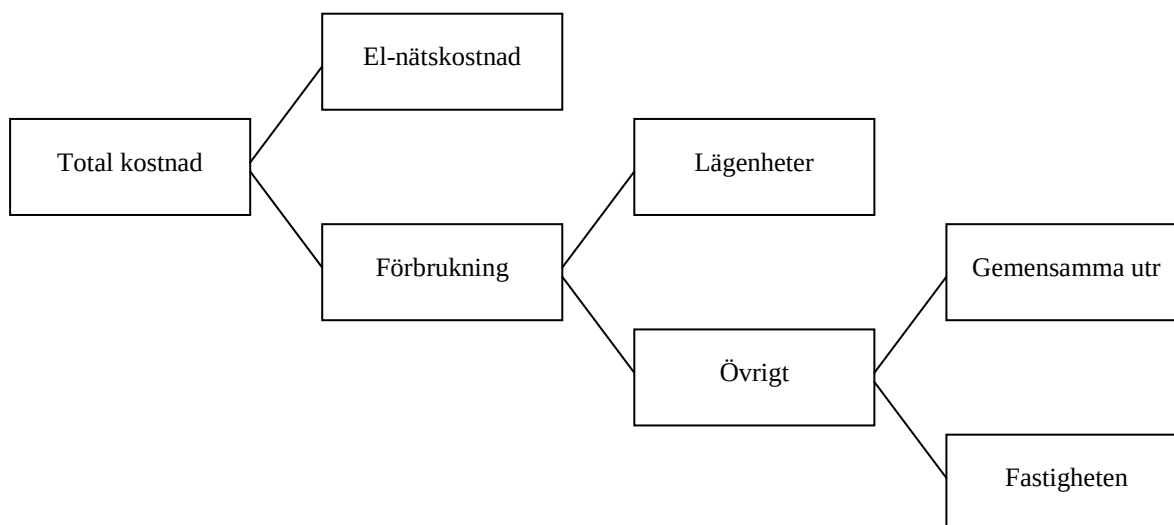
Generellt gäller samma sak som för uthyrningen:

1. starta med det som kan accepteras som en rimlig historik;
2. hitta ett bra sätt att indexera från denna startpunkt efter första året.

Här redovisas några exempel på hur detta kan ske:

Elförbrukning

Elkostnaderna omfattar följande komponenter:



Historiken ser ut som följer:

År	KWH	Index	Kostnader			
			El-nät	Förbrukning ^{1/}		
				lgh	gem utr	fastigh
2006	208 610	100,00				
2007	192 934	92,49	36 563	80 219	90 836	
2008	186 573	89,44	40 156	80 837	90 784	
P2009	183 791	88,10	40 000	81 000	90 360	

1/ Vi har ännu inte separerat gemensamma utrymmen från fastighetskostnaderna - detta är dock möjligt

Den totala förbrukningen (kwh) har sänkts kontinuerligt som ett resultat av sparsamhet (alla har medverkat) och förbättringar i fastighetsdriften (bolaget har ordnat detta). Kostnaderna för både el-nät och kwh har varierat under perioden.

Om föreningen skall ta över ansvaret för el-kostnaderna är förbrukningen i kwh ett rimligt mått. Vi ser att förbrukningen sänkts ganska påtagligt under åren, med den stora sänkningen redan år 2007. Det kan därför vara rimligt att välja treårsperioden 2007 – 2009 som ”norm”, mått på en rimlig förbrukning. Prissättningen skulle då kunna vara att ägaren sänker blockhyran med denna ”normförbrukning” (187 766 kwh) multiplicerat med det faktiska elpriset under året. Föreningen betalar sedan de el-fakturor som kommer in och vinner eller förlorar på affären utifrån hur bra man sparar på elförbrukningen.

Det hela är enklare i praktiken än det ser ut här. När ”normen” fastställts i förhandlingar mellan föreningen och ägaren återstår bara att komma överens om hur ofta blockhyran skall justeras utifrån den faktiska el-prisutvecklingen.

Fastighetsskötsel

I dag köper bolaget fastighetsskötsel av Lugnets gård. Kostnaderna består av

dels en fast avgift för ett antal avtalade uppgifter (snöröjning, sandning, rontering för att kolla glödlampor etc., byte av

ventilationsfilter, hämtning av soptunnor, ...),

dels timdebitering för extra utryckningar. Alla Tersen-bor kan beställa sådana extra utryckningar.

Historiken ser ut så här:

År	Fast avgift	Extra debitering	Totalt	Kommentarer
2007				
2008				
P2009				

Föreningen skulle kunna ta över avtalet med Lugnets Gård för exempelvis genomsnittspriset under de tre åren och kan sedan tjäna pengar genom att:

- föra en tuffare förhandling om den fasta avgiften;
- göra mer extra jobb själv.

Övriga områden

En liknande logik kan användas för övriga ansvarsområden.

PM: Driftskostnader mm på Tersen

Denna rapport skrevs på Tersen som ett underlag för diskussionerna mellan föreningen och fastighetsbolaget kring ett framtida blockhyres- och förvaltningsavtal.

Materialet är avsett för arbete i studiecirklar.

Följande områden behandlas:

- finansiering (skaffa lån, betala amortering och ränta);
- skatter/fastighetsavgifter;
- planerat underhåll (planerade åtgärder, såsom rustning av lägenheter, byte av stammar, målning av fönster);
- försäkringar;
- ombyggnad (exempelvis sammanslagning av lägenheter);
- löpande underhåll – fastighetsskötsel – städning;
- drift.

Varje ansvarsområde redovisas under rubrikerna:

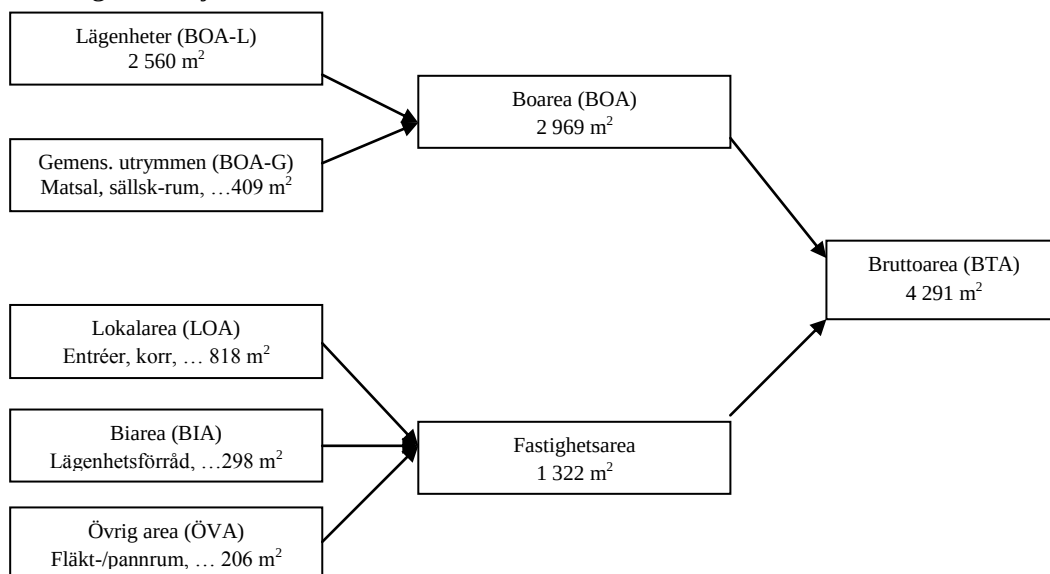
- Omfattning
Beskriver vad området omfattar.
- Ekonomi
Redovisar våra egna, faktiska intäkter/kostnader för åren 2006 (delvis), 2007, 2008 och prognos 2009.
- Analys
Diskussion kring förutsättningar för och konsekvenser av att föreningen tar över ansvaret.
- Prissättning
Resonemang kring ersättningsnivåer för områden som föreningen kan ta över.
- Slutsats
Vår slutsats beträffande var ansvarsområdet hör hemma, hos ägaren eller i föreningen.

Materialet är ett arbetsunderlag och ger alltså inga färdiga ”lösningar”, bara rekommendationer. Skarpa förslag bör i stället arbetas fram under de föreslagna studiecirkelarna i höst.

Tersen-byggnaden avviker från normala hyresfastigheter genom att vi har stora gemensamma ytor – ytor som vi använder som en del av det egna boendet. Boarean (BOA – normalt summan av alla lägenhets-

tor) anges därför som dels BOA-L, den sammanlagda ytan av alla Lägenheter, dels BOA-G, de Gemensamma ytor som kan anses ingå i – komplettera - de egentliga lägenheterna.

Tersens ytor fördelar sig som följer:



När jämförelser görs med exempelvis Kopparstadens årshyra per m² (BOA) ingår de gemensamma ytorna i vår BOA.

Finansiering

Omfattning

Här ingår:

Långsiktiga åtgärder	Kortsiktiga åtgärder
Bedöma hur mycket pengar som kommer att behövas	Minimera användningen av checkkrediten
Skaffa pengarna i form av aktiekapital och lån	Se till att få bra ränta på kassatillgångar
Utvärdera befintliga långivare (eventuellt) byta	Betala räntor och amorteringar
Följa ränteutvecklingen (rörlig/fast ränta?)	

Det här motsvarar ganska exakt vad varje villa- eller radhusägare gör.

Ekonomi

Vi har betalat av 203 tkr om året på våra banklån, eller sammanlagt över 600 tkr sedan starten. Tabellen nedan visar läget den sista december varje år:

År	Aktie- kapital	Förlags- lån ^{1/}	Bank- lån	Check- kredit ^{2/}	Summa	Kommentarer
2005	- 200	- 1 600				
2006	- 200	- 1 600	- 9 687	+ 90	11 397	
2007	- 200	- 1 600	- 9 485	+ 78	11 207	
2008	- 200	- 1 600	- 9 282	- 321	11 403	
P 2009	- 200	- 1 580	- 9 079			Bytte till Bjursås sparbank

1. Lån från ägarfamiljerna
2. Checkkredit varierar kraftigt under året

Vid slutet av 2009 kommer vi alltså att ha betalat ned den räntemässigt tyngsta posten, banklånen, med sammanlagt drygt 600 tkr.

Ägarna och banken inte är de enda som hjälper till med finansieringen! Om vi köper saker och väntar med att betala är det ju också en form av lån. De lånen redovisas som **leverantörsskulder**. Om vi låter en boende få anstånd med att betala sin hyra ökar våra **kundfordringar**. Det är samma sak som att låna ut pengar till hyresgästen, pengar som vi själva då måste skaffa någonstans, exempelvis genom att öka checkkrediten. Båda sakerna påverkar vår finansiering.

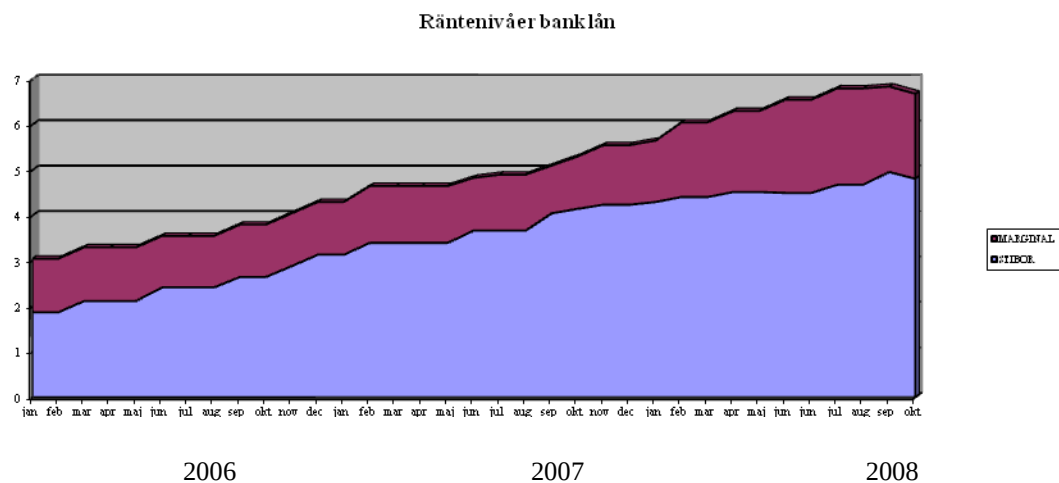
Utvecklingen har varit (läget den sista december varje år i tkr):

År	Leverantörsskulder		Kundfordringar		Nettoeffekt	Kommentarer
	31/12	Förändr	31/12	Förändr		
2005						
2006	- 243		+ 10			
2007	- 303	- 60	+ 10	+/- 0	+ 50	Kassan ökas
2008	- 295	+ 8	+ 18	+ 8	-16	Kassan minskas
P 2009						

Vi har alltså kunnat ”låna” 250 – 300 tkr av våra leverantörer under hela perioden!

Den andra sidan av saken är naturligtvis att vi måste sköta oss mot våra leverantörer och betala i tid, detta av både etiska och affärsmässiga skäl. Vi vill ha leverantörer som gillar att göra affärer med oss – samtidigt som de får anstränga sig för att behålla oss som kunder!

Finansieringskostnaderna har trots de sjunkande lånen stigit genom att ränteläget stigit kraftigt (det blåa fältet nedan), men också genom att Nordea har ökat sin marginal från ca 1 % till en bra bit över 2 % (det röda fältet), främst under slutet av 2007 och 2008. Efter bytet av bank har läget förbättrats dramatiskt, vilket framgår av diagrammet nedan. Komplettera fram till 2009-06-30!



Analys

Föreningen saknar möjligheter att påverka finansieringskostnaderna. Skillnaden mellan att äga och att blockhyra försvinner i praktiken om finansieringen skall ingå i blockhyresavtalet.

Prissättning

Frågan är knappast aktuell.

Slutsats

Ansvaret för finansiering bör normalt ligga hos ägaren.

Skatter/fastighetsavgifter

Omfattning

Ansvarsområdet omfattar enbart skatter/avgifter som hänger samman med fastigheten. Skatter på föreningens eller ägarens resultat behandlas inte.

Ekonomi

Bolaget betalar (efter lagändringen 2008) en fastighetsavgift som är 1 200 kronor per lägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet. Vi har 47 lägenheter, vilket ger $(1\,200 \times 47 =)$ 56 tkr. Taxeringsvärdet är 11,2(?) mkr, vilket ger $(0,004 \times 11\,200\,000 =)$ 45 tkr för 2008. P2009 är en uppräknings av detta belopp.

Kostnaderna har varit (tkr):

År	Egna kostnader
2007	67
2008	47
P2009	51

Analys

Kan inte påverkas av föreningen. Skillnaden mellan att äga och att blockhyra försvinner i praktiken om fastighetsavgiften skall ingå i blockhyresavtalet.

Frågan behöver dock bevakas, eftersom antalet lägenheter spelar roll för skattens storlek. Dagens 47 lägenheter (aug 2009) kommer att vara 45 i slutet av 2009.

Prissättning

Är knappast aktuellt.

Slutsats

Ansvaret för fastighetsavgiften bör ligga hos ägaren.

Planerat underhåll

Omfattning

Det planerade (långfristiga) underhållet omfattar alla de åtgärder som kan planeras i förväg och som innebär att huset behålls i – eller återställs till - avsett skick.

Den som har ansvar måste:

- prioritera mellan olika önskvärde åtgärder;
- se till att det finns pengar;
- beskriva vilket arbete som skall göras;
- prata med leverantörer;
- jämföra priser från olika leverantörer;

- beställa arbetet;
- se till att det blir gjort på ett bra sätt.

Det allra mesta av detta kan man köpa via Lugnets Gård och andra sakkunniga.

Tabellen nedan sammanfattar huvuddelen av vad vi har genomfört från starten. Den visar både ombyggnader (ändringar av huset – not 1/) och planerat underhåll (not 2/), allt i tkr:

Objekt	Bolaget				Föreningen			
	2005/06	2007	2008	Totalt	2005/06	2007	2008	Totalt
Rustning av lgh	265	172	111	548	0	0	0	0
Ombyggnad av lgh	0	0	0	0	512	23	111	646
Andra underhållsåtgärder	689	417	349	1 455	42	31	0	73

Bolaget har alltså dragit in tillräckligt med hyror för att klara allt detta **och** amortera på lånen med sammanlagt **XXX** tkr om året!

Ekonomi

Kostnaderna varierar ganska kraftigt från år till år, beroende på vad som görs. Tabellen nedan ger exempel på större åtgärder som ingår i det framtida planerade underhållet.

Exempel på åtgärder	Senast gjord	Behöver göras inom ytterligare	... och beräknas då kosta ^{1/}
Rustning av lägenheter	Pågår	10 – 15 år	25 – 30 tkr/lgh, plus 100 tkr vid golvbyte
Reparera balkongskivor	Pågår	1 år	10 - 20tkr (endast rep/målningsbättring)
Måla balkongskivor	??	5 år	50 - 75 tkr???
Byta balkongskivor	??	20 år	$1\,000\text{ kr/m}^2 * 300\text{ m}^2 = 300\text{ tkr}$
Måla korridorer	Pågår	10 år	< 20 tkr per korridor om vi gör det själva
Byta kyl/frys i lägenhetskök	Pågår	10 år	6 tkr per skåp, totalt ca 200 tkr
Slipa parkettgolv i matsal och sällskapsrum	2005	10 – 20 år	30 – 50 tkr
Byta avloppsstammar	Ca 1996	40 år	Behövs tidigast omkring 2035
Måla fönster	2002?	5 år	$1\,000? \text{ kr/fönster} * 80 \text{ fönster} = 80\text{ tkr}$
Byta fönster/balkongdörrar (hus A och B)	2002	20 år	$\text{Ca } 8 \text{ tkr/fönster} * 80 \text{ fönster} = 650\text{ tkr}$

1/ Tiderna är grovt skattade och kan i praktiken komma att behöva göras 10 år tidigare – eller senare! Kostnaderna är också skattade, men dock granskade av ett proffs.

Rustning av lägenheter (tapetsering, målning, lagning av trasiga golv, ...) görs normalt var 10:e till var 15:e år, vilket innebär att vi normalt skulle behöva rusta 3 – 5 lägenheter per år för en kostnad i storleksordningen 100 – 125 tkr per år. I praktiken har vi sedan starten rustat 7 – 8 lägenheter per år, vilket kostat ca 200 tkr per år. Kostnaden kommer alltså att sjunka med 75 - 100 tkr per år när inflyttningstakten minskar. Samtidigt var huset i bra skick när vi tog över år 2005, så den högre rustningskostnaden balanseras i dag av lägre underhållskostnader på andra områden.

Underhållet finansieras dels genom att vi ser till att ha vinst i verksamheten, dels genom att vi sedan köpet år 2005 har amorterat drygt 600 tkr samtidigt som husets värde har ökat med ett antal miljoner kronor. Vi har ett stort outnyttjat låneutrymme som kan användas för planerat underhåll.

Analys

Föreningen kan inte påverka, annat än genom att alla boende är aktsamma om huset. Detta gynnar ägaren, vilken klarar sig med mindre underhållsarbeten än genomsnittligt.

Det planerade underhållet är nära förknippat med finansiering och erbjuder bara begränsade fördelar för föreningen.

Prissättning

Är knappast aktuellt.

Slutsats

Ansvaret för det planerade underhållet bör ligga hos ägaren.

Försäkringar

Omfattning

Vår nuvarande försäkring täcker:

• brandskador	• inbrott	• skada på tredje man
• vattenskador	• maskinskador	•

Försäkringen täcker inte möbler och annat i den egna lägenheten, inte heller privata saker i de gemensamma utrymmena.

Ekonomi

Det händer alltid saker med ett hus, särskilt ett med många boende. Vattenskador uppstår, oaktsamma boende röker i sängen och startar bränder, maskiner slits ut, ... Det går emellertid att försäkra bort en hel del av riskerna – om man är beredd att betala vad det kostar!

När man väljer försäkring behöver man tänka på följande saker:

- En försäkring innebär att någon annan tar över ägarens risk – och tar betalt för att göra detta. Det är alltid – **i genomsnitt** - dyrare att ta en försäkring än att själv betala när något händer. Kruket är att en del saker kan bli så dyra att fixa att ägaren får svårt att klara ekonomin.
Ägaren behöver alltså bara försäkra sig mot händelser som skulle kunna knäcka verksamheten – mindre skador klarar han på egen hand.
Den gränsdragningen görs genom att bestämma dels vilka typer av risker man skall försäkra, dels hur hög självrisk man vill ta. Hög självrisk ger lägre premie.
- Försäkringen kan ha olika omfattning. Den kan omfatta exempelvis:
 - * brandskador;
 - * vattenskador;
 - * maskinskador;
 - * skador på tredje man;
 - * ???.Ju fler områden som täcks, desto högre premier.
- Försäkringen kan avse ersättning för:
 - * **restvärdet** hos det skadade, d v s det värde som efter ålder och slitage finns kvar, eller
 - * **återanskaffningsvärdet** hos det skadade.En restvärdesförsäkring ger lägre premie.

Premiekostnaderna har varit (tkr):

År	Tersens årspremie
2007	20
2008	21
P 2009	26

De är alltså inte särskilt höga, vilket innebär att det troligen är viktigare att se till att de täcker alla viktiga risker än att sänka dem med några tusenlappar.

Analys

Den stora risken gäller för ägaren om denne inte har kvar kontrollen över att huset är försäkrat. Föreningen kan inte påverka.

Prissättning

Är knappast aktuellt.

Slutsats

Ansvaret för fastighetsförsäkringen är nära förknippat med ägaransvaret. Därmed bör det ligga hos ägaren.

Löpande (akut-)underhåll

Omfattning

Här ingår sådant underhåll (reparationer mm) som inte är planerat utan görs när saker slutar fungera. Underhållet omfattar främst följande områden:

• Byggnader och mark	• Ventilation	• Tvättstugemaskiner
• Värme och sanitet	• Kyla	• Köksmaskiner
• El	• Tele, TV, telesignal	• Hissar

Verksamheten är en blandning av fortlöpande kontroll av att allt fungerar och akututryckningar när de slutar fungera.

Vi har i dag valt att lägga ut mycket av övervakningen på Lugnets Gård, som exempelvis byter trasiga glödlampor i de gemensamma utrymmena och i lokalutrymmena och filter i ventilationssystemet. Alla Tersen-bor kan dessutom ringa direkt till Lugnets Gård när något behöver åtgärdas.

Ekonomi

Tabellen nedan visar kostnadsläget för ”Löpande underhåll” totalt.

År	Tersens egna kostnader
2007	132
2008	153
P2009	196

Den högre kostnaden P 2009 hänger samman med att vi under vintern 2008/09 tvingats byta båda kompressorerna för kökskylan. Detta belastar 2009, men borde innebära en lägre risk under de närmaste 5 – 10 åren.

Analys

Kostnaderna är höga. Detta kan ha olika förklaringar. Vi har:

- gjort stora förändringar i huset, vilket säkert delvis visat sig som akutunderhåll;
- installationer och teknik utöver ett vanligt bostadshus, bl a storkök, kökskyla, omfattande ventilationssystem, automatiska dörröppnare och brandlarm;
- varit snabba med att reparera även små skador;
- haft många skador – och kanske köpt dyrt.

Det finns mer information i ”**Bilaga 1 – Akutunderhåll**”. Där listas alla utgifter över 1 tkr under de senaste åren.

Ur föreningens synvinkel kan det vara motiverat att ta över underhåll för de delar som man själv använder och förfogar över. Hit hör kök med tillhörande köksmaskiner, kökskyla, tvättstuga, kommande bastu, kommande Internetanslutning i kontoret, TV-abonnemang m m.

Föreningen kan spara stora belopp genom att vi boende klarar mer själva (särskilt om våra historiska kostnader används för att sätta blockhyran) genom att:

- vara återhållsam med vad som görs;
- vara aktsam vid användning.

Riskerna består i att det plötsligt händer något som drar med sig större kostnader än väntat. Därför behöver föreningen spara till det oförutsedda – precis som i den egna villan. Här kan man också titta på olika sorters försäkringar som ett extra skydd.

Ur ägarens synvinkel innebär det en betydande avlastning om akutunderhållet (helt eller delvis) tas över av föreningen. Han bör vara villig betala för detta.

Prissättning

Här bör de senaste årens genomsnitt kunna användas som startpunkt, med en årlig uppskrivning för inflationen.

Slutsats

Utpekade områden bör ingå i ett blockhyresavtal.

Ombyggnad

Omfattning

Ombyggnad är egentligen inte en del av kostnaderna, utan är en investering. De tas med här för att vi inte skall tappa bort det ansvarsområdet när vi pratar ansvarsfördelning mellan förening och ägare.

Vi har tre typer av ombyggnad:

- anpassning av lägenheter för nya Tersen-bor (betalas i dag av föreningen);
- ombyggnad av gemensamma utrymmen såsom ateljé, bastu mm, (materialet betalas idag av bolaget);
- tillbyggnad av fastigheten såsom friggebod, carport mm (betalas i dag av bolaget).

Ekonomi

Föreningen har redan ansvaret för **anpassning av lägenheter** och har investerat följande belopp i ombyggnader av lägenheter:

<u>År</u>	<u>Tkr</u>
2006	512
2007	23
2008	111
P2009	?

Ett bekymmer i sammanhanget är att medan föreningen i dag kan säga nej till en ombyggnad är det bolaget som bär vakansrisken.

Vid **ombyggnader/ändringar i de gemensamma utrymmena** (vävstugan, staket, målning av korridorer,...) har merparten redovisats som planerat underhåll. En del av dessa åtgärder skulle nog ha kunnat betraktas som investeringar, men detta är mest en redovisningsteknisk fråga. I några fall har bolaget betalat för material och föreningens medlemmar gjort jobbet.

Vi har ingen etablerad praxis för **nybyggnad**. Bolaget betalade friggeboden och kommer att betala en eventuell carport.

Analys

Föreningen kan få en bättre – eller i varje fall tydligare - kontroll över åtgärder i huset med ett blockhyresavtal. Föreningen kan dock knappast räkna med att en ny ägare gör den här sortens investeringar i huset utan att detta leder till en höjning av blockhyran.

Full kontroll får man bara genom att bli ägare.

Prissättning

Här får vi helt olika situationer beroende på om föreningen äger eller blockhyr huset. Vi behöver tänka mer på saken.

Slutsats

Det är knappast troligt att en ny ägare tillåter föreningen att bygga om i ägarens fastighet. En annan lösning behöver sökas.

Drift

Driften handlar alltså om alla de områden som måste fungera kontinuerligt för att huset skall vara beboeligt, det löpande arbetet med att skaffa värme, el, vatten o s v. Det är först när något av detta inte fungerar som akutunderhåll behövs, se ovan.

Nedan behandlas:

Ansvarsområde	Års-kostn P2009	Kommentarer
Värme	376	Energiavgift (MWH) + flödesavgift (m ³)
El	228	Energiavgift (MWH) + en fast nätavgift som bygger på maximal uppmätt förbrukning
Vatten o avlopp	106	Vattenförbrukning (m ³) + fast avgift för avlopp (antal lgh)
Sophämtning	82	Mängd och typ av sopor

Fastighetsförvaltning,	115	Fast basavgift + extrabeställningar
Städning,	63	Fast månadsavgift
Falu Stadsnät	?	?

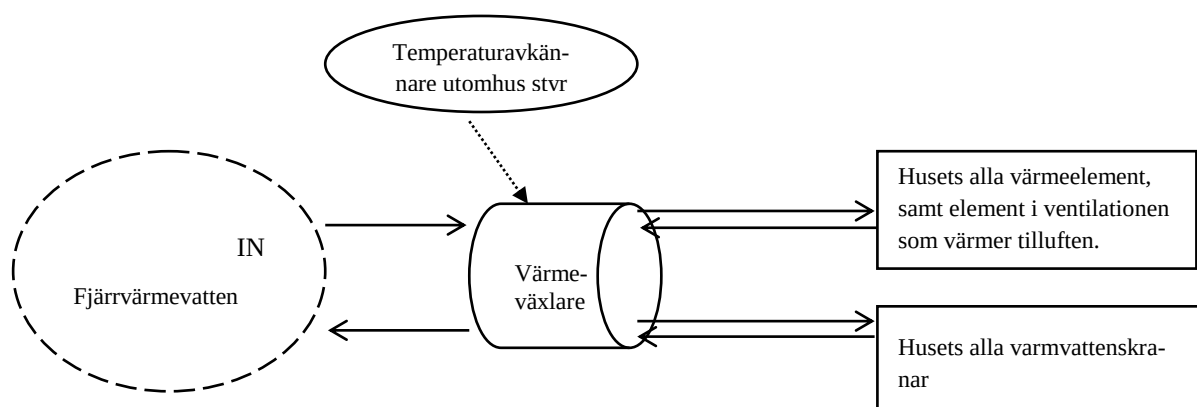
Värme

Omfattning

Tersen har fjärrvärme, vilket i praktiken gör att vi inte har någon reell upphandling – priset från Falu Energi & Vatten är vad det är. Vi kan däremot göra systemet effektivare och vi kan själva spara på vår energianvändning!

Energin mäts i Wattimmar, d v s hur många watt som förbrukas per timme under ett visst antal timmar. En vanlig glödlampa på 100 W förbrukar $100 * 24 = 2\,400$ wattimmar (WH) per dygn (om den aldrig släcks!). Normalt talar vi då om 2,4 kilowattimmar (KWH) per dygn. På ett år gör lampan av med $2,4 * 365 = 876$ KWH, eller 0,876 megawattimmar (MWH). Varje KWH kostar i dag i genomsnitt drygt en krona.

Systemet fungerar så, att ett flöde av varmt vatten (ca 80°) går genom värmeväxlare i pannrummet. I dessa överförs värmen till husets två system:



Fjärrvärmevattnet pumpas in i värmeväxlaren och lämnar ifrån sig värme (energi) till dels värmeledningsvattnet som cirkulerar genom alla element, dels det system som distribuerar varmvatten till hela huset. Ju effektivare vi kan hämta värme (energi) genom värmeväxlaren så att ut-vattnet tillbaka till fjärrvärmecentralen (Falu Energi & Vatten) är rejält mycket svalare än in-vattnet från centralen (det är temperaturskillnaden som visar hur effektivt systemet är), desto mindre vatten måste pumpas genom värmeväxlaren för att få den energi vi behöver.

Systemet måste ”veta” hur kallt det är ute för att kunna anpassa mängden varmvatten som pumpas ut till värmeelementen. Detta sker genom att det finns temperaturavkännare utomhus som ”talar om” hur mycket vatten som behöver pumpas ut. En annan sak som måste skötas av systemet är temperaturen på varmvattnet. Den får inte vara lägre än ca 55° för att undvika att Legionärsjukebakterier kan växa.

Alltsammans styrs via en manöverpanel i pannrummet. Om något inte fungerar bra ber vi Lugnets Gård om hjälp – och i värsta fall vänder vi oss till TAC, en firma som har expertis på området. Sedan installationen av den nya fjärrvärmeutrustningen (maj 2005) har vi ett mycket effektivt system som drar små underhållskostnader.

Vi betalar för energin på ett antal olika sätt:

- vi investerade ca 300 tkr i en ny och bättre värmeväxlare i pannrummet år 2005;
- vi betalade ca 0,5 mkr för att anslutas till fjärrvärmesystemet, också år 2005;
- vi betalar en fast avgift på ca **XX** tkr varje år för att få vara anslutna, beloppet styrs av **???**

- vi betalar i genomsnitt **XX** tkr per månad för den mängd energi (KWH) vi förbrukar;
- vi betalar i genomsnitt **XX** tkr per månad för det antal m³ vatten som krävs för att transportera energin till huset.

Den som ansvarar för värmekostnaderna behöver:

• granska förutsättningarna för faktureringen (fasta avgifter)	• granska och betala fakturor
• övervaka att temperaturerna i huset är rimliga	• göra förbrukningsanalyser
• beställa hjälp om något inte fungerar bra	• göra och genomföra utvecklings-/besparingsprogram.
• o s v	• o s v

Ekonomi

Värmebehovet varierar ganska kraftigt beroende på säsong och på hur kalla vintrarna är. Vi har utförlig statistik över förbrukning (**kilowattimmar** - KWH - och **kubikmeter vatten** - m³ eller kbm) från 2005 och framåt.

Det första måttet visar hur mycket energi **vi gör av med** (påverkas av temperaturer utomhus och inomhus dag- och nattetid, värmeisolering, förvärmning och värmeåtervinning i ventilationssystemet, ...).

Det andra måttet visar hur väl vi **transporterar energin**, d v s hur mycket vatten som måste flyta igenom värmeväxlaren för att leverera den energi vi gör av med.

Vi har en viss förbättring under åren. Den stora förbättringen kom emellertid redan 2005, då vi bytte utrustning.

Våra egna kostnader har varit (**KOLLA!**):

År	Tersen	
	Egen förbrukning	
	Tkr	Mwh/m ²
2007	309	104
2008	336	113
B2009	376	127

Vår energiförbrukning ligger bra till enligt den energianalys som gjordes 2009!

Analys

Vi behöver granska faktorer som:

- hur bra husets **isolering** fungerar (väggar, tak, dörrar, fönster, ventilation),
- vilken **inomhustemperatur** vi vill ha, om vi sänker temperaturen med 1^o minskar kostnaderna med 15 – 20 tkr per år!
- vilken temperatur vi har på **varmvattnet** och hur mycket vi gör av med, vi behöver ha drygt 55^o för att förebygga Legionärsjuka.
- hur effektiva **värmeväxlare** vi har i pannrummet, vi har en modern anläggning med mycket god effektivitet, vilket avgör hur stora flöden av varmvatten vi behöver ta emot för att få ut den energi vi gör av med.

Vi har redan diskuterat åtgärder som:

- förnyad värmefotografering av huset för att se var värme läcker ut (ägaren)
- bättre isolering under C-husets tak (ägaren)

- bättre isolering (utbyte?) av fönster och balkongdörrar (ägaren)
- värmesparande plast på fönstren (betalas av ägaren)
- lägre inomhustemperatur (föreningen)
- klokare vädring (föreningen)

Listan illustrerar att merparten av åtgärderna ovan skulle betalas av ägaren, som då också har en rimlig förväntan på att få del av besparingarna.

Föreningen tar vissa risker, främst genom att låta dålig värmedisciplin öka kostnaderna.

Prissättning

Är knappast aktuell.

Slutsats

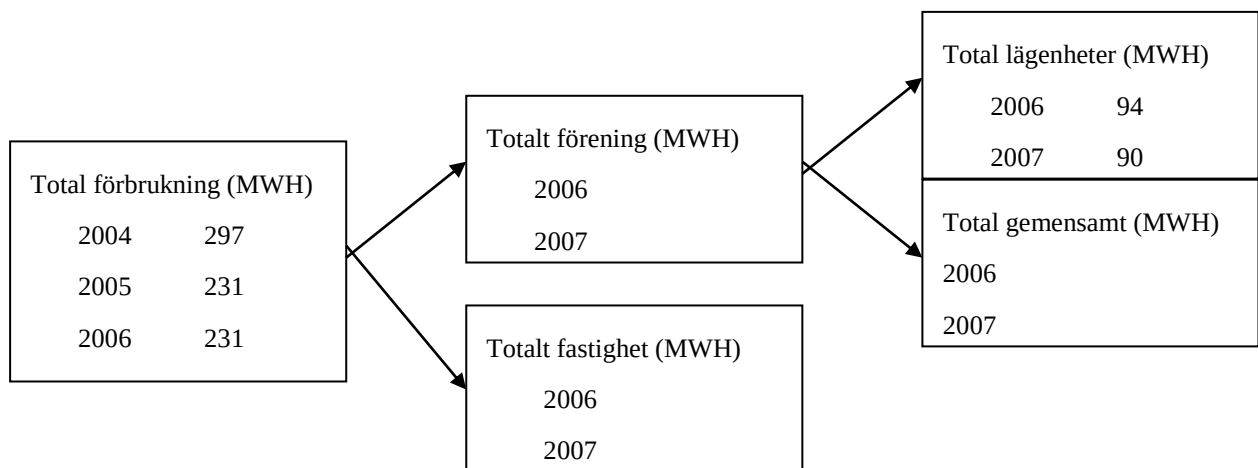
Föreningen kan påverka värmekostnaderna i endast begränsad utsträckning. Man kan sänka inomhustemperaturen, vädra mindre, spara på varmvatten etc.

De stora förändringarna styrs emellertid av ägaren eftersom de kräver investeringar i huset, sådant som att byta värmeväxlare, isolera fönster och dörrar bättre, göra uppvärmning av inkommande luft effektivare, återvinna mer av utluften etc.

El-förbrukning

Omfattning

Tersen har i dag ett enda el-abonnemang för hela huset, vilket ger en besparing på drygt 800 kr/lägenhet och år, totalt ca 40 tkr, vilket helt tillfaller hyresgästerna. Alla lägenhetsinnehavare betalar för sin faktiska förbrukning till det av bolaget avtalade fasta elpriset. Övrig elförbrukning betalas av bolaget, se diagrammet nedan och avsnitt ”Ytor”:



En praktisk aspekt är att om vi vill arbeta med denna uppdelning behöver vi se till att förbrukningen kan mätas för vart och ett av dessa gemensamma områden!

Vi kan lämna **lägenhetetselen** därhän eftersom den betalas av hyresgästen. Föreningens **gemensamma förbrukning** består huvudsakligen av följande (uppvärmning och ventilation i de berörda utrymmena ingår inte!):

Utrymme	Beskrivning	Belastning
Tvättstuga	Fyra tvättmaskiner, två tumlare, torkskåp, torkrum, belysning	Hög
Kök/matsal	Spisar, ugn, kylar, frysar, kompressorer, svalsåp, svalrum, renseri, personalrum inkl toalett, kontor	Låg +
Sällskapsrum	Belysning	Normal
TV-/musikrum	Musikanläggning, två TV-apparater, belysning	Låg
Ateljé/kontor	Dator, printer, Internetuppkoppling, belysning	Låg
Snickeri	Diverse maskiner, belysning	Låg
Vädstuga	Symaskin, belysning	Låg
Bastu	Uppvärmning, belysning	Låg
Gästrum	Belysning	Låg

Fastighetselen omfattar:

Utrymme	Beskrivning	Utnyttjande
Korridorer	Sex korridorer	Ständig belysning
Hissar	Tre motoranläggningar, alla hissar ständigt belysta	Låg
Trapphus	Ett på fyra, ett på tre och ett på två nivåer, ständigt belysta	Normal
Ventilation	Tre stora anläggningar, inkl belysning dessa lokaler	Ständig drift
Entréer	Två ständigt belysta, en släckt (cykelförråd)	Normal
Gemens toaletter	BV A-huset och bredvid köket	Låg
Pannrum	Belysning, fjärrvärmeanläggning	Ständig drift
Källarkorridor	Belysning	Låg
Cykelrum (två)	Belysning	Låg
El-centraler	Belysning	Låg
Städutrymmen	Belysning	Låg
Lägenhetsförråd	Belysning, enstaka frys	Låg
Soprum A-huset	Belysning	Låg
Soprum v köket	Belysning, kyla i kompostrummet	Ständig drift

Den som har ansvaret behöver:

- göra förbrukningsanalyser och genomföra utvecklings-/besparingsprogram;
- välja bästa möjliga leverantör;
- välja mellan rörlig eller fast kostnad;
- sluta avtal med leverantören;
- granska förutsättningarna för faktureringen (fasta avgifter);
- se till att vi har en energisnål verksamhet;
- se till att utrustningen fungerar;
- granska och betala fakturor.

Ekonomi

Årskostnaderna har varit:

År	Förbr MWH	å-pris	Faktura förbrukn tkr	Fast elkostn. tkr	Fast nätkostn. tkr	Summa fakturerings tkr	Kommentarer
Not	1	2	3	4	5	6	
2004?	297						
2005?	231						
2006?	208						
2007	193						
2008	186						
P2009	184						

Noter:

- 1 Förbrukningen mäts av leverantören och syns på fakturan
- 2 Å-priset innehåller energi + energiskatt + moms
- 3 Fakturerad kostnad för den energimängd vi förbrukat
- 4 Den fasta elkostnaden styrs av husets maximala förbrukning vid något enskilt tillfälle under året
- 5 Den fasta nätkostnaden ...
- 6 Totalt fakturerat

Vi har sänkt förbrukningen med ca 10 % sedan 2006. Samtidigt finns det en hel del kvar att göra!

Bolaget har ett 5-års fastprisavtal med DalaKraft om el-leveranser, vilket löper t o m 2011-12-31. Här finns på sikt reella möjligheter att spara genom att jämföra **priser** och **avtalsformer** (rörligt/fast pris etc.) hos andra leverantörer. Vi kan också minska förbrukningen genom att:

- använda energisnålare lampor överallt;
- ha rörelsedetektorer i korridorerna så att belysningen kan släckas nattetid;
- minska på luftflödena i ventilationen;
- se till att gemensamma kyl-/frysanläggningar är energieffektiva;
- o s v.

Analys

Vi behöver korrigera våra egna förbrukningssiffror för fastigheten, så att de omfattar enbart lokalareor, dvs LOA, BIA och ÖVA. Först därefter kan en riktig analys göras.

Föreningen/de boende kan påverka delar av den totala förbrukningen, se nedan:

Areatyp	Beskrivning	Förkortning	m ²	
Lägenheter		BOA-L	2 560	Alla boende betalar egen förbrukning – OK
Gemensamma utrymmen	Matsal, sällskapsrum, storkök, västuga, snickeri, kontor, ...	BOA-G	409	Alla boende betalar i dag genom hyran, men teoretiskt borde enbart Tersen-boende betala
Lokalarea	Entréer, korridorer, ...	LOA	818	Alla boende betalar genom hyran – OK
Biarea	Lägenhetsförråd, ...	BIA	298	Alla boende betalar genom hyran – OK
Övrig area	El-centraler, fläktrum, soprum, pannrum	ÖVA	206	Alla boende betalar genom hyran – OK

Prissättning

Se avsnittet ”Prissättning”.

Slutsats

Det vore bra att inkludera elförbrukningen för lägenheter och gemensamma utrymmen i ett blockhyresavtal.

Vattenförbrukning

Omfattning

Bolaget betalar all vattenförbrukning i huset. Det finns bara en leverantör, varför upphandling inte sker. Däremot kan det finnas skäl att granska den fasta avgift som bolaget betalar. Stämmer förutsättningarna med verkligheten?

De viktigaste skälen till vattenförbrukningen är:

- privat förbrukning i lägenheterna;
- förbrukning i köket;
- vattning i trädgården;
- bastu (kommer);
- gästrummen.

Den som har ansvaret bör:

- granska förutsättningarna för faktureringen (fasta avgifter)
- granska och betala fakturor
- göra förbrukningsanalyser
- genomföra besparingsprogram.

Ekonomi

År	Kostnader	
	Tkr	M ³
2007	98	2 802
2008	95	3 018
P2009	106	

Analys

Kostnaderna har en fast (avlopp) och en rörlig (m³ vatten) del:

År	V a t t e n		Avlopp kr	Summa Kr
	m ³	kr		
2006	2 829	41 672	57 460	99 132
2007	2 802	42 030	55 460	97 430
2008	3 018	45 273	62 095	107 368
P2009				106 710

Bygger avloppsdelen på antal lägenheter? Varför stiger den så snabbt? Är våra förbrukningsvolymerna korrekta? Är antalet lägenheter korrekt angivet? Prognosen?

Detta behöver granskas närmare.

Föreningen har goda möjligheter att styra vattenförbrukningen och kan göra lika mycket som ägaren för att styra avloppskostnaden.

Prissättning

Bör ske efter samma princip som för el-förbrukningen.

Slutsats

Det vore bra att inkludera vattenförbrukningen i ett blockhyresavtal, medan den fasta avgiften bör ligga kvar hos ägaren.

Sophämtning

Omfattning

Bolaget betalar all sophämtning för huset. Det finns bara en leverantör, varför upphandling inte förekommer. Däremot bestämmer bolaget i dag omfattning och frekvens. Vi har exempelvis en egen sopstation i huset för att befria hyresgästerna från behovet att ta med sopor till en kommunal station (den närmaste finns vid Hemköp). Bolaget har också beslutat köpa utkörning av sopor för hämtning genom Lugnets Gård.

Den som har ansvaret bör:

- besluta om hur mycket service vi skall köpa;
- granska och betala fakturor;
- göra förbrukningsanalyser;
- utveckla/genomföra besparingsprogram.

Ekonomi

Kostnaderna är:

År	Kostnader	
	Tkr	kr/m ²
2007	86	29
2008	63	21
P2009	82	28

Finns det en fast/rörlig del? Det kan vara värt att undersöka varför kostnaden varierar så mycket.

Analys

Tersens kostnader är relativt höga. Detta återspeglar att vi har en egen ”sopstation” så att de boende slipper släpa iväg soporna till sopstationen vid Hemköp.

Föreningen kan spara pengar genom att dra ner servicenivån, eller genom att vi sorterar bättre och/eller själva ställer ut tunnorna etc. Detta kräver dock ett ganska stort åtagande för dem som skall sköta det.

Prissättning

Det finns tydliga prislister att utgå från. Därutöver behöver föreningen förhandla med ägaren om vad det är värt för denne att slippa ansvaret.

Slutsats

Det vore bra att inkludera den rörliga delen av sophämtningen i ett blockhyresavtal.

Fastighetsförvaltning

Omfattning

Bolaget köper sedan starten en rad tjänster från Lugnets Gård, vilket fungerar bra. Under de senaste åren har de boende tagit över ett antal uppgifter som krattning av löv och ”fixande” inomhus, både därför att detta lockar dem och för att spara pengar. Verksamheten omfattar:

Verksamhet	I dag sköter vi detta genom:
• rondera för att se att allt fungerar	Lugnets Gård (fastighetsskötare)
• ploga, sanda, kratta löv	Lugnets Gård, ibland krattar vi själva löv
• småreparationer, byta glödlampor i korridorer etc.	Lugnets Gård - om inte Ehrling/Mikael/Bertil/... hinner först
• ställa ut sopkärl för tömning	Lugnets Gård
• klippa gräset	Gör vi själva
• rensa rabatter	Gör vi själva
• städa gemensamma ytor	Städtanten
• jour	Lugnets Gård

Ekonomi

År	Kostnader	
	tkr	kr/m ²
2007	99	33
2008	96	32
P2009	115	39

Nuvarande förvaltning verkar effektiv! Ett huvudskäl är att vi (nuvarande ägare) sköter en hel del gratis!

Analys

Föreningen kan välja omfattning och leverantör och kan därmed styra kostnaderna. Det finns fortfarande utrymme för förbättringar, inte minst genom att andelen korttidsboende minskar och fler boende fixar mer själva.

Riskerna är i första hand att tjänsterna blir dyrare, om exempelvis snöröjning och sandning blir mer omfattande ett snörikt år – eller kommunen höjer priserna. I ett längre perspektiv är dock riskerna små!

Även detta är ett område där en blivande ägare kan väntas betala för att slippa arbetet.

Prissättning

Nuvarande avtal och priser ger en rimlig startpunkt för förhandlingar.

Slutsats

Fastighetsservice bör ingå i ett blockhyresavtal, men med beslutanderätt för ägaren i vissa specificerade fall. .

Städning

Omfattning

Vi köper städning av dels de gemensamma utrymmena (BOA-G), dels lokalytor (LOA), d v s entréer, korridorer etc.

Ekonomi

År	Kostnader	
	tkr	Kr/m ²
2007	65	22
2008	68	23
P2009	63	21

Analys

Föreningen kan ta ansvar för städning av såväl gemensamma utrymmen som fastighetsutrymmen (korridorer, trappor etc.).

Det går säkert att förhandla om kostnadsnivån – men den enda radikala förändringen vore om de boende tog över hela eller delar av städningen.

Slutsats

Städning av gemensamma utrymmen och fastighetsutrymmen (korridorer, trappor etc.) bör ingå i ett blockhyresavtal.

Falu Stadsnät

Omfattning

Bolaget har investerat ca 145 tkr i installationen av ett fibernät. Varje boende tecknar egna avtal med leverantörer av bredband, IP-telefoni och kabel-TV. Avgifterna betalas direkt till leverantören. Den boende betalar 50 kr/månad utöver hyran för att hon/han använder nätverket. Betalningen läggs på hyresavvin.

Analys

Här finns inga påtagliga fördelar eller risker för blockhyraren.

Prissättning

Ägaren skulle sannolikt uppskatta att föreningen tog över administrationen – och betala något för detta.

Slutsats

Eftersom kostnaden läggs på hyran bör området hanteras tillsammans med uthyrningen.

Bilaga 1 – Kostnader för akutunderhåll

Här ingår sådant underhåll (reparationer mm) som inte är planerat utan görs när saker slutar fungera. Tabellen nedan visar kostnadsläget för ”Löpande underhåll” totalt och därefter för de viktigaste kostnadsslag som ingår i löpande underhåll (tkr).

Löpande underhåll, totalt

År	Tersens egna kostnader
2007	132
2008	153
P2009	196

Vi ligger dubbelt så högt som REPAB's medianvärden, det värde som har lika många dyrare som billigare fastigheter. Detta återspeglar (delvis) att vi är nya som ägare och har höga ambitioner när det gäller boendestandarden. Det finns emellertid skäl att granska det vi gör närmare för att se om vi kan bli klokare!

Detta sker nedan, där alla åtgärder som kostat mer än 1 000 kronor redovisas så långt som vi har information.

Byggnader och mark

Åtgärder	2007	2008	B 2009	P 2009
Byggtjänst – fuktmätning	2 358			
Justering av golv i B 21	1 025			
Lugnets Gård mars	2 749			
Inköp till trädgården	1 100			
Gräsklippare	3 468			
Lugnets Gård juli	2 321			
Wiklunds Glas	1 406			
Lugnets Gård	2 064			
Bergnills, beslag	1 931			
Bäcklins Rör (avlopp)		4 194		
Henningssons (bakplåtar)		1 155		
Lugnets Gård feb		2 500		
Byggtjänst (rep)		1 622		
Lugnets Gård (juni)		1 250		
Göthes (lås cylindrar)		1 138		
Byggtjänst (rep B 22)		1 523		
Lugnets Gård sept		4 912		
Lugnets Gård nov		1 018		
Lugnets Gård		2 850		
Övrigt	ca 4 000	ca 5 000		
Summa	22 000	27 444	30 000	40 374

Vi har påfallande mycket räkningar från Lugnets Gård, ca 7 tkr 2007 och 16 tkr 2008. Detta är alltså extra saker, utöver de normala, schemalagda! Det är värt att granska detta närmare!

Värme och sanitet

Åtgärder	2007	2008	B 2009	P 2009
Lugnets Gård jan	2 981			
YIT (vattenläcka)	1 471			
Lugnets Gård okt	1 920			
YIT (rep avlopp)	6 704			
Lugnets Gård okt		1 036		
Övrigt	< 1 000	500		
Summa	13 837	1 536	15 000	26 250

El

Åtgärder	2007	2008	B 2009	P 2009	Kommentarer
ELAB (lgh B02)	1 194				
ELAB (byte tidströmst)	1 655				
ELAB (kompl A 39)	1 083				
ELAB (div arb)	10 000				
ELAB (div arb)	10 874				
ELAB (div arb)	14 049				
Lugnets Gård		1 100			
ELAB (armaturer)		14 207			
Henningssons		1 966			
ELAB (elfel)		1 510			
Dalakraft (sept)		14 098			
ELAB (servicearb)		10 388			
Övrigt	543	ca 1 000			
					Fel bokfört – skall vara el-kostnad

Summa	39 398	44 436	45 000	32 613	
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--

ELAB är helt dominerande, med 37, respektive 27 tkr. Vad kan vi lära oss?

Ventilation

Åtgärder	2007	2008	B 2009	P 2009	Kommentarer
Falu Vent (hus B)	1 250				Vad är detta?
Falu Vent (OVK-besiktn)	2 063				
Falu Vent	3 435				
Lugnets Gård		11 818			
Falu Vent (fläktmotor)		3 263			
Lugnets Gård okt		2 175			
Falu Vent (tvättst)		1 075			
Falu Vent		3 278			
Övrigt	0	ca 1 000			
Summa	6 748	22 799	25 000	17 075	

Kyla

Åtgärder	2007	2008	B 2009	P 2009	
Masens Kyl (kylmedia)	2 092				Borde eventuellt aktiveras
Masens Kyl (serviceavtal)	2 142				
Masens Kyl	1 268				
Masens Kyl (kylsk i kök)		2 195			
Masens Kyl (serviceavtal)		2 240			
Masens Kyl (kompressor)		25 000			
Övrigt	0				
Summa	5 202	29 435	5 000	24 345	

Tele, TV, telesignal

Åtgärder	2007	2008	B 2009	P 2009
TAC (rep fläktrum hus B)	4 856			
Henningssons (brandlarm)	9 921			
Henningssons (tidsrelä)	2 119			
Henningssons (rep brandlarm)		1 550		
Göthes (rep porttelefon)		4 863		
Övrigt	0	ca 800		
Summa	12 040	7 251	10 000	35 000

Brandlarmskostnaden är inte återkommande.

Tvättstugemaskiner

Åtgärder	2007	2008	B 2009	P 2009	Kommentarer
Hedmans (rep)	1 416				Är förbrukningsmaterial! Skall föreningen betala?
Hedmans (rep)	3 864				
DalaDisk (tvättmedel)		2 558			
Hedmans (byte motor)		4 339			
Övrigt	ca 1 700	0			
Summa	6 966	7 251	8 000	8 000	

Köksmaskiner

Åtgärder	2007	2008	B 2009	P 2009	
Rekal (diskmedel)	1 695				Är förbrukningsmaterial! Skall föreningen betala?
Övrigt	644				
Summa	2 339	0	4 000	5 000	

Hissar

Åtgärder	2007	2008	B 2009	P 2009
Otis (service)	2 899			
Otis (klämriskskyltar)	1 140			
ÅF (kontroll)	1 954			
Otis (besiktning)	1 140			
Otis (besiktning)	944			
Otis nödsignalanläggning	1 039			
Otis (rep dörröppnare)		3 240		
Otis (service)		3 155		
Otis (nödljusbatteri)		1 121		
ÅF (hissbesiktning)		2 014		
Otis (service)		3 197		
Övrigt	0	0		
Summa	12 527	12 727	15 000	13 261

Är alla besiktningar nödvändiga?

Övrigt

Åtgärder	2007	2008	B 2009	P 2009	Kommentarer
ELAB (lgh 45/46)	8 673				Är väl rustning??
Henningssons spisplåtar	1 155				
Övrigt	ca 500				
Summa	10 338	0	0	8 000	

BLOCKHYRESAVTAL GÄLLANDE FASTIGHETEN VALLMON nr 8

I FALU KOMMUN

Tegelvägen 18, 791 35 Falun

Datum

2011-07-01

Parter

F Fastighetsägaren Tersen Fastighets AB, 556660-8310

H Hyresgästen Tersen Kooperativ Hyresrättsförening, 769612-7021

1 Allmänt

Den 1 juli 2011 förvärvade Tersen Kooperativ Hyresrättsförening samtliga aktier i Tersen Fastighets AB. Som en följd av ägarbytet har parterna förnyat sitt tidigare avtal och träffat föreliggande Blockhyresavtal.

2 Omfattning

Tersen Kooperativ Hyresrättsförening, H, blockhyr av Tersen Fastighets AB, F, fastigheten Falun Vallmon 8, Tegelvägen 18 Falun, samt alla på fastigheten befintliga byggnader och anläggningar, allt i befintligt skick.

Hyresavtalet omfattar fastighetsinventarier enligt bilaga 3.

3 Upplåtelseform

Lägenheter och lokaler upplåtes av hyresgästen till Tersenmedlemmar med *kooperativ hyresrätt*. Upplåtelse av lägenhet kan i vissa fall också göras till icke Tersenmedlem, men då som hyresrätt med visstidskontrakt.

4 Användning

Fastigheten får endast användas för bostadsändamål.

5 Avtalstid och uppsägningstid

Avtalet löper på fem år, fr o m 2011-07-01 t o m 2016-06-30. Vid uppsägning har parterna en ömsesidig uppsägningstid om nio månader innan avtalet löper ut.

Sker ej uppsägning förlängs avtalet med fem år.

6 Ägarbyte

Vid ägarbyte upphör detta blockhyresavtal att gälla. Fastighetsägaren, F, skall dock verka för att den nya ägaren tecknar motsvarande blockhyresavtal med Föreningen, H.

7 Särskilda villkor

Mellan Fastighetsägaren, F, och hyresgästen, H, har ett särskilt Förvaltningsavtal, bilaga 1, upprättats omfattande parternas åtaganden och skyldigheter samt ansvar för tillsyn, drift, skötsel och underhåll av fastigheten.

8 Hyresvillkor

För fastigheten med befintliga byggnader, anläggningar och inventarier har avtalats en årshyra på

Kronor 1 975 617:- -ENMILJONNIOHUNDRASJUTTIOFEMTUSENSEXHUNDRASJUTTON-

Årshyran avser 2011 års hyresnivå.

9 Hyresreglering

Hyran regleras årligen per 1 april med följsamhet till den allmänna hyresnivån i Falun och med beaktande av Föreningens faktiska kostnadsökningar i förhållande till antagen budget.

Bruksvärdesförändringar

Genomför fastighetsägaren bruksvärdeshöjande åtgärder, vilka godkänts av Föreningen, skall tillägg på hyran göras med det belopp varom parterna vid varje enskild ändring träffat särskilt avtal om. Ny hyra tas ut från månadsskiftet efter det att åtgärderna är fullt färdigställda.

Båda parter äger rätt att påkalla förhandling om ändring av hyresvillkor under gällande hyresförhållande. Har framställan om villkorsändring utan uppsägning av blockhyresavtalet gjorts, kan inte nya villkor träda i kraft före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för påkallande.

Båda parter äger rätt att påkalla förhandling om ändring av villkor i Förvaltningsavtalet, bilaga 1, under gällande hyresförhållande. Har framställan om sådan villkorsändring utan uppsägning av blockhyresavtalet gjorts, kan inte nya villkor träda i kraft före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för påkallande. Avtalad årshyra skall regleras m h t överenskomna villkorsändringar i Förvaltningsavtalet.

10 Förfallodagar

Överenskommen hyra skall inbetalas i förskott den sista dagen av varje kalendermånad.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Falun den 1 juli 2011

Tersen Fastighets AB

Jan Bunner ordf

Tersen Kooperativ Hyresrättsförening

Margaretha Helgesson ordf

Hyresnämnd

Föregående, principiellt jämförbara, blockhyresavtal har godkänts av Hyresnämnden 2010-05-26

Mellan Tersen Fastighets AB och Tersen Kooperativ Hyresrättsförening har denna dag träffats följande

FÖRVALTNINGSAVTAL GÄLLANDE FASTIGHETEN VALLMON NR 8 I FALU KOMMUN

Tegelvägen 18, 791 35 Falun

Datum

2011-07-01

Parter

F Fastighetsägaren Tersen Fastighets AB, 556660-8310

H Hyresgästen Tersen Kooperativ Hyresrättsförening, 769612-7021

A. Hyresgästens åtagande

1. H ansvarar för all uthyrning samt för vakansrisker.
2. H förbinder sig att utföra sedvanlig kreditprövning av nya hyresgäster samt att inte hyra ut lägenheter till hyresgäster vilka saknar full betalningsförmåga.
3. H förbinder sig att teckna hyresavtal med Tersenmedlem samt med Korttidshyresgäst enligt gällande avtalsformulär. (Medlem kooperativ hyresrätt, Korttidshyresgäst, Garage respektive Parkering i carport)
4. H:s åtaganden och skyldigheter samt ansvar för tillsyn, drift och skötsel av fastigheten redovisas i bilaga 2.

Särskilt noteras att i H:s åtagande ingår att bekosta:

- Elenergi – kto 4011
- Vatten och avlopp – kto 4012
- Renhållning – kto 4013
- Fastighetsskötsel – kto 4014 – med undantag för jour och tillsyn av värme, vatten, el, avlopp och ventilation samt mottagande av felanmälan avseende fastigheten.
- Lokalvård – kto 4015

5. H skall vid upphandling av varor och tjänster anlita företag som är registrerade för mervärdesskatt och arbetsgivaravgift, samt betalat skatter och avgifter. H ska införskaffa F:s godkännande inför avtalstecknande gällande tjänster avseende tillsyn, drift och skötsel av fastigheten.
6. H ska ha en nöjaktig ansvarsförsäkring.
7. H tecknar försäkring för egna inventarier i förhyrda lokaler.
8. H förbinder sig att snarast underrätta F om befarat underskott i föreningens verksamhet.

B. Fastighetsägarens åtagande

9. F ansvarar för all övrig tillsyn, drift, skötsel och underhåll av fastigheten utöver vad som anges under A, Föreningens åtagande. Se bilaga 2.

C. Särskilda villkor

10. Gränsdragning mellan F och H i övrigt redovisas i bilaga 2.
11. Inför rustning och ombyggnad av lägenheter samt lokaler ska parterna träffa särskilt avtal i varje enskilt fall. H ska medverka till att motsvarande avtal träffas mellan F och Tersenmedlem avseende tillval respektive planlösning.
12. H respektive Tersenmedlem äger rätt att förbättra hyrd lokal respektive lägenhet efter godkännande av F. Sådan förbättring ska ske på ett fackmässigt sätt. Anlitande av entreprenörer ska ske enligt punkt A 5.
13. Genom detta Förvaltningsavtal delegerar Fastighetsägaren, F, till Hyresgästen, H, hela ansvaret för ohälsa och olycksfall avseende den del som kan knytas till H:s åtaganden redovisade under punkt A ovan.

D. Avtalstid

14. Avtalet löper på fem år, fr o m 2011-07-01 t o m 2016-06-30. Vid uppsägning har parterna en ömsesidig uppsägningstid om nio månader innan avtalet löper ut.
Sker ej uppsägning förlängs avtalet med fem år.
15. Om blockhyresavtalet, dat 2011-07-01, mellan F och H upphör att gälla, upphör även detta förvaltningsavtal.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Falun den 1 juli 2011

Tersen Fastighets AB

Tersen Kooperativ Hyresrättsförening

Bilaga Fastighetsinventarier, 2011-07-01 Bilaga 3

TILL BLOCKHYRESAVTAL GÄLLANDE FASTIGHETEN VALLMON NR 8 I FALU KOMMUN

Tegelvägen 18, 791 35 Falun

Tvättstuga	Samtliga maskiner och utrustning
Storkök	Samtliga maskiner och utrustning
Matsal	Projektor
	Filmduk
Sällskapsrum	Braskamin
Kontor	Kopieringsmaskin
Snickeri	Slagborrmaskin
	Fräs
	Småmaskiner
Trädgård, uterum	Friggebod

Stadgar för den kooperativa hyresrättsföreningen Tersen

Registrerades av Bolagsverket 2011-11-01

Inledande bestämmelser

Föreningens firma, ändamål och säte

Firmanamn

1 § Föreningens firma är Tersen kooperativ hyresrättsförening.

Ändamål

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas sociala och ekonomiska intressen genom att enligt kontrakt med fastighetsägaren hyra hela eller delar av fastigheten Falun Vallmon 8 eller genom förvärv äga nämnda fastighet att åt medlemmarna upplåta bostadslägenheterna med hyresrätt i denna fastighet och att verka för en god social och fysisk boendemiljö samt främja trivseln bland medlemmarna. ("Tersen-koncept" bil. 1).

Fastigheten förvaltas på sätt som närmare framgår genom särskilt avtal med fastighetsägaren.

Verksamhetsort

3 § Föreningen har sitt säte i Falun.

Medlemskap

Öppenhet

4 § Medlemskap i föreningen står öppet för envar. Medlemskap kan endast förvärfvas av myndig fysisk person och är personligt. Bostadslägenhet erbjuds den/de som ej har hemmavarande barn under 18 år i sitt hushåll. Tilldelning av lägenheter handhas av invalskommittén (se 39 §)

Medlemskap

5 § Den som enligt reglerna för KHR (kooperativ hyresrätt) hyr bostadslägenhet skall också vara medlem i föreningen. Om ett existerande Tersen-hushåll utökas med ny boende bör denna/denne erbjudas medlemskap i föreningen i enlighet med bestämmelserna i 39 §.

Ansökan

6 § Den som önskar komma ifråga för en lägenhet gör en skriftlig intresseanmälan till styrelsen, som prövar den sökandes förutsättningar för medlemskap.

Inträde

7 § Den som (genom arv, byte eller annan i lagen tillåten övergång) har förvärvat en hyresrätt får inte vägras inträde i föreningen förutsatt att förvärvaren accepterar föreningens stadgar och deltar i dess verksamhet.

Anmälan om inträde skall dock ske senast sex (6) månader efter det att giltigt förvärv har skett. Görs inte sådan anmälan i tid anses överlåtaren sagt upp sig till utträde ur föreningen, varvid bestämmelserna för denna situation skall iakttas. Anmälan om inträde görs skriftligen till styrelsen.

Insatser, avgifter och upplåtelserätt

Inledning

8 § Medlem deltar i föreningen med dels en medlemsinsats, dels en upplåtelseinsats. Medlem äger ej rätt att delta i föreningen med mer än en (1) insats. Medlemmen skall härutöver även erlägga årsavgift till föreningen.

Medlemsinsats

9 § Medlemsinsatsens storlek bestäms på ordinarie föreningsstämma. Insatsen får fastställas till högst 1 000:-- (tusen kronor). Medlem skall, sedan denne beviljats inträde i föreningen, inom 14 dagar erlägga medlemsinsatsen genom kontant betalning.

Upplåtelseinsats

10 § Upplåtelseinsatsen för lägenheter i föreningen uppgår till 9 gånger den vid hyresavtalets påskrift gällande månadshyran för den lägenhet som avses i hyresavtalet.

Upplåtelseinsatsen, som är ett räntefritt lån till föreningen, betalas samtidigt som medlem tecknar hyresavtal med föreningen.

Om en boende byter lägenhet inom Tersen betalas/återfås mellanskillnaden mellan berörda upplåtelseinsatser i samband med att nytt hyresavtal tecknas.

Årsavgift

11 § Medlem skall till föreningen betala den årsavgift som föreningsstämman beslutar. Årsavgiften får fastställas till högst 1 000:-- (tusen kronor). Avgiften betalas till föreningen inom 14 dagar efter avisering.

Upplåtelse av lägenhet

12 § Lägenhet tilldelas sökande efter beslut i föreningens styrelse. Underlag för styrelsens beslut utgörs av förslag från en särskilt utsedd invalskommitté (se 39 §).

Andrahandsuthyrning

13 § Uthyrning av lägenhet i andra hand kräver skriftligt medgivande från föreningen.

Upphörande av medlemskap

Utträde

14 § Anmälan om utträde ur föreningen görs skriftligen och ställs till styrelsen för föreningen.

15 § Säger medlem upp sitt medlemskap i föreningen skall hon/han också anses ha sagt upp sitt hyresavtal.

Uteslutning

16 § Medlem får uteslutas ur föreningen om vederbörande bryter mot stadgarna, skadar föreningen eller motverkar dess intressen eller inte iakttar sina förpliktelser mot föreningen och inte heller rättar sig efter en skriftlig varning från styrelsen.

Beslut om uteslutning som grundar sig på att medlemmen inte fullgör sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får fattas av styrelsen. Övriga beslut om uteslutning skall fattas av föreningsstämma.

Beslut om varning eller uteslutning skall tillställas medlem skriftligen till den adress som medlemmen anmält till föreningen. Beslutet skall anses vara medlemmen tillhanda den dag beslutet avsänts i rekommenderat brev till anmäld adress.

En medlem som utesluts ur föreningen förlorar genast sin rätt att delta i överläggningar och beslut om föreningens angelägenheter.

Avgång

17 § Medlem som sagt upp sig till utträde ur föreningen, utesluts eller av annan anledning begärt utträde ur föreningen, anses ha avgått ur föreningen först vid utgången av det räkenskapsår som slutar sex (6) månader efter det att medlemmen sagt upp sig, utesluts eller begärt utträde.

Medlem som förverkat sin hyresrätt eller vars hyresavtal upphört på grund av regler i gällande lagstiftning anses likaledes ha avgått ur föreningen först vid utgången av det räkenskapsår som slutar sex (6) månader efter det att lagakraftvunnen dom eller beslut om förverkande eller hyresavtalets upphörande föreligger.

Återbetalning av insatser

Förutsättningar för återbetalning av insatser

18 § Medlem som flyttat och därför avgått ur föreningen har, utom i de fall som nedan sägs om återbetalning av upplåtelseinsats, rätt att få ut inbetald insats först när en inflyttande medlem betalat en upplåtelseinsats för samma lägenhet, dock senast sex (6) månader efter uppsägningstidens utgång.

Har medlem överlåtit sin hyresrätt med stöd av bestämmelserna i jordabalken har hon/han dock alltid rätt att få ut sin insats när väl förvärvaren har betalat den insats som denne är skyldig att delta med.

Återbetalning av inbetald insats sker enligt gällande lagbestämmelser. En avgående medlem har dock aldrig rätt att få tillbaka ett högre belopp än det hon/han har betalat till föreningen som insats.

Särskilt om återbetalning av upplåtelseinsats

19 § Upphör hyresrätten att gälla på grund av att lägenheten före tillträdesdagen blivit så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet eller om huset säljs exekutivt eller om föreningens hyresavtal med husets ägare upphör att gälla, äger medlem alltid rätt att få tillbaka upplåtelseinsatsen inom sex (6) månader från det att hyresrätten upphörde att gälla.

Om medlem säger upp hyresrätten eller om hon/han har förverkat sin hyresrätt eller hyresavtalet upphört på grund av gällande lagstiftning, betalas upplåtelseinsatsen tillbaka sex (6) månader efter det att hyresrätten sades upp respektive efter det att lagakraftvunnen dom eller beslut om förverkande eller hyresavtalets upphörande föreligger.

Rätt till kvittning

20 § Om medlems hyresförhållande upphör har föreningen rätt att kvitta fordran som föreningen har på medlemmen och som härrör från hyresförhållandet mot de medel som medlemmen har inestående hos föreningen.

Föreningens ledning

Styrelse och firmateckning

Styrelsens ansvar

21 § Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall vidare se till att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll och sörja för att föreningens bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Styrelsen tecknar hyresavtal med fastighetsägaren och fastställer också hyran för föreningens hyresgäster. Därvid skall följande grunder tillämpas:

De totala hyresintäkterna inom föreningen skall bestämmas så att en långsiktig god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten enligt sådana hyressättningsprinciper som föreningsstämman fastställt.

Underhåll och fastighetsförvaltning

22 § Föreningens ansvar för fastighetens förvaltning och underhåll framgår genom särskilt avtal med fastighetsägaren.

Har föreningen, enl 2 § i dessa stadgar, förvärvat fastigheten skall styrelsen upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om hyrans storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Styrelsens sammansättning

23 § Styrelsen skall bestå av minst fem (5) och högst nio (9) ledamöter jämte minst två (2) och högst sju (7) ersättare. Samtliga styrelseledamöter väljs av föreningsstämman. Styrelsen kan adjungera företrädare för fastighetsägaren, dock utan rösträtt för denne.

Val och mandattid

24 § Ledamöter och ersättare väljs för en tid av två år, varvid de enskilda ledamöternas mandatperioder skall vara överlappande. Val sker vid ordinarie föreningsstämma. Styrelsens ordförande utses av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig vice ordförande, sekreterare, kassör och övriga funktionärer. Årligen avgår halva antalet ledamöter och ersättare med beaktande av att ordförande och kassör inte avgår samtidigt.

Krav på medlemskap

25 § Ledamöter och ersättare skall vara medlemmar i föreningen.

Styrelsens beslutsförmåga

26 § Styrelsen är beslutsförmåga när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om, och vid lika röstetal, den mening som styrelsens ordförande stöder. Styrelsen skall inhämta föreningsstämmans/husmötets mening före beslut i frågor av principiell art och i frågor av stor ekonomisk betydelse.

Firmateckning

27 § Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen kan också utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Övrigt

28 § Rörande styrelsen, sammanträden, beslutsförhet m.m. i övrigt gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs i lagen om ekonomiska föreningar.

Föreningsstämma m.m.

Föreningens organisation

29 § Föreningens organisation består av

- a) föreningsstämma
- b) styrelse
- c) husmöte
- d) invalskommitté
- e) revisorer
- f) valberedning

Husmöte

30 § Samtliga medlemmar kallas till regelbundet återkommande husmöten. Vid dessa husmöten lämnar styrelsen en redovisning för verksamhetens utveckling. Styrelsen föredrar också sådana förslag till beslut av principiell natur eller med omfattande konsekvenser för boendet, som kommer att fattas av styrelsen.

Räkenskapsår och årsredovisning

31 § Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari till den 31 december. Styrelsen skall före utgången av februari månad lämna årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

32 § Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Kallelse till föreningsstämma

33 § Kallelse till föreningsstämma skall ske genom skriftligt meddelande per brev som utdelas i brevlådan till samtliga medlemmar tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie eller senast en vecka före extra föreningsstämma.

Förteckning över ärenden som skall tas upp till behandling på stämman bifogas kallelsen. Vid förslag till ändring av stadgarna skall det kompletta ändringsförslaget biläggas kallelsen. Årsredovisning, revisionsberättelse samt övriga stämmohandlingar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före stämman på plats som styrelsen anvisar.

Ordinarie föreningsstämma

34 § Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av funktionärer för stämman
 - a) ordförande
 - b) sekreterare
 - c) två justerare
2. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning
3. Fastställande av röslängd
4. Styrelsens årsredovisning

5. Revisorernas berättelse
6. Fastställande av resultaträkning
7. Fastställande av balansräkning
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
9. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
10. Fastställande av arvode till styrelseledamöter och revisorer
11. Val av ordförande
12. Val av övriga ledamöter i styrelsen jämte ersättare
13. Val av revisorer och ersättare
14. Val av invalskommitté
15. Val av valberedning och ersättare
16. Fastställande av medlemsinsatsen enligt 9 §
17. Fastställande av årsavgift enligt 11 §
18. Fastställande av eventuella ändringar av hyressättningsprinciperna enligt 21 §
19. Motioner
20. Övriga ärenden (ej beslutsärenden)

Extra föreningsstämma

35 § Vid extra föreningsstämma får andra ärenden inte bli föremål för beslut än de som anges i kallelsen.

Stämмоordning och beslut

36 § Intill dess ordförande blivit utsedd leds stämman av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett.

Vid föreningsstämma har varje medlem rösträtt. Medlem får vid föreningsstämma företrädas av make eller sambo. Medlems rösträtt kan också utövas av annan medlem såsom ombud. Ingen får dock företräda mer än en (1) medlem förutom sin egen röst.

Beslut fattas genom öppen omröstning. Vid val som avser andra än stämmans ordförande och justerare skall dock, om någon begär det, valet ske med slutna sedlar.

Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken flest röster avgivits. Vid lika röstetal vid personval avgörs dock personvalet genom lottning.

Ändring av stadgar

37 § För ändring av föreningens stadgar gäller vad som föreskrivs i 7 kap 14-15 §§ lagen om ekonomiska föreningar samt – såvitt avser ändring av grunderna för beräkning av medlems hyra – 2 kap 18 § lagen om kooperativ hyresrätt.

Motioner till föreningsstämma

38 § Medlem som önskar ärende upptaget till behandling vid ordinarie föreningsstämma har att göra framställning (motion) därom till styrelsen senast två veckor före stämman.

Invalskommitté

39 § Föreningen skall ha en invalskommitté bestående av minst fem (5) ledamöter. Dessa utses av ordinarie föreningsstämma för tiden till dess nästa ordinarie stämma hållits. För tilldelning av lägenhet har invalskommittén i uppgift att bland intresserade sökande välja ut och föreslå den som är bäst lämpad att bli medlem. Tilldelningen ska göras så att medlemmar representerar en väl avvägd balans vad beträffar ålder, kön, livserfarenhet samt lämpliga färdigheter för att förvalta fastigheten och utveckla Tersenkonceptet. Invalskommittén skall motivera sitt förslag till styrelsen.

Valberedning

40 § För att förbereda val vid föreningsstämma skall ordinarie stämma utse en valberedning bestående av tre (3) ledamöter jämte ersättare.

Revisorer

41 § Föreningen skall ha en revisor och en revisorsersättare. Dessa utses av ordinarie föreningsstämma för tiden till dess nästa ordinarie stämma hållits.

En revisor skall löpande granska föreningens räkenskaper. Revisionen skall senast vara avslutad och revisionsberättelse avgiven före mars månads utgång.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

Överskottsutdelning

42 § Eventuellt uppkommen vinst skall föras i ny räkning.

Övriga bestämmelser

Information

43 § Medlemmarna erhåller fortlöpande information genom anslag på anslagstavla i byggnadens sällskapsrum eller, när så påfordras, genom brev eller e-post.

Upphörande m.m.

Likvidation

44 § Föreningsstämman kan besluta att föreningen skall träda i likvidation. Ett beslut om likvidation är giltigt endast om samtliga röstberättigade har förenat sig om beslutet eller detta har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Likvidationen inträder omedelbart eller den senare dag som föreningsstämman beslutar. Fattas beslut om likvidation skall bestämmelserna i lagen om ekonomiska föreningar tillämpas.

Vid likvidation skall föreningens behållna tillgångar fördelas på följande sätt: Medlemmarnas upplåtelseinsatser återbetalas till fullo eller med samma procenttal till alla. Därefter fördelas kvarvarande tillgångar med lika belopp till samtliga medlemmar.

Övrigt

45 § För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om kooperativ hyresrätt samt övrig tillämplig lagstiftning.

Dessa stadgar har antagits vid årsstämma 2009-03-17 samt vid extra föreningsstämma 2009-04-21.

Dessa stadgar har i vissa delar justerats enligt beslut vid årsstämma 2011-03-17 samt vid extra föreningsstämma 2011-10-26.

Tersen kooperativ hyresrättsförening

.....
Margaretha Helgesson, ordf.

Stadgar för Bogemenskapen Dunderbacken kooperativ hyresrättsförening (KHR)

FÖRENINGENS FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1 Firmanamn

Föreningens namn och firma är Bogemenskapen Dunderbacken kooperativ hyresrättsförening (KHR).

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att enligt kontrakt med Familjebostäder AB hyra fastigheten 2 i kvarteret Fordringägaren i Axelsberg Stockholm och att åt medlemmarna upplåta bostadslägenheterna med kooperativ hyresrätt i denna fastighet samt att

- på politisk, religiös samt etniskt neutral grund främja medlemmarnas såväl individuella som gemensamma inflytande och beslutanderätt, liksom genom ett öppet och aktivt föreningsarbete verka för ett demokratiskt hållbart boende

- på arbetsgemenskapens grund, genom medlemmarnas egna förvaltningsarbeten verka för ett ekonomiskt hållbart boende

- genom delvis gemensam mathållning och annat gemensamt ansvarstagande främja medlemmarnas aktiva boendegemenskap, trygghet, trivsel och samvaro och därigenom verka för ett socialt hållbart boende

- med miljöbefrämjande åtgärder stödja lokala kretslopp, hushålla med ändliga resurser och i övrigt verka för ett ekologiskt hållbart boende

Föreningen vänder sig företrädesvis till personer över 40 år utan hemmavarande barn.

Upplåtelse och utövande av den kooperativa hyresrätten sker enligt bestämmelserna i 12 kap Jordabalken med undantag av de

närmare särbestämmelser som anges i 3 kap Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Fastigheten förvaltas på sätt som närmare framgår av avtal med Familjebostäder.

§ 3 Verksamhetsort

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP

§ 4 Medlemskap

Till medlem kan antas en sökande som åtar sig att följa föreningens stadgar och bidra till förverkligandet av föreningens ändamål. Medlemskapet kan endast förvärfvas av myndig fysisk person och är personligt.

§ 5 Medlemskategorier

Medlemmar utgörs av bomedlemmar och externa medlemmar. Bomedlemmar är sådana som hyr bostadslägenhet hos föreningen. Övriga medlemmar benämns externa medlemmar.

§ 6 Ansökan

Ansökan om medlemskapet ska vara skriftlig och ställas till styrelsen som prövar den sökandes förutsättningar för medlemskapet. Beviljas medlemskapet och medlem betalat medlemsinsats utfärdas bevis härom.

§ 7 Upplåtelse och fördelning av lägenheter

Upplåtelse av kooperativ hyresrätt får endast ske till medlem i föreningen.

Vid första inflyttning fram till dess huset är fullt fördelas lägenheterna efter kötid. Riktlinjer för lägenhetsfördelning efter första inflyttning beslutas av föreningsstämma. I ett komplement till dessa stadgar förklaras reglerna.¹ Beslut om antagande av hyresgäst fattas av styrelsen utifrån dessa regler och riktlinjer.

§ 8 Medlem utan kooperativ hyresrätt

Bomedlem som säger upp sin hyresrätt har rätt att stå kvar som extern medlem i föreningen.

§ 9 Upphörande av medlemskap²

Medlem som avser utträda ur föreningen, ska skriftligen anmäla detta till styrelsen. I samband med att den kooperativa hyresgästen sagt upp sitt medlemskap, har även hyresavtalet sagts upp, även om detta inte framgår av handlingen.

Avgång ur föreningen sker vid utgången av det räkenskapsår som slutar tidigast en månad från det att medlemskapet, eller hyresavtalet sagts upp.

Medlem som bryter mot stadgarna, skadar föreningen, eller motverkar dess intressen eller i övrigt förverkat sin hyresrätt enligt 3 kapitlet 11 § lagen om kooperativ hyresrätt, och inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan uteslutas från föreningen. Beslut om varning och uteslutning som grundar sig på att medlemmen inte fullgör sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får fattas av styrelsen. Övriga beslut om uteslutning ska fattas av föreningsstämma.

¹ Bilaga 1

² För förklaring av hur tiden för återbetalning av medlems- och upplåtelseinsatser beräknas se bilaga 2

INSATSER OCH AVGIFTER

§ 10 Insatser

Medlem deltar i föreningen med en medlemsinsats och ska också betala årsavgift till föreningen. Bomedlemmar betalar dessutom en upplåtelseinsats per lägenhet.

§ 11 Medlemsinsats

Medlemsinsatsen i föreningen är 1000 kr, dock högst en insats per medlem. Medlem ska efter beviljat inträde i föreningen omedelbart betala medlemsinsatsen till föreningens bank-/plusgiro.

§12 Upplåtelseinsats

Upplåtelseinsatsen för lägenheter i föreningen är 350 kr per kvadratmeter lägenhetsyta. Upplåtelseinsatsen betalas kontakt i samband med att hyresavtalet tecknas. Styrelsen kan dock besluta att upplåtelseinsatsen betalas enligt avbetalningsplan.

§ 13 Uppräkning av upplåtelseinsats

Upplåtelseinsatsen är anpassad till konsumentprisindex för oktober månad år 2009, det så kallade bastalet. Om indextalet för någon påföljande oktobermånad har stigit i förhållande till bastalet, får upplåtelseinsatsen, om styrelsen så beslutar, räknas upp med högst det procenttal varmed indextalet förändrats i förhållande till bastalet. Sådan uppräknings gällande från och med den 1 januari året efter styrelsens beslut om uppräknings. Sådan uppräknad upplåtelseinsats får endast tas ut av nytilträdande medlem eller vid ny upplåtelse inom föreningens bostadsbestånd. Betald upplåtelseinsats får däremot inte uppräknas.

§ 14 Årsavgift

Medlem ska till föreningen betala den årsavgift som föreningsstämman beslutar. Årsavgiften får fastställas till högst 2000 kr för bomedlemmar och högst 1000 kr för externa medlemmar. Årsavgiften ska betalas senast en månad efter föreningsstämman.

ÅTERBETALNING AV INSATSER

§ 15 Återbetalning av insatser³

Återbetalning av medlemsinsats och upplåtelseinsats ska ske i enlighet med bestämmelserna i 2 kapitlet lagen om kooperativ hyresrätt. En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det som denna betalat in till föreningen som insatser.

§ 16 Rätt till kvittning

Om hyresförhållande upphör, har föreningen rätt att kvitta fordran som föreningen har på medlemmen och som härrör från hyresförhållandet, mot de medel som medlemmen har inestående hos föreningen

³ För förklaring av hur tiden för återbetalning av medlems- och upplåtelseinsatser beräknas se bilaga 2

FÖRENINGENS ORGANISATION

§ 17

Föreningens organisation består av

- a) föreningsstämma
- b) styrelse
- c) revisorer,
- d) valberedning

STYRELSEN

§ 18 Styrelsens ansvar

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska vidare se till att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll och sörja för att föreningens bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Styrelsen fastställer också hyran till föreningen. Vid hyressättning ska följande grunder tillämpas:

- de totala hyresintäkterna inom föreningen ska bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs
- hyressättningen för den enskilda lägenheten ska baseras på lägenhetens storlek, standard, läge i huset samt övriga förmåner knutna till lägenheten samt lägenhetens andel av de gemensamma ytorna. En lägenhets andel av de gemensamma ytorna ska baseras på storlek och en fast faktor, lika för alla.

§ 19 Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter, samt två till fyra suppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs av föreningsstämman. Styrelsens ledamöter ska vara bomedlemmar i föreningen. Familjebostäder kan utse ledamot i styrelsen som inte behöver vara medlem i föreningen.

§ 20 Val och mandattid

Val sker vid ordinarie föreningsstämma. Ledamöterna väljs på två år, varav hälften av ledamöterna ena året och den andra hälften det andra året. Föreningsstämman väljer ordförande och kassör. Styrelsen utser inom sig vice ordförande, sekreterare samt en

verkställande ledamot med ansvar att ha tillsyn över den löpande förvaltningen i huset och kontakterna med Familjebostäder.

§ 21 Styrelsens beslutsförmåga

Styrelsen är beslutsförmåga när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande föreningar sig om och vid lika röstetal, den mening som styrelsens ordförande företräder.

Styrelsen ska inhämta föreningsstämmans mening före beslut i frågor av principiell art och i frågor av stor ekonomisk betydelse.

§ 22 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet samt av två ledamöter i förening.

§ 23 Medlemsmöten och medlemsverksamhet

Det är styrelsens ansvar att, i former som medlemmarna finner lämpligast, tillhandahålla/erbjuda den service och sådana tjänster som främjar föreningens ändamål. För sådan verksamhet ska styrelsen årligen upprätta en verksamhetsplan.

Styrelsen ska i demokratisk anda aktivt verka för att stärka medlemmarnas sociala nätverk och engagemang i föreningens verksamhet. Styrelsen kan tillsätta utskott eller arbetsgrupper som verkar enligt med den fastställda verksamhetsplanen.

För löpande medlemskontakter, ska styrelsen utöver ordinarie föreningsstämma årligen hålla minst två medlemsmöten. Vid dessa har samtliga medlemmar i föreningen, bomedlemmar och externa medlemmar yttrande- och förslagsrätt men endast bomedlemmar rösträtt, en röst per lägenhet.

§ 24 Övrigt om föreningens ledning

Rörande styrelsen, sammanträden, beslutsförfarande m.m. i övrigt gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs i 6 kap Lagen om ekonomiska föreningar.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 25 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med den 31 december. Styrelsen ska senast 6 veckor före föreningsstämman lämna årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 26 Föreningsstämma och kallelse till denna

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång. Under januari fastställer styrelsen datum för stämman. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga boende röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma ska, i likhet med övriga meddelanden, ske skriftligen till anmäld postadress till samtliga medlemmar senast fyra veckor före ordinarie eller senast en vecka före extra föreningsstämma.

Förteckning över ärenden som ska tas upp till behandling på stämman bifogas kallelsen, liksom inkomna motioner och styrelsens yttrande över dessa. Vid förslag till ändring av stadgarna ska det kompletta ändringsförslaget biläggas kallelsen.

Årsredovisning, revisionsberättelse samt övriga stämmohandlingar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före stämman på plats som styrelsen anvisar.

§ 27 Ordinarie stämma

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande för stämman
2. Val av sekreterare för stämman
3. Val av två justerare tillika rösträknare
4. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning

5. Fastställande av röstlängd
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisorernas berättelse
8. Fastställande av resultaträkning
9. Fastställande av balansräkning
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
12. Fastställande av arvode till styrelseledamöter och revisorer
13. Val av ordförande och kassör
14. Val av övriga ledamöter i styrelsen
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Fastställande av årsavgift enligt 14 §
18. Styrelsens förslag
19. Behandling av inkomna motioner

§ 28 Extra föreningsstämma

Dagordning vid extra föreningsstämma ska alltid uppta ärendena under 1-5. Inga andra ärenden än de som anges i kallelsen får bli föremål för beslut vid extra föreningsstämma.

§ 29 Stämмоordning och beslut

Intill dess ordförande blivit utsedd leds stämman av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett.

Vid föreningsstämma har varje medlem yttranderätt. Rösträtt tillkommer dock endast bomedlem. Finns flera bomedlemmar inom samma hushåll har de tillsammans dock endast en röst. Bomedlem får vid föreningsstämma företrädas av annan person inom samma hushåll. Bomedlems rösträtt kan också utövas av annan bomedlem såsom ombud. Ingen får dock företräda mer än en medlem förutom sin egen röst.

Beslut fattas med öppen omröstning. Vid val som avser andra än stämmans ordförande och justerare ska, om någon begär det, valet ske med slutna sedlar. Såsom föreningens beslut gäller den mening som fått flest röster. Vid lika röstetal gäller den mening som företräds av stämmans ordförande. Vid lika röstetal vid personval avgörs personvalet genom lottning.

§ 30 Ändring av stadgar

Ändring av dessa stadgar beslutas av ordinarie föreningsstämma. Förslaget ska biträdas med minst tvåtredjedels majoritet av bomedlemmarna och fattas på två på varandra följande stämmor. I kallelsen till sådant möte ska tydligt anges ändringsförslaget. Beslut om ändring av en medlems förpliktelse att betala hyra (§§ 18 och 40) , insatser eller avgifter (§§ 10-14) är giltigt endast om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman har biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande.

§ 31 Motioner till föreningsstämman

Samtliga medlemmar äger rätt att skriva motioner till ordinarie föreningsstämma. Motioner ska lämnas till styrelsen senast sex veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska skriftligen yttra sig över inkomna motioner och se till att motioner jämte yttranden hålls tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman tillsammans med övriga handlingar till föreningsstämman.

§ 32 Valberedning

För att förbereda val vid föreningsstämma ska ordinarie stämma utse en valberedning bestående av tre ledamöter, varav en sammankallande.

§ 33 Revisorer

Föreningen ska ha en revisor och en revisorssuppleant. Dessa väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden till dess nästa ordinarie stämma hållits. En revisor ska löpande granska föreningens räkenskaper. Revisionen ska senast vara avslutad och revisionsberättelse lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska ge en skriftlig förklaring till revisorernas eventuella anmärkningar. Denna ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 34 Överskottsutdelning

Eventuell utdelning får endast ske av årets vinst och den balanserade vinst som redovisas i fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret. Om vinsten ska delas ut ska den fördelas till bomedlemmarna i förhållande till aktuell månadshyra för respektive lägenhet.

MEDLEMMENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Inledning

Bestämmelserna om hyra i Jordabalken ska tillämpas på kooperativ hyresrätt med de undantag som anges i 3 kap. lagen om kooperativ hyresrätt, eller nedan.

§ 36 Förstahandskontrakt

Föreningens upplåtelse av lägenhet till medlem anses utgöra upplåtelse i första hand.

§ 37 Lägenhetens skick på tillträdesdagen

Föreningen ska på tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, om inte annat har avtalats mellan föreningen och medlemmen.

§ 38 Lägenhetens skick under hyrestiden

Medlemmen ska på egen bekostnad svara för viss reparation och underhåll i lägenheten med tillhörande förrådsutrymmen i enlighet med föreningens förvaltningsavtal med Familjebostäder.

Inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten får inte utföras utan styrelsens godkännande. Medlemmen svarar för att underhålls- och reparationsarbeten utförs på ett fackmässigt och i övrigt tillfredsställande sätt. Skulle lägenhetens standard försämrats till följd av sådana åtgärder blir med-

lemmen/hyresgästen ersättningsskyldig gentemot föreningen.

I hyresgästens ansvar för sin lägenhet ingår ett fullgott försäkringsskydd genom en hemförsäkring. Det faller på varje enskild hyresgäst att hålla lägenheten i fullgott skick.

Styrelsen ska, tillsammans med Familjebostäder och utifrån ingångna blockhyres- och förvaltningsavtal, göra en årlig besiktning av fastigheten för att säkerställa fastighetens tekniska standard och behov av underhållsinsatser.

§ 39 Bomedlems åtagande i självförvaltning av hus och trädgård

En del av det sociala livet i huset bygger på arbetsgemenskap. Varje bomedlem ska ansvara för sin del i den arbetsordning som bestäms på föreningsstämman. Men styrelsen kan besluta att en medlem temporärt får överlåta detta ansvar till annan medlem om det finns särskilda skäl, till exempel längre resa eller sjukdom.

§ 40 Hyran

Bestämmelsen om hur hyran sätts i 12 kap § 19 i Jordabalken gäller inte för kooperativa hyresgäster. Den enskilde hyresgästen ska betala den hyra som föreningens styrelse årligen bestämmer.

Hyressättningen grundas på föreningens kostnader till följd av ingångna blockhyres- och förvaltningsavtal med Familjebostäder. Till det kommer föreningens kostnader enligt beslut på föreningsstämma. Kostnaderna fördelas, enligt § 18, på föreningens bostadslägenheter och eventuellt uthyrda lokaler.

§ 41 Användning av lägenheten

Medlem får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 42 Tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När lägenheten är ledig till uthyrning är medlemmen skyldig att låta den visas på lämplig tid. Föreningen ska dock se till att medlemmen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 43

Upphörande av den kooperativa hyresrätten i vissa fall

Upphör föreningens hyresavtal med husets ägare upphör den kooperativa hyresrätten och inträder husets ägare i stället som hyresvärd i förhållande till föreningens bomedlemmar.

§ 44 Likvidation

Föreningsstämman kan besluta att föreningen ska träda i likvidation. Ett beslut om likvidation är giltigt endast om samtliga röstberättigade har förenat sig om beslutet eller detta har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman fått stöd av minst två tredjedelar av de röstande. Likvidationen inträder omedelbart eller den senare dag som föreningsstämman beslutar.

Fattas beslut om likvidation ska bestämmelserna i 11 kap i Lagen om ekonomiska föreningar tillämpas.

Träder föreningen i likvidation, ska sedan denna avslutats, de behållna tillgångarna disponeras för återbetalning till medlemmarna i proportion till deras insatser

45 § Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Lagen om kooperativ hyresrätt samt övrig tillämplig lagstiftning.

Dessa stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma den 24 januari 2010.

Bogemenskapen Dunderbacken kooperativ hyresrättsförening (*KHR*)

Curre Hansson

Mötesordförande

Eva Ulveon

Mötessekreterare:

Halldis Stenhager

Justerare:

Bilaga 1

Komplement till stadgar antagna 2010-01-24 för Bogemenskapen Dunderbacken KHR

Komplement till § 7 Upplåtelse och fördelning av lägenheter

Grundläggande krav på hyresgäst

Grundläggande krav för att bli hyresgäst i Bogemenskapen Dunderbacken KHR är medlemskap i den kooperativa hyresrättsföreningen. Vidare ska den sökande vara registrerad som bostadssökande hos Bostadsförmedlingen om man inte är hyresgäst hos Familjebostäder.

Medlemmar i den ideella föreningen Bogemenskapen Dunderbacken undantas från prövning av medlemsansökan enligt § 6 i stadgarna. De blir automatiskt medlemmar i Bogemenskapen Dunderbacken KHR genom att betala sin medlemsinsats på 1000 kronor.

Kötid för första inflyttningen

Köordningen följer de olika stegen i tillkomsten av Bogemenskapen Dunderbacken (KHR)

Kategori 1

Köplats 1 har den som varit medlem längst i Boföreningen Framtiden och hade giltigt medlemskap i den ideella föreningen Bogemenskapen Dunderbacken (dvs .betalade avgiften senast den 30 september 2009).

Kategori 2

Köordningen fylls sedan på med personer som blivit medlemmar direkt i den ideella föreningen Bogemenskapen Dunderbacken efter 1 oktober 2009 och fram till 23 januari 2010.

Kategori 3

Köordningen fylls efter den 24 januari 2010 och till dess huset är fullt på med personer som blivit medlemmar direkt i Bogemenskapen Dunderbacken KHR .

Villkor för att delta i fördelningen av lägenheter i första inflyttningen

Ett villkor för att delta i fördelningen av lägenheter i första inflyttningen är att medlemsinsats är betald senast den 22 februari 2010. Om huset inte blir fullt vid denna första fördelning beslutar styrelsen om de tider medlemsinsatsen ska vara betald inför följande fördelningar av lägenheter till dess alla lägenheter är uthyrda.

Riktlinjer för fördelning av lägenheter efter första inflyttning

Riktlinjer för fördelning av lägenheter efter den första inflyttningen (överlåtelse) beslutas på föreningsstämma av bomedlemmar. Styrelsen fördelar lägenheterna enligt dessa riktlinjer.

Detta komplement är antaget på möte för bildande av Bogemenskapen Dunderbacken KHR den 24 januari 2010.

Curre Hansson
Mötesordförande

Eva Ulveson
Mötessekreterare

Halldis Stenhager, Justerare

Bilaga 2

Tider för återbetalning av medlems- och upplåtelseinsatser

Förklaring av § 9 och § 15 i stadgar från 10-01-24 för Bogemenskapen Dunderbacken KHR

I kooperativa hyresrättsföreningar finns inte någon rätt att gå ur föreningen/säga upp sitt hyresavtal och omedelbart få ut medlemsinsats/upplåtelseinsats. Bestämmelserna är anpassade till situationen att nya medlemmar kan saknas och föreningen måste skydda sin ekonomi från att flera medlemmar med relativt kort varsel ska ha tillbaka sina insatser.

Bestämmelserna om upphörande av medlemskap och återbetalning av insatser finns i lagen om ekonomiska föreningar och lagen om kooperativ hyresrätt. De är med några undantag tvingande, man måste alltså följa dem. Bestämmelserna är alltför omfattande för att återges i sin helhet i Dunderbackens stadgar. I § 9 i Dunderbackens stadgar behandlas upphörande av medlemskap och i § 15 återbetalning av insatser efter förebild av normalstadgar för kooperativa hyresrättsföreningar.

Här förklarar vi när man har rätt att få tillbaka sin medlemsinsats/upplåtelseinsats när man går ur föreningen respektive när man säger upp sin lägenhet. Den som vill veta vad som gäller i andra mer ovanliga situationer som uteslutning ur föreningen etc. får gå till lagarna och dess förarbeten, t.ex. propositionen om kooperativ hyresrätt (prop. 2001/02:62).

Vid **uppsägning av medlemskap** används begreppet ”avgång” i lagen. Det är viktigt att förstå hur detta begrepp används för att kunna beräkna hur lång tid det tar innan man kan få tillbaka sin insats. När man säger upp sitt medlemskap sker avgången ur föreningen tidigast vid utgången av det räkenskapsår som slutar en månad efter det att medlemmen sagt upp sitt medlemskap. Den avgångne medlemmen har rätt att få tillbaka insatsen sex månader efter avgången.

En medlem kan vilja **säga upp sin lägenhet** men ändå vara kvar i föreningen. Tiden beräknas då på samma sätt som när en medlem säger upp sitt medlemskap (se ovan). Först räknas tiden från dagen för uppsägningen till utgången av det räkenskapsår som slutar minst en månad efter det att medlemmen sagt upp sin lägenhet. Den som har sagt upp lägenheten har rätt att få tillbaka insatsen sex månader efter avgången.

Exempel 1: En extern medlem säger upp sitt medlemskap den 31 mars år 1. Medlemmen har då avgått ur föreningen den 1 januari år 2 och får tillbaka sin medlemsinsats sex månader senare, dvs. den 1 juli år 2.

Exempel 2: En bomedlem säger upp sin lägenhet den 31 oktober år 1. Medlemmen ska då räkna den 1 januari år 2 som ”avgångstid” och får tillbaka sin upplåtelseinsats den 1 juli år 2. Denna tid ska inte förväxlas med uppsägningstiden för lägenheten enligt hyreslagen som vanligen är 3 månader.

De här reglerna gör att tiden för hur lång tid det tar innan man får tillbaka sina pengar varierar mycket – allra längst tid tar det om man säger upp lägenheten i december.

Del 3 – Argument för gemenskapsboende

Fastighetsägare och politiker behöver se konkreta fördelar med att sticka ut huvudet och ta risker – precis som alla vi andra! Och att ta ställning för att bygga ett gemenskapsboende innebär faktiskt ett visst risktagande.

Fastighetsägaren väntas satsa tomtmark, tid och pengar på att bygga ”annorlunda” – utan att vara trygg i att projektet ger åtminstone samma lönsamhet som vanliga projekt.

Politikern väntas (om allmännyttan är engagerad) stödja både det ekonomiska risktagandet och det sociala (ideologiska?) ställningstagandet för gemenskapsboendeformen (eller kollektivhuset eller bogemenskapen).

Båda kan behöva argument som stöd för sina ställningstaganden, och det är det som den här delen handlar om.

Den första artikeln, *Är det lönsamt att bygga gemenskapsboenden?*, behandlar de fördelar som fastighetsägaren rimligtvis bör kunna vinna genom samarbetet med en startargrupp. Artikeln bygger på intervjuer med företrädare för föreningen Bo i Gemenskap Kornet och med Lennart Oliv som då var VD för det allmännyttiga bostadsbolaget Mölndalsbostäder, samt på Boverkets projektrapport, se Boverkets hemsida www.boverket.se/ !

Den andra artikeln, *Befolkningsutvecklingen*, redovisar fakta kring Sveriges – och världens – framtida befolkningsutveckling som underlag för samtal med berörda politiker. Syftet är att visa på behovet av nyskapande arbete kring vårt välfärdssystem.

Behandla – eller förebygga, tar upp den sociala miljöns betydelse för människors hälsa och pekar på gemenskapsboendet som en eftersträfvansvärd social miljö.

Är det lönsamt att bygga för gemenskapsboenden?

Sammanfattning av projektet Kornet i Mölndal

Hela rapporten finns på Boverkets hemsida

www.Boverket.se

använd sökordet ’Bifrost’

Det är mödosamt för alla parter att starta ett nytt gemenskapsboende, oavsett om det sker i en existerande fastighet eller genom att bygga nytt. Förhandlingarna mellan fastighetsägaren och de blivande hyresgästerna om utformningen av lägenheter och gemensamma utrym-



men, om de boendes (eventuella) självförvaltning av fastigheten och om övriga hyresvillkor är tidskrävande och därmed kostsamma för fastighetsägaren.

Så, varför skulle en fastighetsägare (allmännyttig eller privat) lägga kraft och pengar på att bygga för ett nytt gemenskapsboende?

Skälet är helt enkelt att det kan bli en bra affär!

Boverket har studerat ett projekt utförligt, nämligen Bo i Gemenskap Kornet i Mölndal (googla på 'Bo i Gemenskap Kornet' för att komma till hemsidan). Boverkets rapport återfinns på www.Boverket.se – sök sedan på 'Bifrost'.

Här följer en kortfattad bakgrundsbeskrivning och sammanfattning.

Bakgrund

Historiskt har många kollektivhus/gemenskapsboenden byggts i enlighet med ett politiskt uppdrag som lagts ut på ett bostadsbolag, vanligtvis i storstadsmiljö med en aktiv bostadsförmedling. De nyckelfrågor som då behövde lösas var i första hand:

- beslut om storlek, lokalisering, kvalitetsnivå, materialval etc. i fastigheten;
- utformning av de gemensamma ytorna och (eventuellt) motsvarande minskning av lägenhetsytorna, vilket inte sällan skedde innan man hade några hyresgäster;
- utformningen av avtalsstruktur mellan fastighetsägare och enskilda hyresgäster – och inte sällan socialförvaltning m fl;
- beslut om ansvarsfördelning mellan fastighetsägaren och de boende beträffande eventuell självförvaltning (städning, fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel etc.) och ersättning för detta arbete;

Mycket av detta arbete gjordes innan någon bondeförening hade etablerats, vilket innebar att brukarinflytandet var begränsat.

Ett nytt mönster inleddes under 80-talet när ett antal eldsjälar efter sju års förberedelser kunde flytta in i kollektivhuset Färdknäppen på Södermalm i Stockholm. Dessa eldsjälar var starkt engagerade i och drev på hela planerings- och byggprocessen, delvis i polemik med olika myndigheter. Relationen mellan fastighetsägaren (det allmännyttiga bostadsbolaget Familjebostäder) och boendeföreningen Färdknäppen reglerades genom samma typer av avtal, men nu påverkade de blivande hyresgästerna utformningen av dessa avtal i långt större utsträckning. Detta innebar att fastighetsägaren fick en längre och krångligare planeringsprocess, mycket fler viljor deltog – men resultat blev också en bättre anpassning till de boendes behov.

Färdknäppen har bildat skola. En rad gemenskapsboenden har startat på liknande sätt genom ett intimt samarbete mellan en redan bildad förening och en fastighetsägare. Utvecklingen drivs i stor utsträckning ”underifrån”, av enskilda individer och små grupper som vill skapa ett boende för sig själva och för likasinnade. Den gemensamma nämnaren för dessa grupper är att varje grupp har en tydlig idé om hur de vill att det egna boendet skall fungera – och, därmed, hur de vill att fastigheten skall utformas.

För bostadsbolaget innebär detta att man kan samarbeta med sina blivande brukare hela vägen från idé till färdigt boende. Det innebär en tyngre, mer arbetskrävande process fram till inflyttning, men också möjligheter till effektivare byggande, en stabilare grupp av hyresgäster och lägre driftskostnader.

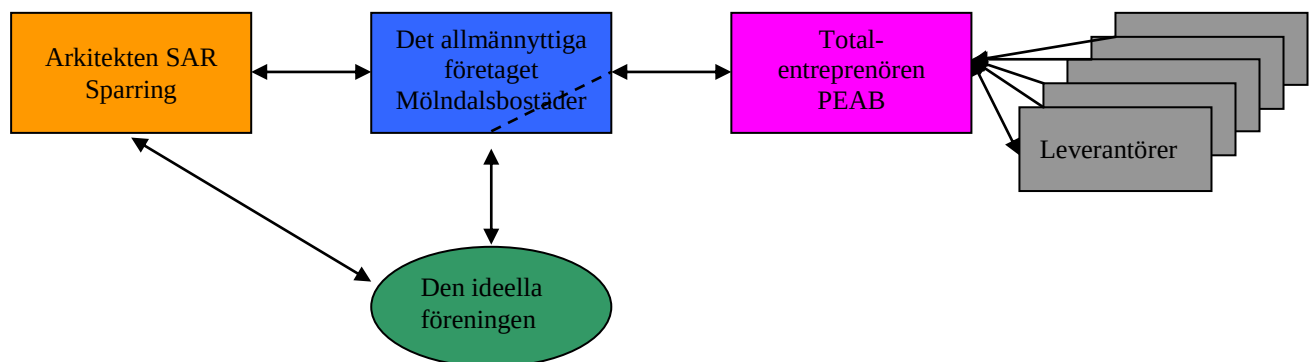
Bo i Gemenskap Kornet

1999 bildades en ideell förening i Göteborg för att skapa ett gemenskapsboende i Göteborgsområdet. I den dåvarande chefen för Mölndalsbostäder, Lennart Oliv, fann man en samarbetspartner och 2006 skedde inflyttningen i det nybyggda punkthuset Kornet i Mölndal.

Projektorganisation

Projektet genomfördes av flera parter i nära samarbete:

- parterna kom överens om att man skulle tillåta planeringsprocessen att ta klart längre tid än vanligt;
- huset byggdes som punkthus på 11 våningar;
- föreningen lade mycket tid på att arbeta med arkitekten genom hela processen, vilket öppnade för kostnadseffektiva planlösningar;
- i entreprenadavtalet åtog sig PEAB att detaljredovisa all upphandling för Mölndalsbostäder, som i sin tur informerade föreningens företrädare. Detta resulterade i att man ofta kunde hitta billigare alternativ. Samtidigt förekom det också att diskussionen ledde till att man valde lösningar som faktiskt höjde standarden på det blivande boendet!



Byggekostnader

Projektering och genomförande utgick från ett av föreningen fastställt krav på att genomsnittshyran för de ettor, tvåor, treor och gemensamma utrymmen som skulle byggas inte fick överstiga ca 1 150 kr/m² (alla belopp anges i 2006 års penningvärde). Följande villkor formulerades därför:

- byggekostnaderna fick inte överstiga 16 500 kr/m²;
- projektet skulle finansieras i en separat upplåning till fast ränta;
- föreningen skulle blockhyra fastigheten i den kooperativa hyresrättens form;
- föreningen skulle ta över ansvaret för den löpande driften i fastigheten.

Byggekostnaderna låg under den berörda perioden (2004 – 2006) klart högre. Ett samtidigt genomfört byggprojekt i samma område och med lägre standard hade kostnader i storleksordningen 18.500 kr/m². Nybyggda bostadsrätter i Göteborg såldes för upp till 35.000 kr/m².

Förbättringarna uppnåddes (den faktiska byggekostnaden blev 16.334 kr/m²) på bland annat följande sätt:

- parterna kom överens om att man skulle tillåta planeringsprocessen att ta klart längre tid än vanligt,
- huset byggdes som punkthus på 11 våningar,
- föreningen lade mycket tid på arbetet tillsammans med arkitekten XX Sparring genom hela processen, vilket öppnade för kostnadseffektiva planlösningar etc.,
- i entreprenadavtalet åtog sig PEAB att detaljredovisa all upphandling för Mölndalsbostäder, som i sin tur redovisade uppdaterade kalkyler för föreningens företrädare. Detta resulterade ofta i att PEAB uppmanades leta efter billigare alternativ. Processen ledde till att åtskilliga traditionella lösningar ifrågasattes – och ersattes av billigare alternativ. Samtidigt förekom det också att diskussionen ledde till att man valde lösningar som faktiskt höjde standarden på det blivande boendet!

Föreningen (som tog namnet Kornet efter det kvarter där byggnaden finns) ombildades till en kooperativ hyresrättsförening och slöt ett **blockhyresavtal** med Mölndalsbostäder enligt vilket Kornet hyr hela fas-

tigheten och ansvarar för uthyrning - och bär vakansrisken. Vakansrisken är eftersom man alltid kan hyra ut till ”vanliga” hyresgäster i bostadsbristens Göteborg. Däremot finns det ju med en sådan uthyrning en ”ändamålsrisk”, en risk för att det avsedda gemenskapsboende tunnas ut.

Genom ett **förvaltningsavtal** tog Kornet också över delar av driftansvaret och köper eller tillhandahåller själv de tjänster som krävs. Köpta tjänster betalas efter faktiskt utnyttjande, vilket ger Kornet och dess hyresgäster stora möjligheter att själva påverka kostnadsnivån.

Finansieringen ordnades genom en av Mölndalsbostäder ordnad fristående ränteswap på 3,59 % under 10 år, vilket tillförsäkrar Kornet en räntenivå på 4,59 % som en del av blockhyran.

Mölndalsbostäder beslöt att skicka vidare byggnadskostnadsminskningarna till Kornet, som (inklusive de gemensamma delarna av huset) under startåret (2006) betalar en blockhyra på 935 kr/m² för den totala lägenhetsytan.

Projektet är ändå lönsamt för Mölndalsbostäder. Man får 1,25 % av lånesumman i ersättning för lånearrangemanget och ersättning för de förvaltningskostnader man åtar sig. Lönsamheten ligger därmed väl i linje med det uppdrag företaget fått av kommunledningen.

Kornet kunde erbjuda sina medlemmar/hyresgäster genomsnittliga hyresnivåer på:

	Kornet	Jämförbara boenden	Kommentarer
Grundhyra	935	1 100	Jämförbarhetsvärdet uppskattat av Mölndalsbostäder
Driftkostnader	200	300	Branschnyckeltal 300 – 350 kr/m ²
Totalhyra/m²	1 135	1 400	

Kornets driftskostnader är uppskattade utifrån de egna åtaganden de boende gör, främst städning och viss fastighetsskötsel. Det verkar sannolikt att den faktiska driftskostnaden blir lägre än 200 kr/m².

Efterord

På frågan om erfarenheterna kunde användas i andra byggprojekt svarade Lennart Oliv:

”Ja, absolut - vi lärde oss en hel del som vi använder på andra håll. Några begränsningar finns det dock. I områden med bostadsbrist är det ekonomiska förändringstrycket inte särskilt starkt – vi behöver fastighetsägare som också ser det sociala värdet av ett större brukarinflytande! Eftersom varje projekt dessutom är unikt behöver vi också en grupp eldsjälar och blivande brukare för att få full effekt av arbetsformen!

Jag skulle välkomna besök från fler sådana eldsjälar!”

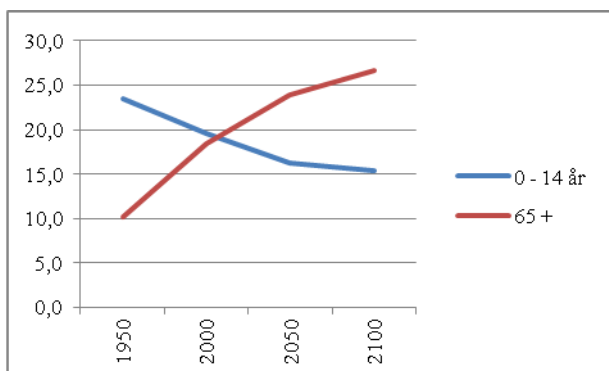
Befolkningsutvecklingen

Vi står mitt i en förändring av en omfattning som ingen människa upplevt förr, en förändring som inte kan hejdas. Det enda vi kan göra är att anpassa oss.

Jag talar om de pågående förändringarna i åldersstrukturen, i Sverige och i världen.

Sverige

Diagrammet nedan visar hur de yngstas och de äldstas andel av hela befolkningen kommer att utvecklas:



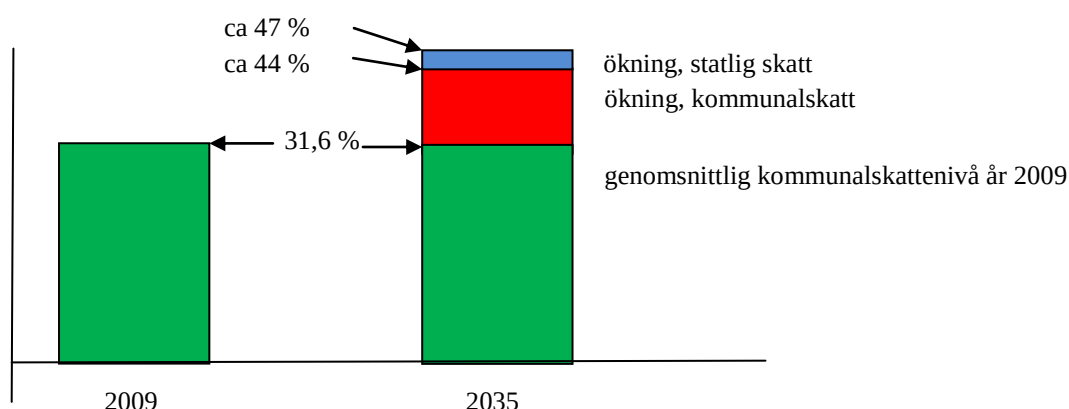
Skälet till att jag använder den något egendomliga definitionen "15 – 64 år" som "yrkesverksam ålder" är att jag använder FN's siffror på samma sätt för Sverige och för världen. Om jag i stället hade använt exempelvis 24 – 64 år hade resultatet blivit ganska likartat, men inte jämförbart med siffrorna för hela världen.

Födelsetalen sjunker sedan länge och ligger i dag långt under de 2,1 barn per kvinna som behövs för att befolkningen skall vara oförändrad. År 2010 var födelsetalet **1,8**! Samtidigt ökar andelen pensionärer, framför allt andelen över 80. Sedan 1950 har varje ny årskull haft en förväntad livslängd som var 4 månader längre än för förra årskullen.

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) gav i mars 2010 ut rapporten: "Framtidens utmaning – Välfärdens långfristiga finansiering" (2010, ISBN 978-91-7164-525-8). Man redovisar där (en passiv framräkning av) hur det svenska välfärdssystemets kostnader påverkas av de kommande förändringarna i åldersstruktur fram till år 2035. Om välfärdskostnaderna tillåts öka i samma takt som de senaste 25 åren (ca 1 % per individ och år) kommer vi att behöva höja kommunal- och landstingskatten från 2009 års genomsnitt på 31,6 % till ca 44 % för att klara de ökade kostnaderna för den allt äldre befolkningen. Dessutom skulle den statliga skatten behöva höjas med ca 3 %-enheter (uttryckt i kommunalskattetermer). För en normal familj med två heltidsinkomster skulle det innebära att skatten höjs med **6 – 8** tkr – i månaden.

Utvecklingen illustreras i diagrammet nedan.

Diagram 2.15. – Nödvändiga skattehöjningar för att (allt annat lika) finansiera SKL:s plus1alternativ



SKL-rapportens författare tror inte på möjligheterna att höja skatterna på det sättet:

"Historiskt har Sverige finansierat den generella välfärdsmodellen med höjda skatter ... Den vägen förefaller väsentligt svårare i framtiden. Sverige är ett av de länder som har en stor offentligt finansierad välfärdssektor och därmed också ett högt skatteuttag. Dessutom begränsar globaliseringen till en del möjligheterna att välja vilka skattesatser vi kan ta ut i Sverige."

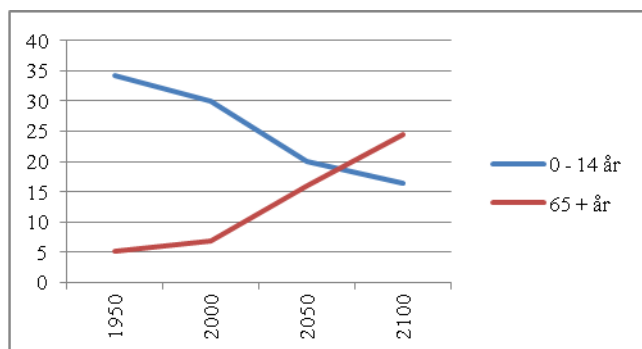
SKL får stöd i den uppfattningen av långtidsutredningen 2008 ^{x/} (SOU 2008:105). Där sägs i sammanfattningen, sid 2:

”En ökad efterfrågan på höjd kvalitet i välfärdstjänsterna kommer inte att kunna mötas inom ramen för nuvarande system. En brett sammansatt utredning bör tillsättas för att lämna förslag om ett långsiktigt stabilt finansieringssystem för välfärdstjänsterna.”

Till detta kommer att SKL (om jag tolkat skriften rätt) inte tar med i framskrivningarna att välfärdssystemets tjänster i stor utsträckning tillhandahålls av människor – sjuksköterskor, lärare, vårdbiträden – som redan i dag är lågt betalda, relativt sett. Det kommer knappast att gå att locka fler till välfärdsyrkena när det i framtiden blir brist på arbetskraft. Alternativet är att höja lönerna rejält, vilket skulle kräva en ännu högre skattenivå. Om personalkostnaderna grovt räknat utgör 50 % av de totala kostnaderna på välfärdsområdena, eller ungefär 500 mdr kronor, skulle en generell lönenivåhöjning på 10 % kosta 50 mdr kronor om året.

Världen

Sverige – och hela den industrialiserade världen – har kommit ganska långt i den här åldersförskjutningen, men resten av världen ligger inte långt efter. Diagrammet nedan visar hur de yngstas och de äldstas andelar av totalbefolkningen förändras:



Andelen unga mer än halveras från 35 % till drygt 15 %, medan andelen 65+ femdubblas från 5 % till nästan 25 %. Samma utveckling alltså som i Sverige – men mycket snabbare!

Ta hand om – eller förebygga?

Så, vad kan vi göra för att bevara vår välfärd? Om vi bara fortsätter i dagens mönster kommer vi och våra barn att se en allt mer ransonerad välfärd – och i värsta fall en tilltagande social oro av samma sort som vi i dag ser Grekland.

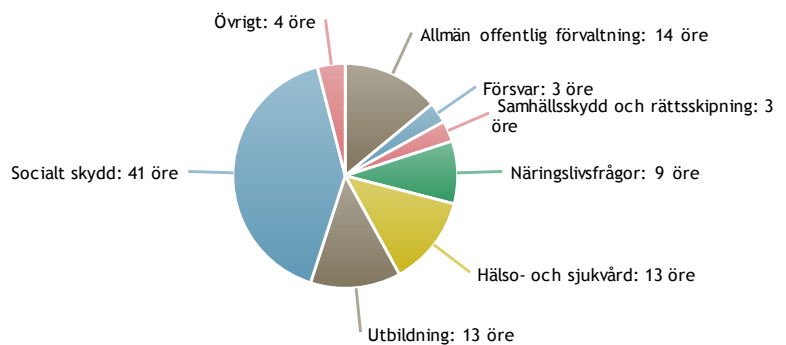
Ett alternativ vore att utveckla nya sätt att **förebygga** ohälsa och annat som i dag belastar välfärdssystemet.

Låt oss därför se på vilka detta systems kostnader är. Diagrammet nedan sammanfattar de offentliga systemens kostnader (år 2009):

Hur används skattekronan?

Totala offentliga utgifter

Andel av en skattekrona, öre, 2009



Källa: SCBs Offentlig ekonomi 2011, COFOG

Övrigt består av följande ändamål: miljöskydd, bostadsförsörjning och samhällsutveckling, fritidsverksamhet, kultur och religion.

ekonomifakta

Hämtat: 2011-04-11

Hälso- och sjukvård (ca 190 mdr kr), utbildning (ungefär lika mycket) och socialt skydd (ca 600 mdr kr för sjukförsäkring, arbetsskadefond, funktionshinder, ålderdom, efterlevande, familj/barn, arbetslöshet, boende mm) ingår alla i vårt välfärdssystem.

Nästan 70 % av de totala kostnaderna på 1.445 mdr kronor går till välfärdsområdet!

(Sedan kan man ju fråga sig om inte exempelvis samhällsskydd och rättsskipning (uppemot 50 mdr kr) också är en central del i vår välfärd!)

Varje åtgärd som kan bidra till att förebygga behov av vård och omsorg är – eller borde vara – ”guld värd” för våra politiker, och det är detta den här artikeln handlar om.

Vi vet väldigt mycket mer om hur man kan förebygga ohälsa än vi använder. Våra politiker vet säkert mer om framtidens stigande välfärdskostnader än som syns i den allmänna debatten. Det verkar med andra ord inte att handla om brist på kunskap – utan snarare brist på krismedvetande hos oss medborgare och om politikernas problem med att prata om så långsiktiga och besvärliga frågor (inte rätt metod för att bli omvald!).

Praktiskt taget dagligen ser vi artiklar om hur en förändrad kost och mer motion kan hjälpa oss att bli friskare och, inte minst, må bättre. Det skrivs betydligt mindre om vår sociala miljö, trots att den spelar en mycket stor roll. ”Ett svagt socialt nätverk är lika farligt för individens hälsa som att vara en livslång rökare!” säger exempelvis forskarna vid University of Michigan House J.S., Landis K.R. och Umberson D. i sin bok *“Social Relationships and Health!”* (Science 1988 Jul 29;241 (4865):540-5).

Gemenskapsboendet erbjuder (enligt min uppfattning) en social miljö som har en potential att påverka det allmänna hälsoläget, samtidigt som vi tvingas konstatera att vi i dag av en rad skäl inte är i närheten av att utnyttja den potentialen. Här behövs både information och ett långt starkare krismedvetande. Detta är skälet till att jag tar upp frågan i den här artikeln.

Del 4 – Diverse

Här har vi samlat ett antal artiklar utan större inbördes sammanhang. Urvalet har styrts av de olika frågor som kom upp under temadagen.

Den första artikeln, *Olika sätt att starta*, ger en översikt över några olika sätt att komma igång – att be allmännyttan bygga är ju inte det enda sättet.

Den andra artikeln berör det ganska vanliga bekymret med att medlemmar i startarföreningen hoppar av i sista ögonblicket.

Den tredje artikeln är helt enkelt lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Till sist kommer SABO's förslag till stadgar för en kooperativ hyresrättsförening (hämtade från SABO's skrift av år 2002.

Olika sätt att starta

Gemenskapsboendet representerar ett idéburet sätt att utveckla boendet, ett sätt för individer och små grupper att skapa ett boende utifrån sina egna idéer om vad som är en god social miljö. Man kan därför (med en lätt överdrift) säga att det finns lika många sätt att starta ett gemenskapsboende som det finns startare!

Det finns inte desto mindre några huvudlinjer, främst:

1. Startarna bildar en förening och sätter in tillräckligt med pengar för att kunna anställa arkitekt och köpa mark för att därefter bygga (och oftast äga?) i egen regi.
2. Startarna bildar en förening och vänder sig till ett fastighetsbolag för att få hjälp med att bygga ett lämpligt hus.
3. Till sist har vi modellen att "infiltrera" en befintlig fastighet

Egen regi

Den här modellen dominerar i Danmark och USA.

Modellen ger fördelar, bland annat genom att det går ganska fort från idé till inflyttning, och att startargruppen svetsas samman snabbt genom att alla deltar aktivt i processen. Tveksamma "sorteras bort" tidigt, eftersom alla går in med ganska mycket egna pengar från starten.

Å andra sidan krävs att startarna måste ha god ekonomi för att kunna satsa hundratusentals kronor i egna eller lånade pengar. Mindre bemedlade göra sig icke besvär.

OBS: jag har inte siffror på hur mycket varje individ behöver satsa, så bilden av de ekonomiska kraven kan vara alltför negativ. Jag vet inte heller om det finns former för återbetalning av satsade pengar för den som vill dra sig ur.

Tersen i Falun är det närmaste något svensk projekt kommer till den här modellen. Två av de familjer som flyttade in från starten köpte en befintlig fastighet (ett nedlagt servicehus) och satsade alltså rätt mycket egna pengar. Alla Tersen-bor lånar sedan ut nio månadshyror till föreningen i form av en upplåtelseinsats för att finansiera föreningens verksamhet.

Tersen infiltrerade sin fastighet i den meningen att hälften av de boende på servicehuset bodde kvar med Tersen som hyresvärd, vilket var avgörande för ekonomin under de första åren.

Gå via allmännyttan

Den här modellen är den helt dominerande i Sverige. Praktiskt taget alla äldre kollektivhus/gemenskapsboenden ägs av allmännyttan och flertalet nya boenden etableras genom att allmännyttan bygger åt en startarförening.

Modellen ställer låga ekonomiska krav på startarna, men skapar en besvärlig förhandlingssituation när lilla startarföreningen möter stora allmännyttan. Den lägger också en tung arbetsbörda på eldsjälarna i projektet, vilka måste lägga ner väldigt mycket ideellt arbete för att projektet skall kunna genomföras. De

behöver också rekrytera personer till föreningen som kan stå för sakkunskap av olika typer, också på ideell basis.

Det enda undantag från standardmodellen som jag känner till är Landgången i Malmö. Där samarbetade man med ett privat byggföretag och har i dag en privat ägare i form av ett fastighetsbolag.

Man bör väl också nämna starten för Dunderbacken och Sjöfarten- att ett redan planerat hus byggs om, i de delar som ska vara kollektiva-gemensamma)

Infiltration

Den tredje modellen företräds av två boenden, Majbacken i Göteborg och Tersen i Falun.

Startarföreningen i Göteborg träffade ett avtal med allmännyttan i Göteborg om att vakanta lägenheter i en av deras fastigheter i Majorna skulle göras tillgängliga i första hand för medlemmar i föreningen. Man tecknade också ett blockhyresavtal (utan KHR) som kontinuerligt vidgas så att det omfattar alla berörda lägenheter i huset.

Processen kring Tersen har redan beskrivits.

Modellen har flera fördelar. Den ställer relativt låga krav på ekonomiska insatser från medlemmarna i startarföreningen. Den innebär inte att föreningen måste ha tillräckligt många medlemmar för att fylla ett helt (nybyggt) hus. Fastigheten är äldre, med den effekt detta kan ha på hyresnivåerna – eller, som i Tersens fall, på priset för fastigheten.

Det kan å andra sidan bli svårt att ordna gemensamma utrymmen i ett vanligt hyreshus. Detta skulle dock kunna hanteras om fastigheten redan används för 55+- eller seniorboende, då sådana utrymmen kanske redan finns. Det finns en rad nedlagda servicehus i landet som det kan vara värda att inventera!

Hur veta vem som menar allvar?

Flertalet gemenskapsboenden som startats under senare år har haft bekymmer med att medlemmar i startarföreningen hoppat av i sista sekund – flera fall har mer än hälften av medlemmarna försvunnit. Detta har skapat ekonomiska svårigheter för föreningen, vilket i sin tur tvingat fram att man tagit in hyresgäster som inte alltid varit ”med på tåget”. Det har också skrämt fastighetsägaren och gjort honom mindre benägen att starta nya, liknande projekt.

Problemets kärna tycks vara att själva hyreskontraktskrivningen är första gången medlemmarna i föreningen ställs inför ett reellt beslut med konsekvenser för medlemmen själv.

En lösning på detta skulle då kunna vara att skapa ”skarpa” beslutstillfällen tidigare i processen. Några exempel på hur detta skulle kunna göras är att medlemmar i startarföreningen får:

- betala en högre medlemsavgift (500 – 1.000 kronor per år?) än de vanliga hundralappar man traditionellt betalar, så mycket att människor tänker till en extra gång. Detta skulle dessutom ha den goda effekten att det skulle ge föreningen bättre ekonomiska förutsättningar att köpa sakkunnig hjälp av arkitekter, jurister och andra!
- betala ett relativt stort belopp (10 tkr?) till föreningen i samband med byggstart eller liknande, ett belopp som inte betalas tillbaka om man hoppar av. Även detta skulle stärka föreningens ekonomi, men först på ett senare stadium, när många avgörande beslut redan är fattade.
- göra andra insatser (i form ideellt arbete) i någon form under startprocessen.
- ??

Ingen lösning verkar särskilt eftersträvarsvärd, men föreningen betalar i dag ett högt pris för de sena avhoppet, liksom även för brist på ekonomiska resurser under förhandlings- och projekteringsfasen.

Deltagare

Listan omfattar även andra intressenter som får materialet för kännedom.

Efternamn	Förnamn	Boende/motsv	Hemort	Mailadress
Blomberg	Ingela	Framtiden	Stockholm	Ingela.blomberg@boomgruppen.se
Boström	Birgit		Huddinge	birgitta@merfritid.nu
Egerö ^{1/}	Ulrika	Trekanten	Stockholm	ulrika.egero@comhem.se
Ek	Ingalill	Rudbeckia	Uppsala	ingalill.s.ek@gmail.com
Ericson	Rolf	Dunderbacken	Hägersten	rolf.ericson@dunderbacken.se
Fletcher	John	Tersen	Falun	john.fletcher@tersen.se
Fotopoulos	Anastasios	K-hus i Malmö	Malmö	foto696969@hotmail.com
Hambreaus	Birgitta	Dunderbacken	Hägersten	hambreaus.birgitta@ephone.nu
Helgesson	Margaretha	Tersen	Falun	helgesson.m@telia.com
Johanson	Krister	Framtiden/Sockenstugan	Solna	krister.johansson@comhem.se
Johansson	Annika	F d Familjebostäder	Stockholm	
Johansson	Lars	Framtiden	Älvsjö	lars.johansson@sankterik.se
Kjörstad	Mette	Färdknäppen/Kombo	Stockholm	drivecity@hotmail.com
Krantz	Lina	Kombo	Uppsala	lina.krantz@gmail.com
Krantz ^{2/}	Niklas	Sty K-husNU/Kombo	Stockhoolm	niklas@niklaskrantz.se
Kärnekull ^{1/}	Kerstin	Färdknäppen	Stockholm	kerstin@karnekull.se
Lundströmer	Sten	Kombo	Stockholm	sten.lundstromer@essl.se
Olsson	Thomas	Sjöfarten	Stockholm	thomasols@hotmail.com
Rehnberg	Birgitta		Södertälje	birgitta@merfritid.nu
Rudvall	Michael	Svandammen Ecovillage	Svenshögen	m.rudvall@telia.com
Sandström	Ylva	Understenshöjden/SABO	Johanneshov	ylva.sandstrom@sabo.se
Ulveson	Eva	Dunderbacken	Hägersten	evaulveson@dunderbacken.se ???
Zetterlund	Gunilla	Timglasat	Stockholm	g.zetterlund@telia.com
Zotterman	Mimmi	Hållkollbo	Bromma	mimmi@zotterman.nu

1/ Tvingades lämna återbud