Styrelsehandling
2018-10-01
Bilaga 3.2

DELÄGARBOENDE

En förstudie om förutsättningarna att skapa Andelsägarlägenheter i Göteborgs ytterområden

Uppdragsgivare: Bostadsbolaget i Göteborg, februari 2018













Med utökat ansvar och samarbete mellan boende och fastighetsbolag skapas framtidens bostadsområden

”Vårt mål är att vara Göteborgs ledande hyresvärd, som utvecklar framtidens boende och moderniserar den svenska allmännyttan”

(från Bostadsbolaget hemsida)

”På Bostadsbolaget vill vi erbjuda service i toppklass till alla våra hyresgäster. För att klara det måste vi vara lyhörda, utvecklas med samhället och ge de boende möjlighet att engagera sig och påverka sin boendesituation”

(Års-och hållbarhetsredovisningen 2016)

”Vi tror att jämlikheten ökar när vi vågar tänka olika i syfte att skapa lika bra områden”

(Kicki Björklund, Bostadsbolaget berättar 2016)

81% av de som bor hos oss är nöjda med vår service

77% är nöjda med lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön

”Vi gör det ännu bättre att vara göteborgare genom att jobba med hela boendemiljön och ta vårt ansvar för miljö, samhälle och ekonomi”

(från Bostadsbolaget berättar 2016)

INNEHÅLL

Bakgrund	6
Sammanfattning	7
Andelsägarmetoden— beskrivning	8
Göteborg och dess ytterområden	10
Områdesutveckling med DELÄGARBOENDE	11
Marknadspriser och erbjudande till hyresgäster	13
Renovering av befintliga byggnader och lägenheter	17
Bostadsbolagets handlingsalternativ	20
Nyproduktion med DELÄGARBOENDE	22
Ägardirektiv—Bostadsbolaget	24
Att stärka utvecklingsområden med DELÄGARBOENDE	27
DELÄGARBOENDE - i olika perspektiv	29
Support och trygghet för Andelsägarna	32
Andelsägarlån—belåning för Andelsägarna	33
Grundandelens funktion och värde	36
Förslag referensprojekt i utvalt område	38
Allmän information	40

BILAGOR

1 - Uppgifter från Kronofogdemyndigheten
2 - Utredning rörande borgen från jurist Tore Ljungkvist
3 - Utredning rörande borgen från advokat Hans Jorstedt
4 - Beräkningsunderlag boendekostnad

Bakgrund

Sällan har utmaningarna på bostadsmarknaden varit större än nu. Behovet att upprusta miljonprogramområden är stort och kostsamt, behovet av att nyproducera bostäder med hyresnivåer som låg- och medelinkomsttagare ha råd att hyra är avgörande för att klara tillväxten i storstadsregionerna. Samtidigt ser man en ohållbar segregation på bostadsmarknaden.

Denna förstudie har genomförts på uppdrag av ledningen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag (Bostadsbolaget).
Studien syftar till att få fram ett underlag som visar förutsättningarna för att hos Bostadsbolaget erbjuda befintliga hyresgäster att bli Andelsägare inom ramen för Andelsägarmetodens lösningar samt möjligheten att vid nyproduktion blanda hyreslägenheter och Andelsägarlägenheter.

Rapporten ska ge en beskrivning av vad Andelsägarmetoden är och hur metoden kan användas i samband med upprustning och nyproduktion av Bostadsbolagets miljonprogrambestånd och då utifrån gällande ägardirektiv samt hur långsiktig ekonomisk– och social hållbarhet kan uppnås i aktuella bostadsområden.

Andelsägarbolaget M2 AB (Licensgivaren) har etablerat Andelsägarmetoden på den svenska bostadsmarknaden.
Andelsägarmetoden möjliggör för boende i en befintlig eller nyproducerad fastighet att köpa andelar och genom avtal få dispositionsrätt till Andelsägarlägenheter. På detta sätt skapas blandade upplåtelseformer i samma fastighet samtidigt som en långsiktig god förvaltning säkerställs genom att fastighetsbolaget är kvar som huvudägare och förvaltare av gemensamma delar i fastigheten samt hyreslägenheterna.

Upplåtelseformen benämns **Delägarboende**.

Delägarboende är etablerat i Botkyrka (Botkyrkabyggen) sedan 2014 och Delägarboende ska nu etableras på flera marknader i Sverige.

Undersökningar i hyrestäta bostadsområden visar att 30-50% av hyresgästerna skulle vilja äga sin bostad om det var möjligt. Erfarenheten från flera kommuner visar att många hushåll med god ekonomi flyttar från området om inte möjligheten att äga finns eller om möjligheten till framtida ägande inte möjliggörs. Detta leder då till en negativ spiral för bostadsområdet med utflyttning av hushåll med relativt god inkomst vilket gör att genomsnittlig disponibel inkomst i området successivt sjunker samtidigt som upprustning av området ska genomföras med nödvändig hyreshöjning som följd.

Bostadsbolaget har områden och fastigheter som bedöms vara lämpliga för Delägarboende, vi har i denna rapport generellt studerat de ytterområden som finns och använt genomsnittliga siffror för att utföra beräkningar och kalkyler.

Göteborgs stad och ledningen för Bostadsbolaget har beslutat att i samband med kommande renoveringar ta ett samlat grepp över samtliga utvecklingsområden och skapa attraktiva bostadsområden.



I de ägardirektiv som gäller för Bostadsbolaget finns också inskrivet att koncernen ska bidra till att skapa större blandning av upplåtelseformer i områden där hyresrätten är dominerande. Bostadsbolaget har beslutat att Delägarboende är en upplåtelseform som kan tillämpas som ett alternativ och komplement till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

Denna förstudie ska också fungera som beslutsunderlag för ett tänkt referensprojekt med Delägarboende i något av de utvecklingsområden som Bostadsbolaget äger och förvaltar. Rapporten innehåller därför en kartläggning av marknad, ekonomi och vad som krävs av Bostadsbolaget.

Utöver detta har vi också i rapporten gjort en analys av hur Delägarboende i en vidare bemärkelse kan få betydelse och då med hänsyn till individer, områden, bolaget, Göteborgs stad och samhället i övrigt.

Målet är att Bostadsbolaget ska få nationell och internationell uppmärksamhet för ett unikt och hållbart sätt att genomföra områdesutveckling av ett ytterområde.

Stockholm den 20 februari 2018

Ulf Nyqvist,
Ulf Nyqvist fastighetsutveckling AB

Henrik Friman,
Andelsägarbolaget M2 Marknad AB

Sammanfattning

Delägarboende kommer att kunna bli ett viktigt verktyg för Bostadsbolaget när man tillsammans med sina boende vill skapa en positiv utveckling i bostadsområden och ta det samlade grepp som man beslutat göra. Vidare kan det bidra till att skapa en hållbar social och ekonomisk utveckling i Göteborgs ytterområden. Vi får en social gemenskap där områdets olika grupper är blandade, så kallad Trapphusintegration (se figur på sid. 28). Koncentrationen av hyresrätter är mycket hög i stadens ytterområden och det finns nu ett sätt att snabbt kunna skapa mer balans mellan upplåtelseformerna.

Vi tror att om man tar de nödvändiga beslut som krävs och avsätter nödvändiga resurser kan man skapa en känsla hos de boende; **man ser oss, man bjuder in oss och man satsar på oss.**

Nuvarande hyresgäster i ytterområden har generellt låga inkomster, i genomsnitt mindre än hälften av vad den genomsnittlige Göteborgaren har i inkomst från förvärvsarbete.
Trots den låga snittinkomsten bedömer vi att möjligheten är god att en betydande andel av hushållen i dessa områden över tid kan köpa sin bostad och då till de priser och förutsättningar som vi har antagit i denna rapport.

Vi har också gått igenom de ägardirektiv som gäller för Bostadsbolaget och analyserat ett antal punkter som kan relateras till de effekter som Delägarboende är tänkt att ge.
Det är tydligt att ägaren (Göteborgs stad) vill skapa en positiv utveckling i stadens ytterområden och Delägarboende kan starkt bidra till detta men ska ses som del i en palett av åtgärder.
Det finns ett antal avgörande framgångsfaktorer som behöver framhållas och säkerställas innan Bostadsbolaget påbörjar ett referensprojekt.

- **Politisk enighet – tydligt ägaruppdrag och målbild**
  Det är viktigt för dem som ska bli Andelsägare och investera sina pengar att det finns en långsiktig och tydlig strategi varför Bostadsbolaget nu erbjuder sina hyresgäster att bli Andelsägare och att detta är i linje med ägardirektiven samt att det är samsyn kring de juridiska frågor som rör metoden.

- **Informationsstrategi (intern och extern)**
  När beslutet att genomföra ett referensprojekt offentliggörs kommer det att vara ett stort intresse från såväl hyresgäster som omvärlden. Därför behöver en tydlig kommunikationsplan tas fram som tydligt förklarar grundargumenten. Detta är viktigt både för de som bor i aktuellt område men även för att påverka den bild omvärlden ska få av ett ytterområde under förändring. Det är viktigt att tidigt informera hyresgästorganisationen och större föreningar i området som ofta har stor påverkan.

- **Utbildning**
  Det är viktigt att såväl personal som styrelse på Bostadsbolaget och AB Framtiden är väl informerade om vad Delägarboende är och de målsättningar som finns med referensprojektet.

- **Rimliga villkor för hyresgästerna**
  För att befintliga hyresgäster ska kunna köpa andelar till de priser som föreslås behöver hyresgästerna kunna delfinansiera köp av andel med någon form av lån. I rapporten finns ett förslag på hur ett sk. Andelsägarlån kan arrangeras.

- **Andelsägarkoordinator**
  På Bostadsbolaget måste det finns en särskilt utsedd person med befogenheter i det som rör Delägarboende samt administrativ personal som kan hantera löpande ärenden.

- **Områdessatsningar—ett helhetsgrepp**
  Det kommer att behövas resurser/satsningar för att fortsätta driva områdesutveckling som inte bara omfattar upprustning av byggnader utan även miljöförbättringar, satsningar på trygghet, satsningar på skolor/fritidsverksamhet mm.

- **Tiden - åtgärder måste igång nu!**
  Just nu råder en bostadsbrist i Göteborg. Därför bör Bostadsbolaget genomföra satsningen på sina ytterområden nu och utnyttja situationen till att få hushåll att flytta till ytterområden som kanske inte annars valt detta område om valmöjligheten fanns i en mer balanserad bostadsmarknad.

I jämförelse med att Bostadsbolaget behåller hela ägandet och fortsätter hyresförvaltning som nu ger Delägarboende bättre hållbar totalekonomi. Upprustning av byggnader och lägenheter kan ske på ett långsiktigt bra sätt med rimliga hyresnivåer. Med Delägarboende minskar också det kapitalbehov som krävs för att klara de nödvändiga åtagandena för att utveckla området.
Fastigheter med viss del hyresrätter med rimlig hyresnivå kombinerat med Andelsägarlägenheter gör en fastighet mindre känslig vid en marknadsnedgång.

Enligt vår bedömning kommer Delägarboende att bidra till att hushåll med stabil ekonomi väljer att flytta till ett område med Delägarboende och att hushåll som vill äga väljer att bo kvar.

Vi har också i rapporten belyst de handlingsalternativ som finns till att införa Delägarboende. Dessa är; ombilda till bostadsrätter, behålla och upprusta med små hyresjusteringar samt behålla och upprusta med stora hyreshöjningar styckevis.

Sammantaget visar denna jämförelse att ombildningen till Delägarboende är ett långsiktigt hållbart alternativ som utifrån nuläget är det mest lämpliga. Bostadsbolaget har nu en möjlighet att med god lönsamhet upprusta och nyproducera bostäder med rimliga hyresnivåer på ett sätt som kan bidra till minskad bostadssegregation i Göteborg.

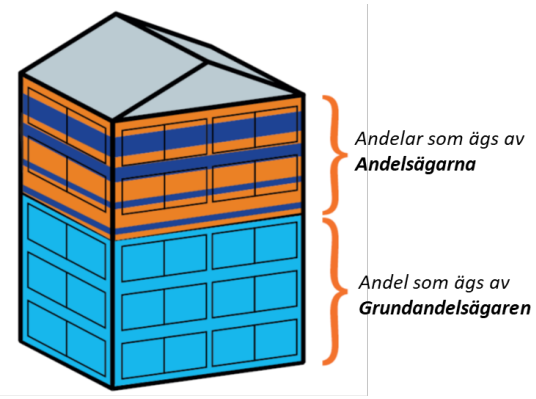
Göteborgs ytterområden står inför stora utmaningar och det är uppenbart att det kommer att kräva mycket stort engagemang från alla parter och betydande resurser för att genomföra det helhetsgrepp som planeras och få med de boende med på denna resa. Alternativen att inte göra något kan bli mycket negativt för såväl området som för Göteborgs stad.

Andelsägarmetoden— beskrivning

HUR FUNKAR DET?

Andelsägarmetoden innebär att vissa av fastighetens boende äger andelar i fastigheten och genom avtal får dispositionsrätt till en lägenhet (Andelsägarlägenhet).
Fastigheten ägs alltså av flera delägare, en huvudägare och fler Andelsägare. Bostadsbolaget är kvar som långsiktig förvaltare och huvudägare och kallas i metoden för Grundandelsägare.
Några grundläggande punkter:

1) Fördelning av underhållsansvar görs så att fastighetsbolaget sköter alla gemensamma delar av fastigheten och all administration av kvarvarande hyresrätter.
2) Andelsägarna ansvarar för Andelsägarlägenhetens inre underhåll på ungefär samma sätt som i en bostadsrättslägenhet.
3) Andelsägarna betalar sedan månadsvis en Förvaltningskostnad till fastighetsbolaget för underhåll, administration, drift mm.
4) När en Andelsägare vill flytta säljs andelen vidare av Andelsägaren genom anlitande av registrerad fastighetsmäklare.
5) Om man under viss period inte ska bo i Andelsägarlägenheten kan den hyras ut. Det sker då genom Grundandelsägaren och uthyrningen är en förstahands uthyrning.
6) Man kan vara två personer som gemensamt äger andelar och disponerar en Andelsägarlägenhet gemensamt.
7) De hyresgäster som inte blir Andelsägare fortsätter som hyresgäster och med samma hyresavtal och förvaltare som tidigare. En Andelsägare måste vara folkbokförd och permanent bosatt på adressen.



Andelsfastigheten ägs av samtliga delägare, Grundandelsägaren (fastighetsbolaget) samt de boende som köpt andelar i Andelsfastigheten. En Andelsägare får genom Andelsägarmetodens avtal dispositionsrätt till en lägenhet (Andelsägarlägenhet).

HUR BLIR MAN ANDELSÄGARE?

Det finns två sätt att bli Andelsägare:

Befintliga hyresgäster får erbjudande och väljer att köpa en andel i fastigheten av fastighetsbolaget. De bor då kvar i sin lägenhet men inte längre som hyresgäst utan som Andelsägare, detta kallas i metoden för **Primärförsäljning**.
Det andra sättet är att man från början inte är hyresgäst utan köper en andel i fastigheten genom fastighetsmäklare och på så sätt får dispositionsrätt till en bostadslägenhet. Detta kallas i metoden för **Sekundärförsäljning** om det är en Andelsägare som säljer eller om det är fastighetsbolaget som säljer, **Marknadsombildning** .



HYRESGÄSTENS TRYGGHET

Delägarboende har skapats för att möjliggöra en blandning av upplåtelseformer i samma fastighet och då möjliggöra för vissa boende att äga.
Lika viktigt har det också varit att en ombildning med Andelsägarmetoden inte ger en försämring för kvarvarande hyresgäster eller att det skapas framtida motsättningar i fastigheten mellan de som äger och de som bor kvar som hyresgäster.
Andelsägarmetoden innehåller lösningar för att skapa ett långsiktigt välfungerande boende oavsett om man är Andelsägare eller hyresgäst. Erfarenheten från Botkyrka visar att det ännu inte uppstått några intressekonflikter.
Andelsägarna har på inget sätt något bestämmande över frågor som rör hyresgästerna. Alla sådana beslut ligger hos Grundandelsägaren.

DELÄGARBOENDE—MÖJLIGHETER

För kommuner och fastighetsbolag innebär Delägarboende möjlighet att motverka bostadssegregation och dessutom genom försäljningar få in kapital som möjliggör lönsam upprustning och nyproduktion till rimliga hyror, se separat avsnitt om detta.

Andelsägarmetoden— beskrivning

BEGREPP

Andelsägarmetoden omfattar ett antal begrepp som är framtagna specifikt för metoden. När ordet Licensgivare används avses Andelsägarbolaget M2 AB (organisationsnummer 556784–0219) som äger alla rättigheter till Andelsägarmetoden.

Andelsägarlägenhet:

Avser den lägenhet som omfattas av dispositionsrätt enligt Andelsägarmetodens avtal

Andelsfastighet:

Fastighet som ombildats och omfattas av Andelsägarmetodens regler och avtal samt blivit registrerad av Licensgivaren

Andelsägare:

Avser den eller de som äger andel i Andelsfastigheten och som genom Samägande- och Förvaltningsavtalet har dispositionsrätt till viss Andelsägarlägenhet.

Delägarboende:

Det övergripande namnet för upplåtelseformen som skapas när Andelsägarmetoden används.

Förvaltningskostnad:

Är den ersättning som Andelsägarna varje månad betalar till Grundandelsägaren för bland annat drift, underhåll och administration av Andelsfastigheten.

Grundandel:

Avser den ägarandel som innehas av Grundandelsägaren (fastighetsbolaget). Med Grundandelen följer också det förvaltningsåtagande som framgår av Samägande- och Förvaltningsavtalet

Numrerad Ägarandel:

Är ett för Andelsägarmetoden administrativt sätt att skapa identifieringsnummer för den eller de ägarandelar som genom avtal kan ge dispositionsrätt till viss bostadslägenhet

Samägande- och Förvaltningsavtal:

Det avtal som reglerar dispositionsrätt, samägande, förvaltning mm. mellan delägarna i en Andelsfastighet.



BAKGRUND

Andelsägarbolaget M2 AB grundades 2009 av nuvarande ägargrupp men idén om Delägarboende har funnits sedan 2002.
Idén var redan från början att möjliggöra blandade upplåtelseformer i befintliga eller nyproducerade fastigheter för att skapa långsiktig ekonomisk och social hållbarhet med trygghet för de boende.
Bostadsmarknaden har under lång tid saknat en bra metod för att möjliggöra detta, särskilt i ytterområden, s.k. miljonprogram. Här behövs ”nytänkande” för att lösa de utmaningar som finns där, betydande renoveringsbehov, nyproduktionsbehov och segregation.

HISTORIK

2013 Det kommunala bostadsbolaget Botkyrkabyggen tar beslut att använda Andelsägarmetoden för att skapa blandade upplåtelseformer, och ökad stabilitet genom ett referensprojekt i utvalt område i Norsborg.

2014 Efter flera års utvecklingsarbete genomförs de första försäljningarna med Andelsägarmetoden. Två större fastigheter ombildades och totalt 43 hyreslägenheter blev Andelsägarlägenheter i Botkyrka.

2014 Andelsägarnämnden introduceras som ett organ för tvistelösning mellan delägare i en Andelsfastighet och de första fastighetsmäklarna utbildas.

2015 Förvaltningstjänsten Andelsägarportalen lanseras, Andelsägarportalen ger Andelsägare stöd i förvaltningen av sitt ägande. Flera marknadsförsäljningar genomförs på betydande prisnivåer.

2017 Botkyrkabyggen tar beslut om att ombilda ytterligare fastigheter med Andelsägarmetoden.

Göteborg och dess ytterområden

GÖTEBORG

Göteborg har stora framtidsplaner för att staden ska utvecklas. Idag har staden 560 000 innevånare och man räknar med att Göteborg ska växa med nära en tredjedel fram till 2035.
En sån förändring kräver ett hållbart tänkande, ekonomiskt, ekologiskt och socialt.
Staden är medveten om de skillnader som finns mellan olika områden och stadsdelar. Därför gör man nu en långsiktig och uthållig satsning för att skapa en mer jämlik stad.
Man vill minska skillnader i livsvillkor och hälsa. Arbetet för en mer jämlik stad sker tillsammans med näringsliv och civilsamhälle.

Göteborg har valt att fokusera på fyra frågor som ska bidra till att ge ett mer jämlikt Göteborg:

1. **Ge varje barn en god start i livet**
2. **Ge barn fortsatt goda förutsättningar genom skolåren**
3. **Skapa förutsättningar för arbete**
4. **Skapa hälsofrämjande och hållbara miljöer och samhällen**

Det är mot den bakgrunden man ska se satsningen i Göteborg med ett antal prioriterade bostadsområden där AB Framtidens ägardirektiv kring upplåtelseformer, skapar utrymme för att arbeta med Andelsägarlägenheter, där bland annat Hammarkullen är testområde för fokusområde 4 i Ett mer jämlikt Göteborg.

Områdena i nordöstra Göteborg och delar av Hisingen har en förhållandevis låg utbildningsnivå, låga medelinkomster, hög arbetslöshet och en låg medellivslängd. Befintlig statistik visar exempelvis att det skiljer åtta år i medellivslängd mellan olika delar av Göteborg där Bergsjön har kortast medellivslängd.
Av befolkningen i nordöstra Göteborg är ofta mer än halva den vuxna befolkningen födda utomlands. En stor del av alla hushåll i nordöstra Göteborg är barnhushåll.

Medianinkomsten för förvärvsarbete i exempelvis Hammarkullen och Bergsjön år 2015, låg under 140 000 kr jämfört med ”medelgöteborgarens” medianinkomst på 279 700 kr. De boende i Hammarkullen och Bergsjön har alltså i genomsnitt hälften så mycket som den genomsnittlige Göteborgaren i inkomst från förvärvsarbete.

Normalt flyttar människor som skaffar sig högre inkomster ifrån hyresrätter i relativt hög omfattning, främst för att köpa bostadsrätt eller äganderätt, upplåtelseformer som nästan helt saknas i många av miljonprogramområdena.
Speciellt åldersgruppen 25 - 44 år är väldigt flyttbenägen. In flyttar ofta en person eller familj med betydligt lägre inkomst.

När bostadsmarknaden blir trögare finns färre alternativ för de som är flyttningsbenägna, vilket gör att de i högre utsträckning blir kvar i området.

Det här är en viktig målgrupp i utvecklingsarbetet med att skapa ett mer jämlikt Göteborg. Idag är omsättningen på hyresmarknaden i flera av dessa områden under 5 % (exklusive interna byten), vilket är lågt.

Om man ser till inkomstspridningen i Göteborgs prioriterade områden jämfört med Göteborg i stort, uppvisar man stora skillnader. 30 % av Göteborgarna tjänar mer än 360 tkr.
Motsvarande andel för Hammarkullen är 7,9 %. Östra Bergsjön och Hjällbo uppvisar ännu lägre siffror på 5,8 %, respektive 7,3 %.

En utmaning för Bostadsbolaget och andra fastighetsägare i området är att kunna få en inkomstspridning som kan närma sig Göteborgs fördelning, men vägen dit är lång.



Områdesutveckling med DELÄGARBOENDE

BAKGRUND

Bostadsbolaget tar ett samlat grepp över sina miljonprogram-bestånd, Andelsägarmetoden ger nu en möjlighet att i samband med renovering skapa ekonomiska förutsättningar för att lyfta dessa områden, både socialt och ekonomiskt.
Delägarboende kan användas både för renovering och nyproduktion och ska ses som en del av flera viktiga åtgärder. Vi kallar detta för —**Områdesutveckling med Delägarboende**.

EN PALETT AV ÅTGÄRDER

Andelsägande är en ny form av ägande som utvecklats för fastighetsbolag som har en stor andel miljonprogramområden i sitt bestånd, exempelvis Bostadsbolaget.
Det ska ses som en viktig och kanske nödvändig åtgärd för att skapa stabilitet i ett område där det finns begränsat med alternativa lösningar.
Många av allmännyttans bostadsområden dräneras på inkomststarka grupper som ofta ersätts av hushåll med betydligt lägre inkomster och som många gånger inte varit etablerade på den svenska bostadsmarknaden. Det behöver inte vara ett problem i sig, men när den här processen pågår år efter år och tenderar att fortsätta, så skapar det en fortsatt instabilitet i dessa områden. Det här kan synas tydligt i kundundersökningar och medborgardialoger, där människor uppger otrygghet och frustration som viktiga signaler. Dessutom spelar mediabilden in.
En hel del av våra bostadsområden i Sverige befinner sig i en negativ spiral. Medelinkomsten sjunker, förvärvsfrekvensen bland kvinnor sjunker, ohälsotalen ökar, medellivslängden sjunker, behörigheten till gymnasieskolan sjunker och andelen som inte fullföljer skolan ökar, osv.
Vi tror att det krävs en **palett av åtgärder** för att komma tillrätta med den här situationen och där Delägarboende är en viktig del tillsammans med andra åtgärder.
Staden måste fortsätta satsa på skolan, på sysselsättningsskapande åtgärder för framförallt ungdomar och kvinnor.

Den här paletten av åtgärder bör även innefatta nyproduktion av bostäder, ungdomslägenheter, studentboende, KompisBo. Andelsägarlägenheter behöver finnas med i den här paletten. Den bör också bestå av satsningar för att rusta miljonprogramområden till en kostnad som gör att människor har råd att bo kvar.
Delägarboende ger människor som kanske skulle flytta ut från området, en möjlighet att äga, bo kvar och satsa på sitt boende i ett område där man trivs i.
Det innebär också en möjlighet för Bostadsbolaget att faktiskt kunna rusta sina fastigheter så att människor har råd att bo kvar.

Om 30 – 50 % av lägenheterna ombildas till Andelsägarlägenheter med boende som tar ett ansvar för sitt inre lägenhetsunderhåll och betalar en kontantinsats för sin andel i fastigheten samt Förvaltningskostnad till Bostadsbolaget innebär det att hyresnivån i hela fastigheten kan hållas nere med långsiktigt god ekonomi.
Detsamma gäller för nyproduktion där exempelvis halva fastigheten kan säljas som Andelsägarlägenheter och därmed bidrar till att hålla nere hyresnivån för hyresgästerna.

Det möjliggör att det går att nyproducera hyresrätter med mycket rimlig hyresnivå även i ytterområden och det finns en möjlighet att bygga bort bostadsbristen till rimliga kostnader.

De boende i Göteborgs ytterområden måste nu få en stärkt känsla, som baseras på konkreta åtgärder, att man satsar på deras område och att man är en del i förändringsarbetet. Lyckas Bostadsbolaget med detta skapas områden som befinner sig i en positiv spiral—Delägarboende är en viktig pusselbit för att möjliggöra detta.
De boende ska känna - man bjuder in oss
- man ser oss
- man satsar på oss



Områdesutveckling med DELÄGARBOENDE



VAD KAN UPPNÅS FÖR OMRÅDET?

Baserat på utfallet från ombildningar sedan 2014 i Botkyrka och den nu genomförda analysen har vi sammanställt hur Delägarboende kan bidra till Bostadsbolagets satsning på att lyfta sina ytterområden.

- Möjliggör lönsam renovering av befintligt bestånd utifrån de hyresjusteringar som Bostadsbolaget bedömer möjliga för befintliga hyresgäster utan att riskera utträngningseffekter.
- Förtätning med nya bostäder på befintliga fastigheter eftersom det finns byggbar mark i aktuella områden.
- Hyresnivån vid nyproduktion kan (utan subventioner) hållas på mycket rimlig nivå tack vare att produktionskostnaden delfinansieras genom Delägarboende, se kapitel om nyproduktion.
- Stigmatisering minskar genom att hushåll med egenförsörjning i större utsträckning väljer att bo kvar eller flytta till området. Den nya ekonomiska integrationen som då uppstår i en Andelsfastighet består över tiden till skillnad mot den utflyttning som skedde från miljonprogrammen när nya boendemöjligheter öppnades.
- Positiva flyttströmmar till eller inom området skapas och man får en blandning av upplåtelseformer inom området utan tidskrävande nyproduktion.

VAD KAN UPPNÅS FÖR DE BOENDE?

Genom att erbjuda Delägarboende kan Bostadsbolaget ge en bättre möjlighet att tillgodose boendes olika behov och önskemål.

- Möjlighet för befintliga hyresgäster att ”äga” utan att flytta från området
- Boende involveras och görs på olika sätt delaktiga i förändringsarbetet
- Möjlighet för befintliga hyresgäster att byta lägenhetsstorlek / upplåtelseform utan att flytta från området och därmed tvingas bryta upp från sin sociala miljö.
- För de hushåll som vill ta ett större ansvar för sin lägenhet finns nu möjlighet att göra det utan att som i bostadsrättsföreningen behöva medverka i den allmänna förvaltningen.
- Möjlighet för de boende som vill flytta till nyproduktion att göra det om Bostadsbolaget väljer att nyproducera genom förtätning i befintliga områden.
- Om man inte vill äga utan fortsätta att vara hyresgäst i en Andelsfastighet så har man kvar den professionella fastighetsförvaltningen från Bostadsbolaget och samma hyresvillkor som tidigare.
  Inga förvaltningsfrågor som rör de gemensamma delarna i fastigheten eller i hyreslägenheterna kan påverkas av beslut från fastighetens Andelsägare.



Andelsägare tar över ansvaret för allt inre underhåll i ”sin” Andelsägarlägenhet och genomför renovering i egen takt på samma sätt som i en bostadsrätt. Detta ökar ansvaret för det egna boendet.

Marknadspris och erbjudande till hyresgäster

BAKGRUND

Andelsägarmetoden innebär att privatpersoner erbjuds köpa en andel i en Andelsfastighet och genom avtal få dispositionsrätt till en specifik lägenhet, en Andelsägarlägenhet. Detta kan ske genom att Bostadsbolaget säljer till befintliga hyresgäster (Primärförsäljning), eller ombildar en outhyrd lägenhet till Andelsägarlägenhet (Marknadsombildning).
Den tredje varianten är då en befintlig Andelsägare säljer till annan privatperson via mäklare (Sekundärförsäljning).
Alla tre varianter förekommer men i samband med införande av Delägarboende hos Bostadsbolaget är det Primärförsäljning som är aktuell, samt i viss omfattning Marknadsombildning.

PRISSÄTTNING VID OMBILDNING

I likhet med försäljning till bostadsrättsföreningar är det naturligt att befintliga hyresgäster ges möjlighet att förvärva till ett pris som är lägre än marknadsvärdet, främst beroende på att man faktiskt avstår från sitt besittningsskydd enligt hyreslagen, samt att man tar ett ansvar för det inre underhållet i lägenheten.
När det gäller bostadsrättsomvandlingar är den här prissättningsprincipen, med rabatter accepterad på de flesta marknader.

Normalt brukar köparna betala 60 – 70 procent av marknadsvärdet för den blivande bostadsrätten. Finansieringen för de köpande hyresgästerna baseras på en relativt blygsam insats och (för närvarande) låga räntor. Utan en finansiering med fördelaktiga bostadslån skulle troligen förvärvspriset vara ännu lägre för att man ska uppnå nödvändig majoritet vid ombildning (2/3 av de boende). Frågan är då vilken prisreduktion en Grundandelsägare som Bostadsbolaget ska erbjuda sina befintliga hyresgäster?

MODELL FÖR PRISSÄTTNING

I samband med införandet av Delägarboende i Botkyrkabyggen tog företaget fram ett förslag som styrelsen ställde sig bakom. Även om finansieringsmöjligheterna är något annorlunda idag är vår bedömning att de principer som användes i Botkyrka, med vissa justeringar kan gälla för Bostadsbolaget och de hyresgäster som har för avsikt att köpa andelar.
Totalt är det tre faktorer som behöver vägas in när reduktionen ska fastställas:

1. Avstående av besittningsskyddet och ansvaret för det inre underhållet bör ha en prissänkande effekt för befintliga hyresgäster. I samband med bostadsrättsomvandlingar ger den här faktorn ofta en viss prisreduktion.

2. Villkor för andelsägarlån. Även om detta beaktas vid marknadsvärderingen så har denna fråga troligen större betydelse för befintliga hyresgäster än för de andelar som säljs på marknaden vid en Sekundär försäljning. Vid bostadsrättsombildningar kan bostadsrättsinnehavaren ofta låna till hela förvärvskostnaden till bra villkor med bostadsrätten som säkerhet. Med det föreslagna andelsägarlånet med ett borgensåtagande från Bostadsbolagets sida blir lånevillkoren troligen bra, men lånen kommer ha en mer begränsad löptid med krav på amorteringar under en 25-30 -årsperiod. Se mer under avsnittet Andelsägarlån.

3. Hyresgästens hyrestid i lägenheten. Bostadsbolaget kan behöva premiera kvarboende som en parameter då kvarboende bidrar till att skapa stabilitet. Det kan också ha en positiv inverkan på kvarvarande hyresgäster som kan se en framtida möjlighet att bli Andelsägare med ökat ansvar för den nuvarande lägenhet som följd.

På samma sätt som i Botkyrkabyggen kan en grundreduktion på **20 %** som lämnas till aktuella hyresgäster som uppfyller vissa grundläggande krav.
Exempelvis:

- Inte haft betydande dröjsmål med hyresbetalningarna.
- Inte haft ärenden som rör olovlig andrahandsuthyrning eller allvarliga störningar.
- Följt regler för att ha inneboende
- Haft hyreskontrakt för aktuell lägenhet i minst två år
- Är skriven och permanent bosatt på adressen.

Utöver grundreduktionen på 20 % kan det även lämnas en reduktion baserad på hyrestiden med samma krav som ovan. För varje år man varit hyresgäst i sin lägenhet får hyresgästen en reduktion på **1 % per år** upp till 20 %. Det innebär en reduktion på maximalt högst 40 %.
Reduktionen baseras på ett uppskattat marknadspris.
Se vidare avsnitt kring marknadspris nedan.

Erbjudandet i ett referensprojekt bör gälla under en begränsad tid, som hyresgästerna har möjlighet att utnyttja erbjudandet, exempelvis 12-24 månader. Tiden bör kopplas till övriga aktiviteter som ska genomföras i området.
Tiden ger hyresgäster möjlighet att skaffa kapital för egen insats och gör administrationen för Bostadsbolaget mer hanterbar eftersom försäljningar sker utspritt över försäljningsperioden.

Erbjudande till hyresgäster

- 20% i grundreduktion mot ett fastlagt marknadspris
- 1% per år ytterligare i reduktion baserad på hyrestiden
- Max 40 % total reduktion mot marknadspriset
- Vissa grundkrav för att erhålla reduktionen
- Försäljningsperioden sker över 12 –24 månader

Marknadspris och erbjudande till hyresgäster

OMFATTNING

En fråga är hur stor del av fastigheten som ska erbjudas som Andelsägarlägenheter. Andelsägarmetoden sätter en maxgräns vid 2/3 av lägenheterna i fastigheten som får bli Andelsägarlägenheter, detta för att det är viktigt att bibehålla fastigheter med en tillräckligt stor andel hyresgäster för att därigenom skapa en önskad Trapphusintegration.
Undersökningar från bl. a Hyresgästföreningen i Göteborg (2010) visar på att ca 32 % av hyresgästerna har ett intresse av att gå med i en bostadsrättsomvandling. En färskare nationell undersökning visar på att ca 50 % av hyresgästerna skulle vilja äga sitt boende (Hyresgästföreningen och Mäklarsamfundet)
I det pilotprojekt som Botkyrkabyggen genomförde i Norsborg, visade över 40 % ett intresse initialt, men när det blev ”skarpt läge” sjönk andelen till ca 20 %.
Chansen eller risken att fler än 60 % väljer att köpa, förefaller med andra ord vara liten. Om situationen skulle uppstå bör de med längst boendetid prioriteras.
Det är alltid Grundandelsägaren som beslutar om hur stor andel som ska säljas och till vilket pris.

MARKNADSPRIS

Eftersom Delägarboende är nytt för marknaden i Göteborgsregionen och inga marknadsförsäljningar finns behöver vi göra antaganden om vilka priser som är rimliga att utgå ifrån inledningsvis.
I de kalkyler som redovisas i denna rapport bygger vi på antagande om marknadspris baserat på;

- ⇒ Samtal med lokala fastighetsmäklare.
- ⇒ Statistik över genomförda bostadsrättsförsäljningar i ytterområden
- ⇒ Erfarenheter från försäljningspriser i Botkyrka
- ⇒ Alternativ kostnad för hyresgästen eller köpare vid marknadsförsäljning.

Fastighetsmäklare
Vi har träffat två fastighetsmäklare i Göteborg och presenterat Andelsägarmetoden och vad målsättningen är att åstadkomma för ytterområden i göteborgsregionen.
Möte med Hessam Samuel Aghaei den 13 november 2017.
Hessam har stor erfarenhet från Göteborgs ytterområden, dels som mäklare med många försäljningar av bostadsrätter i ytterområden men även med sin uppväxt i Biskopsgården. Driver nu KL Fastighetsförmedling.
Hessam bor inte kvar i Biskopsgården men delar av hans familj bor kvar och han har också engagemang som stödperson för ungdomar från dessa områden. Han bekräftar att många av de hushåll som får det bättre ofta lämnar hyresrätten för att skaffa ett ägt boende, ofta i en annan stadsdel och att detta är negativt för utvecklingen i ett utvecklingsområde. Bilden som han beskriver är att det är en liten del av de boende som bidrar till de problem som ger en negativ syn på området från omvärlden.
På frågan vad som är önskvärt att göra förutom själva upprustningen så säger han att det måste finnas riktigt bra fritidsverksamhet som ger ungdomar stora möjligheter att hitta bra aktiviteter och att dessa finns tillgängliga med bra öppettider och professionella ledare. Hans antagande om marknadspriser i Göteborgs ytterområden är runt 10 000 kr/m^2 om Förvaltningskostnaden är ca 750-800 kr/m^{2}och år, förutsatt en rimlig belåningsmöjlighet.



Hessam Samuel Aghaei, Reg. fastighetsmäklare

Vi har också den 1 december 2017 haft möte med Patrik Andersson och några av hans kollegor på Fastighetsbyrån i Angered. Fastighetsbyrån är marknadsledande i nordöstra Göteborg och har därför mycket stor kunskap om marknaden och de ytterområden som kan bli aktuella för Delägarboende i Göteborg.
Även Patrik bekräftar att det finns ett stort behov av åtgärder i dessa områden och att det saknas bra alternativ där inte bostadsrättsombildning är möjlig.

Han bekräftar också att priset för bostadsrätter i ytterområden är ca 20 000 kr/m^2 och med en årsavgift på ca 650-800 kr/m^2 samt att vi kan anta ett marknadspris på ca 10 000 kr/m^2 vid försäljning av andelar i dessa områden.
Vi fick också information om att det kommer färdigställas många nya bostadsrätter i nordöstra Göteborg vilket kan påverka marknaden de kommande åren.



Patrik Andersson , Fastighetsmäklare/Franchisetagare

Marknadspris och erbjudande till hyresgäster

Försäljningsstatistik

Vi har gjort en sammanställning över försäljningar av bostadsrätter som genomförts i ytterområden för att övergripande se prisbilden. Totalt omfattar vår statistik 30 försäljningar genomförda under de senaste 12 månaderna, se tabell nedan. Det som inte framgår är vilka åtgärder som gjort i lägenheterna eller om stambyte mm genomförts mm.

Källa: Hemnet

Summering:

Snittpris: 20 100 kr/m^2

Snittarea: 78 m^2

Årsavgift: 768 kr/m^2 och år

	Antal rum	Area (m^2)	Avgift (kr/mån)	Slutpris (kr)	Slutpris (kr/m^2)
Angered	4	111	7 466	1 810 000	16 306
Bergsjön	2	62	4 780	1 080 000	17 419
Angered	3	70	5 103	1 425 000	20 357
Lövgärdet	3	78	4 969	1 600 000	20 513
Bergsjön	4	97	5 817	1 310 000	13 505
Bergsjön	3	73	5 747	1 320 000	18 082
Bergsjön	3	79	4 956	1 400 000	17 722
Bergsjön	4	82	5 992	1 400 000	17 073
Gårdsten	5	116	4 651	2 305 000	19 871
Gårdsten	5	116	4 651	2 405 000	20 733
Bergsjön	3	81	5 956	1 300 000	16 049
Angered	3	80	5 483	2 125 000	26 563
Bergsjön	2	77	5 747	1 335 000	17 338
Bergsjön	3	78	5 939	1 500 000	19 231
Bergsjön	3	78	4 808	1 215 000	15 577
Angered	3	88	4 558	1 430 000	16 250
Bergsjön	3	81	5 998	1 195 000	14 753
Angered	2	61	4 428	1 450 000	23 770
Lövgärdet	3	78	4 969	1 450 000	18 590
Lövgärdet	3	78	4 969	1 560 000	20 000
Eriksbo	3	70	4 185	1 700 000	24 286
Eriksbo	3	70	4 198	1 640 000	23 429
Bergsjön	3	73	5 605	1 100 000	15 068
Gårdsten	3	70	5 103	1 550 000	22 143
Bergsjön	2	53	3 732	1 290 000	24 340
Angered	3	66	4 290	2 247 000	34 045
Agnesberg	1	47	1 870	1 600 000	34 043
Angered	3	78	5 098	1 700 000	21 795
Bergsjön	2	53	3 844	1 250 000	23 585
Angered	4	104	5 384	2 510 000	24 135

Erfarenheter från försäljningspriser i Botkyrka

Sedan Delägarboende introducerades i Botkyrka 2014 har 33 marknadsförsäljningar genomförts. Försäljningarna har gjorts både i renoverade och ej renoverade fastigheter. Notera att dessa försäljningar har genomförts utan möjlighet till Andelsägarlån. I Botkyrka är priserna på bostadsrätter med motsvarande standard och avgift ca 30 000 kr/m^2. Bostadsrättspriserna är ca 50% högre i Botkyrka än i Göteborgs ytterområden (30 000—20 000)

Summering andelsförsäljning Botkyrkabyggen:

Snittpris (ej renoverad fastighet) 14 100 kr/m^2

Förvaltningskostnad: 710 kr/m^2 och år

Snittpris (renoverad fastighet) 15 900 kr/m^2

Förvaltningskostnad: 800 kr/m^2 och år

Om vi jämför snittpriset vid försäljning av andelar (ej renoverad fastighet) ovan och antar att det skulle vara samma prisskillnad som för bostadsrätter så skulle det betyda att det teoretiska priset i Göteborgs ytterområden är ca 9 400 kr/m^2 (14 100 / 1,50).

Återigen bör noteras att möjligheten till Andelsägarlån inte funnits vid försäljning i Botkyrka vilket borde göra att marknadspriset i Göteborg ökar med Andelsägarlån.

Nivån runt 10 000 kr/m^2 verkar också på detta sätt att räkna som rimligt, men att det kan skilja sig mellan olika delområden i nordöstra Göteborg, varför en mer detaljerad analys krävs.

Alternativ kostnad för hyresgästen eller köpare vid marknadsförsäljning.

Det två olika köpsituationer som ska beaktas.

1. En hyresgäst som erbjuds att bli Andelsägare jämför den boendekostnad som blir om man köper mot den hyra som annars ska betalas om man väljer att fortsätta att hyra.
   Vi kallar denna köpare för **Hushåll A**

2. Bostadsbolaget säljer andelar med dispositionsrätt till lägenhet som inte är uthyrd, sk. Marknadsombildning. Då kommer en köpare att jämföra boendekostnaden för köp av andel mot kostnaden att i stället köpa en bostadsrätt.
   Vi kallar denna köpare för **Hushåll B**

Vi har i tabellen på nästa sida gjort en del beräkningar för respektive situation för att se om det antagna marknadspriset ger rimliga boendekostnader. Nedan framgår de beräkningsunderlag som använts i beräkningen.

Förutsättningar

Vi utgår från att den egna insatsen ska vara lika vid val mellan köp av bostadsrätt och andelsrätt.

Lånevillkoren (ränta och amortering) är antagna utifrån tidigare diskussioner med banker.

Area (snittlägenhet)	70	m^2
Marknadspris Numrerad Ägarandel	10 000	kr/m^2
Genomsnittlig reduktion till hyresgäster	30	%
Belåningsgrad Andelsägarlån	70	%
Amorteringstid Andelsägarlån	25	år
Ränta Andelsägarlån	3	%
Ränta lån bostadsrätt	2	%
Hyra efter renovring (standardnivå)	1 050	kr/m^2
Marknadspris bostadsrätt	20 000	kr/m^2
Förvaltningskostnad	800	kr/m^2
Årsavgift bostadsrättsförening	750	kr/m^2

Baserat på samtal med lokala mäklare, erfarenheter från försäljningar i Botkyrka, statistik över försäljningar i Göteborgs ytterområden samt beräkningar av alternativa boendekostnader föreslår vi att ett marknadspris på ca 10 000 kr/m^2 användas vid beräkning av ekonomiskt utfall vid renovering i kommande avsnitt.

Marknadspris och erbjudande till hyresgäster



Köpare A

Är hyresgäst hos Bostadsbolaget sedan 10 år tillbaka och har nu fått ett erbjudande att bli Andelsägare. Han hyr nu en lägenhet på 70m^2 och kommer efter renovering få en hyra på 6 125 kr/mån.
Banken har godkänt Andelsägarlån.
Marknadspriset är fastlagt till 10 000 kr/m^2, dvs. totalt 700 000 kr. Med prisreduktion på 30% (20% + 10% för åren som hyresgäst) ska köpare A betala 490 000 kr för den Numrerade Ägarandelen. Maximal belåning är 490 000 kr (70% av 700 000 kr) vilket gör att ingen egen insats behövs vid förvärvet. Valet är nu att bli Andelsägare eller kvarstå som hyresgäst.

	Hyresgäst	Andelsägare
Månadskostnad (kr/mån)	6 125 kr	5 812 kr
Amortering (kr/mån)	—	1 633 kr**
Boendeutgift (kr/mån)	6 125 kr	7 445 kr*
Differens mot hyra		+ 1 320 kr

* Inklusive skatteeffekt, avrundat till heltal
** I praktiken ett sparande genom successivt sänkt skuldsättning

Noterbart:

1) Andelsägarlån helt återbetalat efter 25 år
2) Räntekostnaden sjunker med amortering
3) Ett övervärde i andelen på ca 210 000 kr vid köp
4) Som Andelsägare måste man bekosta eget underhåll
5) Räntenivån kan stiga under låneperioden.
6) Amorteringen ska ses som ett sparande—vilket ska förklaras för köparen.

Köpare B

Väljer mellan att köpa en bostadsrätt i utkanten av Göteborg eller flytta till en Andelsägarlägenhet i motsvarande område.
Hon kikar på lägenhet som är 70m^2.
Banken har godkänt bostadslån och Andelsägarlån.
En bostadsrätt kostar 1 400 00 kr och har en avgift på 4 375 kr/månad.



Alternativet är en Andelsägarlägenhet i för 700 000 kr och Förvaltningskostnad på 4 667 kr/månad.

Den egna insatsen blir i båda fallen 210 000 kr.

	Bostadsrätt	Andelsägare
Månadskostnad (kr/mån)	5 763 kr	5 757 kr
Amortering (kr/mån)	1 983 kr	1 633 kr
Boendeutgift (kr/mån)	7 747 kr*	7 390 kr*
Differens mot bostadsrätt		- 357 kr

*inklusive skatteeffekt, avrundat till heltal

Noterbart:

1) Andelsägarlån helt återbetalat efter 25 år
2) Inga föreningslån för Andelsägare
3) Ingen avgiftshöjning för Andelsägare efter renovering i Andelsfastigheten vilket troligen kommer att göras vid renovering i bostadsrättsfastigheten.

Månadskostnad första boendeår vid olika upplåtelsealternativ

Exkl aviavgifter och engångsavgifter såsom uppläggningsavgift, flyttkostnad etc.

					Hyra	Delägarboende		BRF
Am = Andelsägarmetoden					Hyra efter renovering	Primär försäljning	Marknads ombildning	Köp marknadspris
Brf = Bostadsrätt								
Pris (kr/m^2)		Rabatt		30%		7 000	10 000	20 000
Köpeskilling (kr)		Boyta		70		490 000	700 000	1 400 000
Belåningsgrad %	Am	70%	Brf	85%		490 000	490 000	1 190 000
Egen insats (kr)	Am	30%	Brf	15%		0	210 000	210 000
Marknadspris = Marknadvärde (kr)						700 000	700 000	1 400 000
Effektiv belåningsgrad utifrån marknadsvärde						70%	70%	85%
Amort belångrad 70% ?				2%		0	0	1 983
S:a amort enl banklån för andelsägare			År	25		1 633	1 633	-
Förvaltnkostn/hyra kr/m^2					1 050	800	800	750
Månadskostn förvaltningskostnad/hyra					6 125	4 667	4 667	4 375
Låneränta Andelsägare				3,00%		1 225	1 225	
Låneränta Bostadsrätt				2,00%				1 983
Skatteeffekt Ränta Brf				30%				-595
Skatteeffekt Andelsägare						-80	-135	
Månadskostnad (kr/mån)								
Exkl amortering					**6 125**	**5 812**	**5 757**	**5 763**
Inklusive amortering					**6 125**	**7 445**	**7 390**	**7 747**

Beräkningsunderlag inklusive underlag för skatteberäkning se bilaga 4

Renovering av befintliga byggnader och lägenheter

BAKGRUND RENOVERING

Bostadsbolaget står inför en omfattande renovering av de byggnader som uppfördes under 60-70 talet. Dessa kommer att behöva renoveras under de kommande 5-10 åren.
Det finns en målsättning att hålla nere hyrorna vid renovering.
De boende kommer i dialog att vara med i processen.
Resultatet ska bli ett bättre bostadsområde för alla boende i det aktuella området.



ANTAGANDEN FÖR BERÄKNINGAR

Vi har utfört beräkningar baserat på antaganden.
Kalkylerna i denna rapport är generella och behöver i nästa steg anpassas till aktuellt område, fastigheter och ekonomiska förutsättningar.

Kostnaden är alltid presenterad som kr/m^2 BOA (Bostadsarea)

1. Det kommer troligen vara ett högt kapacitetsutnyttjande i byggbranschen under flera år vilket gör att vi för säkerhets skull räknar med relativt höga renoveringskostnader.

2. Kalkylerna för renovering baseras på en återbetalning på 30 år och ränta 3,5% vilket ger en annuitet på 5,40%. Anledningen är att det byggs in flera komponenter i moderna fastigheter (värmesystem, styrsystem, hissteknik, bredbandsnät mm) som har kortare livslängd och som kommer att behöva uppgraderas med tätare intervall. Mot bakgrund av det anser vi att hela renoveringen bör vara betald på 30 år.

3. Vi har antagit att hyresgästerna ska erbjudas tre olika upprustningsnivåer och målet är att den lägsta upprustningsnivån ska innebära ett nollalternativ. Följande nivåer antar vi tillsvidare:

	Hyra	Investering i lägenhet
Låg	0 kr/m^2	1 000 kr/m^2
Mellan	**150 kr/m^2**	**3 500 kr/m^2**
Hög	250 kr/m^2	5 000 kr/m^2

   Vidare antar vi att fördelningen i val görs så den genomsnittliga hyreshöjning blir 150 kr/m^2 och genomsnittlig renoveringskostnad i lägenheten på 3 500 kr/m^2.

4. Vi räknar med att de åtgärder som görs i byggnaden och området exklusive lägenheter är 6 500 kr/m^2.

5. En självklar utgångspunkt är också att de investeringsbeslut som görs ska följa de krav som ställs genom gällande lagstiftning (Allbolagen och aktiebolagslagen), innefattande att en investering ska vara affärsmässig och långsiktigt lönsam för bolaget och dess ägare.

6. Marknadspriset för Numrerade Ägarandelar har antagits vara 10 000 kr/m^2 och Förvaltningskostnaden 800 kr/m^2. Dessa antaganden baseras på att renovering av byggnaderna ännu inte genomförts i det valda området.

7. Vårt förslag är att Bostadsbolaget i samband med stamrenovering också åtgärdar och bekostar nödvändiga tätskikt i samtliga Andelsägarlägenheter och att detta inte ger Andelsägarna någon ökad Förvaltningskostnad. Detta kan i första hand gälla referensprojektet och skapar troligen en trygghet för köparna och en bättre tekniskt kontroll för Bostadsbolaget.

8. Vi räknar med att snittintäkten för Bostadsbolaget vid försäljningar av andelar över tiden blir 7 900 kr/m^2. Beräkningen bygger på att det över tid blir 50% som ombildas till Andelsägarlägenheter i valt område och att viss del av lägenheterna ombildas när dessa är outhyrda, sk. Marknadsombildning.

9. Vid försäljning efter att renovering genomförts justeras försäljningspriset för Numrerade Ägarandelar.

10. Upprustningen av ett bostadsområde är ett långsiktigt projekt och såväl renovering som försäljning av andelar kommer att ske successivt. Delägarboende har den fördelen att försäljningen inte behöver ske vid ett tillfälle utan löpande under arbetet med området.
    Vi har inte i denna rapport brutit ner den årliga effekten för bolaget utan kalkylen baseras på hur det antas se ut när omdaningen är klar.
11. Vi förslår att Bostadsbolaget innan eventuell Marknadsombildning åtgärdar tätskikten så det alltid är gjort vid försäljning. Vi har lagt en kostnad för det på 750 kr/m^2.
12. Vi baserar kalkylen på ett exempelområde med 2 000 lägenheter, vilket ungefär motsvarar ytterområdena i Göteborg.

Följande siffror har används vid beräkningarna (summering):

Area (snittlägenhet)	70	m^2
Antal lägenheter i aktuellt område	2000	st
Renoveringskostnad i lägenhet	3 500	kr/m^2
Kostnad som belastar fastigheten (ej lägenhet)	6 500	kr/m^2
Driftkostnad hyreslägenhet före renovering	700	kr/m^2
Minskad driftkostnad efter renovering	200	kr/m^2
Hyra före renovering	900	kr/m^2
Hyreshöjning efter renovering (snitt)	150	kr/m^2
Kapitalkostnad inkl. amortering 30 år	5,40	%
Driftkostnad Andelsägarlägenhet	350	kr/m^2
Förvaltningskostnad Andelsägare	800	kr/m^2
Renovering av tätskikt (Marknadsombildning)	750	kr/m^2
Uppskattat intäkt Numrerad Ägarandel	7 900	kr/m^2

RENOVERING UTAN DELÄGARBOENDE

Lägsta hyreshöjning för att undvika försämrat årlig resultat efter genomförd renovering blir:

Investeringskostnad	10 000 kr/m^2
(3 500 + 6 500)	
Kapitalkostnad:	5,40 %
Minskad driftkostnad:	200 kr/m^2
Minsta hyreshöjning som krävs:	340 kr/m^2
*(10 000 * 0,0540) – 200*	

Bostadsbolaget behöver ta ut en minsta genomsnittlig hyreshöjning på 340 kr/m^2 (ca 2 000 kr/mån) för att inte få negativ resultatpåverkan för bolaget om upprustningen ska göras på ett tekniskt långsiktigt sätt och följa de legala regler med krav på affärsmässighet och lönsamhet som gäller vid investeringsbeslut.

Resultatet med den hyresjustering som vi räknar på som genomsnittlig i denna rapport (150 kr/m^2) och som förhoppningsvis är möjlig att uppnå.

Lägsta hyreshöjningen:	340 kr/m^2
Antagen möjlig hyreshöjning:	150 kr/m^2
Resultat efter renovering:	-190 kr/m^2

När samtliga lägenheter i exempelområdet har renoverats så har Bostadsbolaget försämrat sin intjäningsförmåga med:

Antal lägenheter:	2 000 st
Area (snittlägenhet):	70 m^2
Resultat:	-190 kr/m^2 (se ovan)
Årligt resultatpåverkan:	-26,6 Mkr
Total finansieringsbehov:	1 400 Mkr

Baserat på ovanstående antaganden kommer Bostadsbolaget få en årlig negativ resultatpåverkan på ca 27 Mkr och ett finansieringsbehov på ca 1 400 Mkr vid renovering av ett bostadsområde med 2 000 lägenheter.

RENOVERING MED DELÄGARBOENDE

Beräkningarna bygger på ombildning till Andelsägarlägenheter över en tidsperiod upp till 50 % av befintliga hyreslägenheter i ett område med ca 2000 lägenheter.
Resultat är efter försäljningskostnader såsom royalty och mäklararvoden.
Notera att nedanstående är ett årligt tillskott till befintlig intjäningsförmåga hos Bostadsbolaget.
Inga skatteeffekter har här beaktats, vår bedömning är att det inte blir några betydande effekter men frågan bör utredas vidare.
Efter genomförd renovering och försäljning av andelar gäller följande för exempelområdet med 2 000 lägenheter:

Ökade hyresintäkter:	10,5 Mkr
Minskade driftkostnader:	14,0 Mkr (hyreslägenhet)
Nettotillskott Andelsägare*:	19,2 Mkr
Kapitalkostnad:	34,4 Mkr
Årligt resultatpåverkan:	**+9,3 Mkr**
Totalt finansieringsbehov:	**638 Mkr**

* reducerat för den intjäning som fanns i hyresförvaltningen innan ombildning till Andelsägarlägenheter + minskad omflyttningskostnad för hyresrätter som ombildas

Baserat på ovanstående antaganden kommer Bostadsbolaget att få en årlig positiv resultatpåverkan på ca 9 Mkr och finansieringsbehovet blir ca 638 Mkr om bolaget i samband med renovering ombildar hälften av nuvarande lägenheter i exempelområdet med Delägarboende.

Renovering av befintliga byggnader och lägenheter

Sammanställning på effekterna för Bostadsbolaget efter renovering av exempelområdet med en snitthyresnivån på 1 050 kr/m^2 efter renovering.

	Utan Delägarboende –enbart hyresrätter	Med Delägarboende - hälften Andelsägarlägenheter	Differens
Årlig resultatpåverkan	- 27 Mkr	+ 9 Mkr	+36 Mkr
Finansieringsbehov	1 400 Mkr	638 Mkr	-762 Mkr
Maximal eventualförpliktelse för Andelsägarlån*	0	490 Mkr	490 Mkr

*om alla Andelsägare lånar maximalt (70% av marknadsvärdet)

FRAMTIDA RENOVERINGAR

Vi utgår från att de åtgärder som ska göras i de allmänna delarna av byggnaderna ska hålla minst 30 år. Därför har vi som bas i kalkylerna en långsiktig räntenivå och en amortering för fastighetsbolaget på 30 år vid renovering. Därefter ska nya åtgärder kunna genomföras och då med bra ekonomi i en Andelsfastighet. Andelsägarna betalar månadsvis en Förvaltningskostnad till Grundandelsägaren. Förvaltningskostnaden omfattar Andelsägarens del i drift, underhåll och administration av Andelsfastigheten, exklusive Andelsägarlägenhetens inre underhåll. Förvaltningskostnaden ska också inrymma Andelsägarens del i framtida investeringar i Andelsfastighetens gemensamma delar.
I Samägande– och Förvaltningsavtalet regleras hur Förvaltningskostnaden får uppräknas årligen. Utan att gå in på detalj så ska Grundandelsägaren kompenseras för kostnadsökningar över tiden så värdet av Förvaltningskostnaden bevaras över tid. Nedan en schablonberäkning för att visa att kostnaden för framtida renoveringar har beaktats i metoden.

Renoveringskostnad	5 000	kr/m^2
Antagen årlig ökning av renoveringskostnad	2	%
Uppräkningsfaktor renoveringskostnad (30 år)	1,8	
Renoveringskostnad om 30 år	9 000	kr/m^2
Driftnetto Andelsägarlägenhet (800-350)	450	kr/m^2
Antagen årlig justering av driftnettot (30 år)	1,5	%
Uppräkningsfaktor driftnetto (30 år)	1,56	
Ränta annuitet (enligt tidigare antaganden)	5,40	%
Driftnetto Andelsägarlägenhet om 30 år	702	kr/m^2
Kapitalkostnad ny renovering om 30 år	486	kr/m^2
Differens (702-486)	216	kr/m^2

Mot bakgrund av dagens övervärden i flera större bostadsbolag bör det inte föreligga några problem att lämna säkerhet för de lån som eventuellt krävs för renovering om 30 år.
Rimligen bör renoveringskostnaderna kunna rationaliseras så att kostnadsökningen ligger betydligt lägre än inflationen. Överskotten från driftnetto blir i så fall naturligtvis större.

SUMMERING

Det är tydligt att det utifrån det stora antalet lägenheter som står inför renovering i Göteborgs ytterområden och den begränsade möjlighet till hyreshöjningar som finns så kommer det bli stora ekonomiska belastningar på Bostadsbolagets ekonomi om man väljer att inte vidta några nya åtgärder.
Till detta ska också beaktas att de sociala utmaningarna måste hanteras.

Om man summerar kalkylerna för renovering med låga hyreshöjningar blir den årliga negativa resultatpåverkan för ett område med 2 000 lägenheter i storleksordningen **ca 27 Mkr** om inga andra åtgärder vidtas, vilket naturligtvis är helt ohållbart.

Det rapporten visar är att om Bostadsbolaget beslutar att genomföra Delägarboende med de förutsättningar som antas gälla och under en längre period ombilda hälften av de befintliga lägenheterna i aktuellt område till Andelsägarlägenheter kommer ekonomin att kunna hanteras, samtidigt skapas förutsättning för ett bostadsområde med långsiktig ekonomisk och social hållbarhet.
Ägardirektiven kan uppfyllas och investeringen lever upp till kraven om lönsamhet som ställs i aktiebolagslagen och Allbolagen. Dessutom minskar Bostadsbolagets belåning med ca 760 Mkr i det aktuella räkneexemplet (2000 lägenheter).

Beräkningen visar att Förvaltningskostnaden dessutom väl täcker in den framtida investeringen som beräknas behöva göras om 30 år i fastigheten.

Andelsfastigheten har därmed alla ekonomiska förutsättningar att vara i gott skick åtminstone under de närmaste 60 – 70 åren. Vad som händer därefter syns inte vara meningsfullt att spekulera i.

Bostadsbolagets handlingsalternativ och vägval

Vad är alternativen till att låta de boende vara med och äga enligt Andelsägarmetoden för att klara de ekonomiska och sociala utmaningar som finns i Göteborgs miljonprogramområden samband med renoveringsåtagandet?
Nedan redovisar vi kortfattat om några olika handlingsalternativ och vilka effekter som kan förväntas:

BEHÅLLA 100% OCH UPPRUSTA MED EN MINDRE HYRESHÖJNING

Bostadsbolaget kan välja att behålla ägandet och renovera befintliga lägenheter och då med de hyreshöjningar som är möjliga att få ut. Detta innebär enligt de beräkningar som tidigare redovisats en **årlig resultatpåverkan med ca –27 Mkr** när allt är renoverat i ett område med 2 000 lägenheter (se avsnitt Renovering).
Den totala finansieringsbehovet blir ca 1 400 Mkr.

En möjlighet att förbättra det negativa resultatet är att renovera extremt sparsamt vilket enligt vår bedömning inte är förvaltningstekniskt försvarbart.
Ska man uppnå målet att höja statusen i området kräver det att åtgärder som görs också utförs på ett sätt som är hållbart och uppfattas som förbättringar bland de boende.
Med anledning av det stora antalet lägenheter och det stora finansieringsbehovet ökar också riskerna:

- framtida nedgångar på marknaden kan innebära att utbudet av bostäder är stort och då finns risk för vakanser om området inte är tekniskt bra skick och området inte uppfattas som attraktivt , läs mer i avsnittet om områdesutveckling,
- det stora finansieringsbehovet gör också att kalkylen blir känslig för framtida räntehöjningar vilket snabbt kan försämra resultatet ytterligare.
- vi har i beräkningarna tagit höjd för relativt höga renoveringskostnaderna men vi vet också att det är en komplex miljö att utföra renoveringsarbetet och valmöjligheterna för de boende innebär också som tidigare nämnts mindre skalfördelar. Det kan innebära ökade renoveringskostnader vilket då också försämrar resultatet. Möjligheten till ökade hyresintäkter (utöver de som kalkylerats) är troligen små.
- detta alternativ innebär vidare inte minskad segregation, snarare tvärtom.

BEHÅLLS 100 % OCH RENOVERA STYCKVIS

Självklart är det också ett alternativ för Bostadsbolaget att på samma sätt som flera privata fastighetsägare renovera outhyrda lägenheter till hög standard och utnyttja den stora bostadsbristen och hyra ut med kraftig hyreshöjning. Risken är stor att hyresnivåerna hamnar på nivåer som kan skapa utträngning av hyresgäster och dessutom ökar troligen risken vid framtida marknadsnedgång (utbudsöverskott) om hyresnivåerna i dessa områden blir höga.
Enligt siffror från de aktörer som jobbar med denna typ att renovering är det ca 10% av lägenheterna som renoveras årligen. Det gör att upprustningen normalt tar ca 10 år vilket för hyresgästerna leder till det under överskådlig tid kommer vara pågående renoveringsarbeten i området/fastigheten.
Troligen kommer detta heller inte att kunna bidrar till en minskad segregation, snarare tvärtom. Hushåll som vill äga och får högre hyra kan för motsvarande månadskostnad köpa alternativt boende.

OMBILDA TILL BOSTADSRÄTT

Försäljning till bostadsrätter ger kapital som kan användas för upprustning och minskar den finansiella risken för bolaget. Allbolagen tillåter troligen inte att försäljningsintäkter används för att ”subventionera” låga hyresnivåer i övriga beståndet. Ombildningar bidrar också till mer blandade upplåtelseformer i området.
Vår bedömning är att det finns ett antal hinder för att lyckas med bostadsrättsombildning i flertalet av miljonprogramsområdena i Göteborg.

- erfarenheten från andra liknande ombildningar visar att det ofta svårt att få majoritet för ombildning (2/3), bland annat beroende på den svaga hushållsekonomin som finns i området.
- priserna från andra ombildningar i ytterområden visar att priset vid försäljning till en nybildad förening normalt ger ett sämre ekonomiskt utfall än Delägarboende.
- kvarvarande hyresgäster brukar uppfatta att förvaltningen blir sämre och dessutom skapas ibland oro och konflikter vid själva ombildningen.
- fastigheterna i miljonprogramområden har ofta stora upprustningsbehov och är svårförvaltade vilket skulle kräva stort engagemang från boende. Erfarenhetsmässigt är det svårt att få en engagerad styrelse. I ytterområden finns också språk problematiken som kan påverka.
- Göteborgs utvecklingsområden ska genomgå en övergripande omdaning de närmsta åren med stora satsningar i yttermiljö och nyproduktion. Genom att ”spränga in” bostadsrättsföreningar finns en uppenbar risk att det blir intressekonflikter i frågor som kräver samsyn och samfinansiering.

Bostadsbolagets handlingsalternativ och vägval

SÄLJA TILL ANNAN FÖRVALTARE

Detta kan ge kapital och minskar framtida åtagandet för bolaget. Beroende på köpare finns olika strategier för hantering av upprustning. Det vanligaste är att bolagen gör en styckevis upprustning till hög standard och höjer hyran med 40-60%, vilket troligen leder till ökat bidragsbehov och utträngning av viss del av nuvarande hyresgäster.
Frågan om försäljning till annan privat köpare är alltid känslig och den senaste tidens debatt kring försäljningar i Göteborg, gör frågan ännu mer känslig. För Bostadsbolaget som precis köpt fastigheter i Hammarkullen från en privat förvaltare, skulle detta alternativ troligen inte vara möjligt i närtid och skulle dessutom ge sämre ekonomiskt utfall än Delägarboende.

ÄGARLÄGENHETER

I många länder är ägarlägenheter en vanlig ägarform för bostäder men inte i Sverige.
Sedan 2009 är det tillåtet att i nyproduktion tillskapa ägarlägenheter, volymen är fortfarande mycket begränsad.
Det är således idag inget alternativ för Bostadsbolaget att ombilda befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter.
Det finns politiska- och branschintressen som driver på frågan om att möjliggöra ägarlägenheter i befintligt bestånd.

Vi har här analyserat ett antal punkter rörande ägarlägenheter och då med fokus på effekter för ytterområden.

- Uthyrningen av en ägarlägenhet är fri vilket medför att det inte finns någon kontroll över vem som bor i lägenheten. Dessutom kan man äga fler ägarlägenheter . Detta leder troligen till större andel som hyr ut och den stabilitet som måste skapas i ytterområden riskerar att utebli.

- Det kommer bli många ”fastighetsägare” i ett område. Detta kan få effekter på överklagande mm. när området ska förtätas och upprustas. Det blir många sakägare som kan försvåra för Bostadsbolaget att ta ett samlat grepp över området.

- För gemensamma utrymmen bildas en samfällighet och för gemensamma anläggningar bildas en gemensamhetsanläggning. Samfälligheten/gemensamhetsanläggningen förvaltas gemensamt av ägarlägenheternas ägare genom en särskild förening.
  Detta innebär krav på betydande engagemang från ägarna vilket enligt vår bedömning och erfarenhet blir svårt i denna typ av områden. Kostnaderna för driften av de gemensamma utrymmena och anläggningarna fördelas på delägarna och hushållen får en svåröverblickbar årsavgift eftersom större beslut eller oförutsedda kostnader direkt påverkar ägarna.

- Kostnaden för att tillskapa ägarlägenheter i gamla byggnader kommer också bli betydande eftersom alla lägenheter föreslås bli ägarlägenheter även om den nuvarande hyresgästen inte vill äga.

VÅRT VÄGVAL - RENOVERING OCH NYPRODUKTION MED DELÄGARBOENDE



Nyproduktion med Delägarboende

BAKGRUND

Det finns en stor bostadskö i Göteborg som säkert kommer att öka de kommande åren. Det är framförallt nyproduktion av lägenheter med rimlig hyra som efterfrågas.
Om Delägarboende används vid nyproduktion som en del av Områdesutveckling skapas fler bostäder genom förtätning eller våningspåbyggnad.
Ett problem som flera fastighetsbolag upplever är att det är viss tröghet i att hyra ut på dagens nyproduktionshyror (1 700 – 2 000 kr/m^2), inte minst i miljonprogramområden.

För de bostadsområden som ligger i nordöstra Göteborg och en del andra miljonprogramområden, kan det mot denna bakgrund finnas en betydande riskexponering att påbörja nyproduktion i större skala om inte man samtidigt kan skapa marginaler mot framtida risker såsom;

1) Minskad bostadsefterfrågan och därmed vakanser i nyproduktion med relativt hög hyresnivå.
2) Ökade produktionskostnader
3) Ökade kapitalkostnader

Genom nyproduktion med Delägarboende 50/50, dvs. hälften hyresrätter och hälften Andelsägarlägenheter kan dels hyran hållas på en rimlig hållbar nivå och kapitalbindningen bli betydligt lägre.
Nedan har vi gjort en övergripande kalkyl för att se hur Bostadsbolaget kan tillskapa nya lägenheter med rimlig hyra.

ANTAGANDEN FÖR BERÄKNINGAR



Pressbild SABO kombohus

Vi har utfört beräkningar baserat på vissa antaganden samt på de ekonomiska uppgifter rörande andra nyproduktionsprojekt och branschuppgifter.

1. Kalkylerna för nyproduktion baseras på 4,68% annuitetsränta (3,5%, 40 år).
2. Då det inte hittills genomförts några försäljningar av andelar för nyproduktion har vi i beräkningarna som följer utgått från priser som antagits av de mäklare i Göteborg som vi haft kontakt med (20 000—23 000 kr/m^2).
3. I dagsläget finns möjlighet att erhålla ett statligt investeringsstöd vid nyproduktion av hyresrätter med viss hyresnivå hyra samt att man uppfyller vissa energikrav i fastigheterna. Detta stöd kan således minska investeringskostnaden för hyresrättsproduktionen. (www.boverket.se)
4. Vi utgår från att nyproduktion sker på fastigheter som ägs av Bostadsbolaget.
5. Priserna baseras på att produktion görs med SABO:s kombohus eller motsvarande.
6. Hyresnivån ska vara attraktiv för att möte det stora behovet av nya hyresrätter med rimlig hyresnivå. Vi antar målhyran 1 350 kr/m^2.

Produktionskostnad	28 000	kr/m^2
Area (snittlägenhet)	65	m^2
Antal lägenheter som ska produceras	100	st
Antagen målhyresnivå	1 350	kr/m^2
Kapitalkostnad inkl. amortering 40 år	4,68	%
Förvaltningskostnad Andelsägare	1 000	kr/m^2
Snittpris för Numrerade Ägarandelar	20 000	kr/m^2
Driftkostnad hyreslägenhet	350	kr/m^2
Driftkostnad Andelsägarlägenhet	200	kr/m^2
Andel hyreslägenheter	50	%

NYPRODUKTION UTAN DELÄGARBOENDE

Lägsta hyresnivå om man inte säljer andelar blir:

(28 000 * 0,0468) + 350 = 1 660 kr/m^2

Hyra för 65 m^2 blir då ca 9 000 kr/mån

Görs nyproduktion enligt ovan och med antagen målhyra på 1 350 kr/m^2 blir resultatpåverkan:

1 350 - 1 660 = - 310 kr/m^2 (ca -2 mkr/år)

Finansieringsbehov 182 Mkr

Bostadsbolaget skulle således behöva en minst nyproduktionshyra på ca 1 660 kr/m^2 för att inte få negativ resultatpåverkan för bolaget.
Totalt finansieringsbehov 182 Mkr

Nyproduktion med Delägarboende



Pressbild SABO kombohus

NYPRODUKTION MED DELÄGARBOENDE

Kommande beräkningar bygger på att hälften av de nyproducerade lägenheterna blir hyreslägenheter och hälften Andelsägarlägenheter, vi kallar detta för **DELÄGARBOENDE 50/50**. I kalkylen för Delägarboende nedan har vi räknat alla försäljningskostnader såsom mäklararvoden och licenskostnader för metoden. Vi har också baserat försäljningspriset på möjligheten till Andelsägarlån (se separat avsnitt).

Som tidigare nämnt har inte försäljning av andelar för nyproduktion tidigare skett men uppskattningen efter samtal med mäklare är att marknadspriserna på nyproduktion med Andelsägarmetoden är ca. 20 000 kr/m^2 med en Förvaltningskostnad på 1 000 kr/m^2. Vi räknar med samma hyresnivå, 1 350 kr/m^2 och 100 lägenheter.

Investering

Produktionskostnad	182 000 000	kr
Försäljningsintäkter Andelsägare	65 000 000	kr
Försäljningskostnader	2 300 000	kr
Nettoinvestering	**119 300 000**	kr

Lönsamhetsberäkning

Resultat hyreslägenheter	3 250 000	kr
Resultat Andelsägarlägenheter	2 600 000	Kr
Kapitalkostnad	5 600 000	kr
Årligt resultat	+250 000	kr

Baserat på ovanstående antaganden kommer Bostadsbolaget få en positiv resultatpåverkan även om hyresnivån sätts på en låg nivå 1 350 kr/m^2 (månadshyra ca 7 300 kr för en lägenhet på 65 m^2). Om marknaden klarar högre hyresnivå eller om försäljningsintäkterna kan bli högre förbättras lönsamheten avsevärt.
Finansieringsbehovet blir 119 Mkr.



Pressbild SABO kombohus

SUMMERING

Om Bostadsbolaget vill nyproducera lägenheter finns möjligheten att göra det. Används Delägarboende 50/50 kommer hyreslägenheter att kunna ha mycket rimliga hyresnivåer och finansieringsbehovet för bolaget blir lägre vilket i sin tur leder till att fler bostäder kan byggas inom ramen för samma investering. Dessutom skapas bostadsfastigheter som redan från början har en Trapphusintegration och som kan bidra till områdesutvecklingen.
Som tidigare nämnts kommer nyproduktion säkert uppfattas som en positiv händelse hos de befintligt boende eftersom inte något har byggts i området på länge. Rätt hanterat kommer också nyproduktionen att positivt kunna bidra till att snabbare få effekter på områdesutvecklingsarbetet vilket bidrar till att hushåll som redan bor i något av Bostadsbolagets miljonprogramsområden kan välja att flytta till nyproduktionen, antingen som Andelsägare eller hyresgäster.
Detta i sin tur bidrar till positiva omflyttningar inom området och de hyreslägenheter som successivt frigörs kan renoveras och därefter hyras ut eller ombildas till Andelsägarlägenheter. Vi bedömer att detta kommer att vara en viktig del i satsningen på dessa områden och dess innevånare.

Nedan sammanställning på effekterna vid nyproduktion av 100 lägenheter med hyresnivån 1 350 kr/m^2

	Utan Delägarboende –enbart hyresrätter	**Med Delägarboende** - hälften Andelsägarlägenheter	**Differens**
Årligt resultat	- 2 Mkr	+ 0,25 Mkr	2,25 Mkr
Finansieringsbehov	182 Mkr	119 Mkr	-63 Mkr
Maximal eventualförpliktelse för Andelsägarlån*	0	45,5Mkr	45,5Mkr

*om alla Andelsägare lånar maximalt (70% av marknadsvärdet)

Ägardirektiv—Bostadsbolaget

Som en del i uppdraget redovisas nedan också hur vi ser att Delägarboende kan bidra till att Bostadsbolagets gällande ägardirektiv kan uppfyllas.

Nedan beskrivs ett antal effekter som troligen uppnås med Delägarboende. En fördjupning av dessa effekter finns i andra avsnitt i rapporten.

Göteborgs stads bostadsaktiebolags roll för att stärka Göteborgssamhället

Bostäder och bostadsområden ska utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.

Koncernens bolag ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag.
Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, därför ska koncernen bidra till att skapa en stad med blandande bostads- och upplåtelseformer.

Kommentar;

En attraktiv och hållbar bostadsmarknad uppnås om det finns attraktionskraft i samtliga bostadsområden i staden, detta för att skapa en jämlik stad och en bostadsmarknad som inte präglas av betydande bostadssegregation.

En förutsättning är att det i alla bostadsområden finns variation av bostäder avseende upplåtelseformer och storlek för att människor ska kunna bo kvar i livets olika stadier.

I Göteborg finns ett flertal bostadsområden som idag inte är eller uppfattas som attraktiva. Om inte åtgärder vidtas kommer det troligen bli svårt att vända den negativa utvecklingen som flera områden har.

Många projekt har genomförts runt om i landet och mycket resurser har lagts ner för att vända negativ utveckling i områden som är eller uppfattas som segregerade. Resultaten är ofta dåliga eller obefintliga.
Hushåll som får det bättre socialt/ekonomiskt tendera att flytta från området om det inte av omvärlden heller uppfattas som attraktivt.

Vår analys är att följande kriterier bör bli uppfyllda för att lyckas med att skapa positiv utveckling i aktuella områden.

1. Boende måste få anledning att känna stolthet över ”sitt” bostadsområde.
2. Boende måste känna att man bli sedda och hörda.
3. Människor måste får incitament att ta ökat ansvar för sin bostad och boendemiljö.

Genom att skapa rimliga förutsättningar för de boende att bli delägare tillsammans med Bostadsbolaget skapas goda förutsättningar för att ovanstående kriterier uppfylls. Grunden för ett attraktivt bostadsområde skapas och det gynnar hela bostadsmarknaden i Göteborg, ett mer jämlikt Göteborg.

Inslag av Delägarboende kommer att bli ett nytt tillskott i utbudet av bostäder i Göteborgs stad . Många av Bostadsbolagets bostadsområden är i dag helt dominerade av hyresrätter som upplåtelseform och Göteborg har en betydande bostadssegregation. Det är just möjligheten att under ordnade former blanda upplåtelseformer i områden som domineras av hyresrätter som varit den viktigaste drivkraften i utvecklingsarbetet med Delägarboende. Nyligen presenterade också en rapport[1] från Hyresgästföreningen och Mäklarsamfundet som visar att 51% av hyresgästerna vill äga sitt boende.

[1] file:///C:/Users/Admin/Downloads/Inl%C3%A5sningens%20pris%20170927.pdf

Det är troligt att det i de flesta ytterområden i Göteborg, finns ett betydande intresse och möjlighet att äga sitt boende bland befintliga hyresgäster. Detta är naturligtvis en grundförutsättning för att lyckas med försäljningen till de boende men en viktig förutsättning är också att området som helhet uppfattas som attraktivt av omvärlden så att hushåll vill flytta till bostadsområdet som framtida hyresgäster eller Andelsägare.
Tillämpning av Delägarboende ger hushåll som vill äga en möjlighet att göra det utan att flytta från lägenheten som man idag hyr eller från bostadsområdet.

Vår bedömning är att införandet av Delägarboende är den snabbaste metoden för Bostadsbolaget att skapa andra boendealternativ i sina miljonprogramsområden och ger dessutom Bostadsbolaget fortsatt kontroll över såväl områdesutveckling som förvaltning av de gemensamma delarna i byggnaderna och området i övrigt.
Delägarboende har flera fördelar jämfört mot alternativa upplåtelseformer och är den enda upplåtelseform som är utvecklad specifikt för hyrestäta ytterområden och bygger på att fastighetsbolaget är kvar som långsiktig förvaltare och delägare.
Införandet av ägande i ett område får aldrig ske på bekostnad av försämringar för de hyresgäster som inte vill äga, därför innehåller Andelsägarmetoden lösningar som säkerställer fortsatt trygghet även för hyresgästerna.

Delägarboende skapar på flera sätt förutsättning för långsiktigt hållbar utveckling, såväl social som ekonomisk.

Ägardirektiv—Bostadsbolaget

Fastighetsförvaltning

Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns.

Kommentar;

Vi tror att Delägarboende kan bidra till att skapa en hållbar integration och motverka diskriminering bland annat genom:

- Ekonomiskt stabila hushåll som vill äga sitt boende kan göra det utan att flytta och när Andelsägare flyttar kommer annat hushåll med likvärdig ekonomi till området och en bestående integration kan därigenom skapas.
- För de boende som vill fortsätta att vara hyresgäster sker ingen försämring, det är samma förvaltning och hyresvillkor som fortsätter att gälla. Andelsägare har inte något inflytande över hyresgästernas situation.
- De intäkter som kommer in vid försäljning av andelar kan användas för upprustning av fastigheten och hyreslägenheterna vilket skapar förutsättning för rimliga hyresnivåer i en Andelsfastighet,
- Hushåll med olika sociala och ekonomiska bakgrunder kan på ett naturligt sätt mötas i Andelsfastigheterna (Tapphusintegration)

Om Delägaboende och övriga åtgärder som beskrivs i denna rapport genomförs och utfallet blir som önskat, kommer det att kunna leda till ökad välfärd och stärkt egenförsörjning.

- Hushåll med egenförsörjning som vill äga sitt boende kan göra det utan att flytta och en bestående integration kan därigenom skapas.
- Delägarboendet tillför områdena större köpkraft som ger bättre underlag för handel och annan service vilket gynnar alla boende, såväl Andelsägare som hyresgäster.
- Ökat ansvar och förbättrat rykte ger troligen området ökad trygghet och gemenskap.
- Delägarboende kan också ge en ekonomi för separata områdessatsningar, dvs. satsningar som inte kan finansieras genom enbart hyresintäkter.

Inflytande och socialt ansvar

De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. Bolaget skall aktivt arbeta för att öka tillgången till kooperativa hyresrätter och andra typer av alternativboenden. De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden.

Kommentar;

Delägarboende öppnar möjligheter för hyresgäster att bli Andelsägare och få fullt ekonomiskt ansvar för sin disponerade Andelsägarlägenhet. En Andelsägare genomför åtgärder i Andelsägarlägenheten i den takt man själv önskar på samma sätt som innehavare av bostadsrätt och med krav på att lägenheten ska vara i gott skick.
Såväl Andelsägare som hyresgäster kommer ha incitament att aktivt bidra till en positiv utveckling i Andelsfastigheten och bostadsområdet.
Delägarboende ger ökat ansvar för inre underhåll samt driftkostnader och en Förvaltningskostnad som justeras baserat på verklig kostnadsutveckling. Delägarboende skapar förutsättningar för att de boende på olika sätt ska kunna påverka och få inflytande på sin boendemiljö och boendekostnad.

Miljö

Bolaget ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet. Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion ombyggnation och förvaltning.

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att bygga energisnåla hus och åt energieffektivisering i befintliga hus.

Kommentar;

Bostadsbolaget kan använda det ekonomiska utrymme som skapas genom försäljning av andelar till att möjliggöra energibesparingar som inte är ”självfinansierade”/eller områdesförbättringar som normalt inte kan finansieras med avtalade hyresjusteringar. Delägarboende ger ökat ansvar för inre underhåll, driftkostnader samt en Förvaltningskostnad som följer verkliga kostnader. Delägarboende skapar vidare förutsättningar för att de boende på olika sätt ska kunna påverka och få inflytande på sin boendemiljö och boendekostnad vilket i sin tur troligen minska miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

Underhåll

I samband med upprustning och ombyggnad ska hyresgästerna involveras i en dialog. Ambitionen är att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar.

Kommentar;

Vår bedömning är att införandet av Delägarboende ger ekonomi för att undvika utträngningseffekter efter renovering. Genom de intäkter som kommer från Andelsägare (köp av andelar samt löpande Förvaltningskostnad), kan Bostadsbolaget bättre klara upprustningsbehoven med hyresnivåer som gör att utträngningseffekterna kan undvikas eller minimeras. **Om inte Delägarboende tillämpas så krävs hyreshöjningar på betydligt högre nivå för att Bostadsbolaget på allvar ska kunna genomföra hållbara investeringar i byggnaderna.**

Upprustning kan med hållbar ekonomi göras så hyresgästerna efter dialog kan välja att både äga eller fortsätta att hyra och i hyresfallet även vilken upprustningsnivå man önskar utifrån egna preferenser och ekonomi.

Såväl Andelsägare som hyresgäster kommer få incitament att aktivt bidra till en positiv utveckling i Andelsfastigheten och bostadsområdet.

Utveckling och dialog

Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform och medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för förvaltning.

Kommentar;

Bostadssegregationen är för många större fastighetsbolag den viktigaste och svåraste frågan att lösa. Problemet påverkar inte bara de områden och människorna som bor i de områden som inte får del av samhällsutvecklingen, effekterna blir påtagliga och yttringar påverkar hela samhället och städer.

Genom Delägarboende skapas hyresfastigheter med fler delägare och där boende som äger och hyr blandas på ett sätt som kan stärka sammanhållningen - Trapphusintegration.

Det skapas en möjlighet att gå från en starkt geografisk koncentration av hyresrätter till en blandning som utgår från de boendes egna preferenser och förutsättningar.

I och med att det alltid finns en långsiktig, större förvaltare (i detta fall Bostadsbolaget) som ansvarar och har starka incitament att tillhandahålla god förvaltning skapas förutsättning för positiv hållbar områdesutveckling.

Delägarboende är utvecklat för ytterområden och dess speciella förutsättningar och är en satsning även på hyresrätten som upplåtelseform. Genomförs Delägarboende på det sätt som beskrivs i denna rapport kommer det att kunna leda till flera positiva effekter som gynnar hyresgästerna, såsom rimliga hyresnivåer efter renovering, minskad bostadssegregation, rimliga hyror vid nyproduktion, förbättrad service/handel och ökat engagemang från boende. Det kommer mot bakgrund av detta vara stort intresse såväl nationellt som internationellt att följa hur Bostadsbolaget i samarbete med sina boende och staden utvecklar bostadsområden och tar det samlade helhetsgreppet.

Affärsmässighet

Göteborgs stads bostadsaktiebolag ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

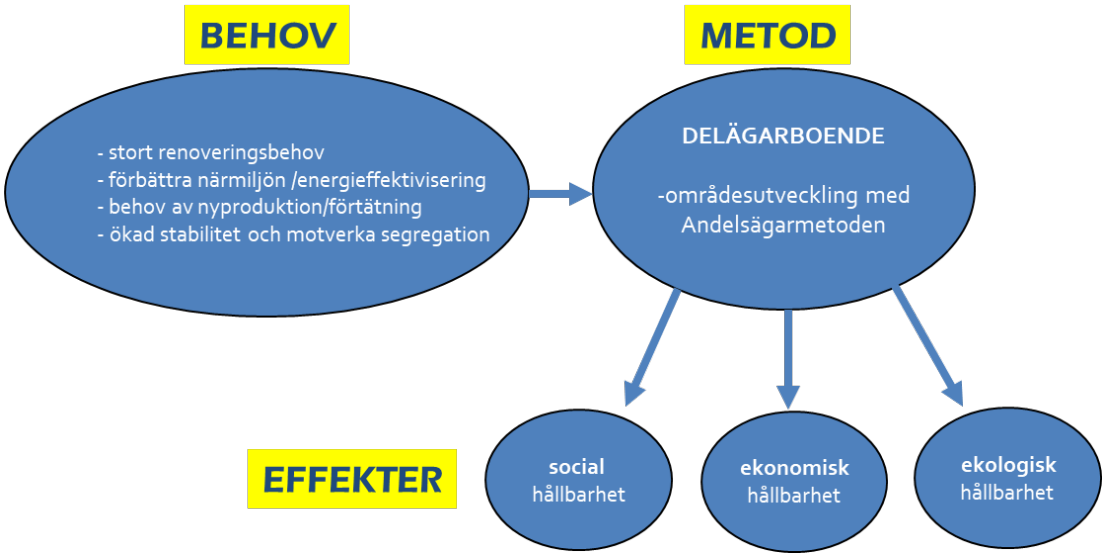
Kommentar;

Grunden för Delägarboende är långsiktig social- och ekonomisk hållbarhet. Som framgår av kalkyler i denna rapport blir det ekonomiska utfallet tillfredställande om man säljer andelar till boende i enligt förslaget, detta trots begränsade hyresjusteringarna efter genomförd renovering. De beräkningar som görs bygger också på att de åtgärder som genomförs görs utan avkall på teknisk hållbarhet och amortering (30 år) och med en långsiktig kalkylränta som tar hänsyn till en mer normaliserad räntenivå.

Vår bedömning är att Bostadsbolagets successivt får förbättrad lönsamhet om Delägarboende tillämpas i större skala vid nyproduktion/förtätning och renoveringar. Bolaget kommer då att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och minska risken för framtida nedgångar.

Genom att hyresnivåer kan hållas rimliga minskas också risken för vakanser vid en vikande marknad. Delägarboende medför bra lösningar för att möta en vikande marknad. Hyresgäster prioriterar lägenheter med rimlig hyra och Andelsägare säljer i mindre omfattning om marknaden viker. Förlustrisken för bolaget minskar troligen och förutsättningen för en hållbar ekonomisk utveckling ökar.

Att stärka utvecklingsområde med DELÄGARBOENDE



Delägarboende med Andelsägarmetoden ska kunna bidra till att lösa några av dagens och morgondagens problem på bostadsmarknaden. För Göteborgs stad och Bostadsbolaget innebär införandet av Delägarboende en möjlighet att motverka **bostadssegregation** och få in kapital som **möjliggör lönsam upprustning och nyproduktion till rimliga hyror**.



- Delägarboende bidrar till långsiktig utveckling och upprustning av de hyrestäta bostadsområdena i Göteborg.
- Gör det möjligt att skapa andra upplåtelseformer i områden där hyresrätten är dominerande.
- Skapa bättre förutsättningar för Bostadsbolaget att finansiera nödvändig upprustning och nyproduktion.
- Lönsam upprustningen av befintligt bestånd kan göras med måttlig hyreshöjning.
- Segregation kan brytas genom att skapa en bestående ekonomiskt blandad hushållsstruktur
- Öka stabiliteten i områdena genom minskad omflyttning och längre kvarboende.
- Förbättra förutsättningar för handel och service genom att hushåll med stabil ekonomi bor kvar eller flyttar till området.
- Ge Bostadsbolaget ytterligare ett handlingsalternativ till att sälja fastigheter till annan fastighetsägare eller bostadsrättsföreningar.

"Det behövs upplåtelseformer som möjliggör blandning av hyreslägenheter och ägda bostäder. Andelsägarlägenheter är ett viktigt tillskott på den svenska bostadsmarknaden. Särskilt i områden med relativt låga fastighetsvärden kan modellen slå två flugor i en smäll."

- Professor i fastighetsekonomi HANS LIND



Att stärka utvecklingsområde med DELÄGARBOENDE

TRAPPHUSINTEGRATION

Segregation innebär att två koncentrerade grupper är uppdelade mellan varandra, medan segmentering är resultatet av att befolkningsgrupper upptar olika delar. Integrationscirkeln kan skapa en ”pepparströareffekt”, där områdets olika grupper är blandade och skapar en social gemenskap[1], vi kallad detta Trapphusintegration, se bild 1 nedan.

SOCIAL LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Delägarboende skapar en långsiktig social hållbarhet.
Hushåll med olika inkomster och bakgrund kommer att blandas i samma fastighet/trapphus på ett sätt som inte skapar splittring mellan de som äger och de som hyr.

Vi tror att segregation kan brytas genom att skapa en bestående ekonomiskt blandad hushållsstruktur i likhet med den som fanns när miljonprogrammen byggdes.

Befintliga hyresgäster som erbjuds att bli Andelsägare ges en verklig valfrihet att välja mellan hyresboende och ägande och utan att vara beroende av grannarnas beslut eller att behöva flytta för att kunna byta upplåtelseform.
Bostadsbolaget kan på detta sätt skapa erbjudande till sina boende som på ett bättre sätt kan tillgodose kommuninvånarnas preferenser vid olika stadier i livet.

Boende som inte vill äga bor kvar utan någon förändring då fastighetsbolaget är kvar som långsiktig förvaltare. Den valfriheten är extra intressant när man vill förändra befintliga hyresfastigheter.

Delägarboende säkerställer en bibehållen professionell förvaltning av fastigheterna och andra administrativa lösningar för att skapa ett långsiktigt välfungerande boende och trygghet för alla, såväl Andelsägare som kvarvarande hyresgäster.

Vidare förbättras troligen förutsättningarna för handel och service genom att hushåll med stabil ekonomi väljer att bo kvar eller flytta till området, detta gynnar alla boende i området.

Vi tror också att en viktig effekt som kan uppnås med Delägarboende är minskad omflyttning och längre kvarboende som beror på de boendes egna aktiva val att bo kvar i området.

I många sk. problemområden är det låg omflyttningsfrekvens men som ofta kan förklaras av att läget på bostadsmarknaden och brist på möjliga alternativa bostadsalternativ tvingar hushåll att bo kvar. Uppnås kvarboende på grund av att hushåll lättare kan välja boendealternativ inom området ökar boendes incitament att ta ansvar för boendemiljön samt att knyta sociala kontakter.

Om Andelsägare flyttar till det område som Bostadsbolaget väljer som referensobjekt och de kommer från andra områden, kommer dessa att blir naturliga ”ambassadörer” som kan bidra till ett bättre rykte för området uppnås. Som framgår av redovisningen från ombildningar i Botkyrka kommun kommer 2/3 av Andelsägarna från andra kommuner än Botkyrka.

EKONOMISK LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Delägarboende skapar en långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Delägarboende skapar förutsättningar för Bostadsbolaget att med rimliga hyreshöjningar finansiera nödvändig upprustning och nyproduktion och med ett bättre tekniskt och ekonomiskt resultat än vad som uppnås med renovering/nyproduktion utan Delägarboende.

Renovering av lägenheter till olika standard och rimliga hyresnivåer blir ekonomiskt möjligt att förverkliga (utträngningseffekter minimeras). Andelsfastigheter blir mer ekonomiskt hållbara än andra hyresfastigheter eftersom risken för vakanser vid nedgång på marknaden kommer att vara låg. Hushåll som äger väljer troligen inte att sälja om priserna är låga på marknaden och hyresgäster som har en rimlig hyresnivå väljer troligen också att bo kvar.
Möjliggörs också en mer blandad hushållsstruktur kan det på flera sätt leda till ökade intäkter för Bostadsbolaget samt bättre ekonomiskt underlag till nödvändiga investeringar i områdesförbättringar (fritidslokaler, grönområden, cykelvägar, belysning, skolor, centrumfastigheter etc.)

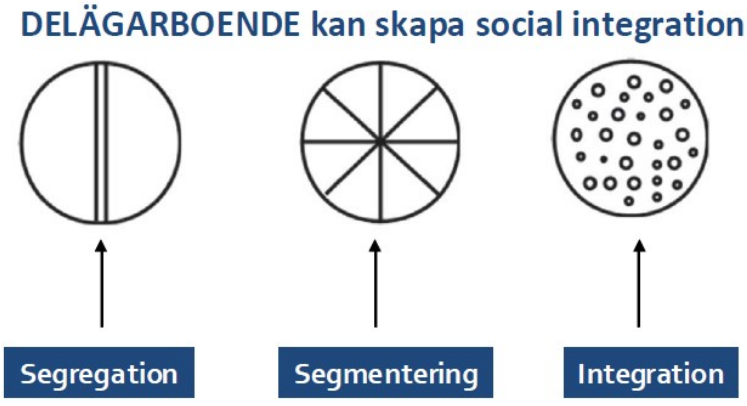


Bild 1

[1] Kearns, A. J. McKee, M. Sautkina, E. Cox, J. Bond, L. *How to mix? Spatial configurations, modes of production and resident perceptions of mixed tenure neighbourhoods.* London: University of London, 2013, 398.

DELÄGARBOENDE - i olika perspektiv

Nedan har vi utöver rapportens ursprungliga uppdrag också valt att belysa hur Delägarboende kan påverka kommunen, området och hyresgästerna samhället i större bemärkelse om Delägarboende etableras i de större regionerna och då får en betydande inverkan på samhället.

DELÄGARBOENDE OCH KOMMUNEN

Några slutsatser

- Befintliga hyresgäster som vill kunna äga kan göra det utan att flytta till bostadsrätt eller villa i annat område eller annan kommun.
  Sådan utflyttning kommer troligen att förstärka bostadssegregationen i Göteborg.
  När Andelsägarlägenheter byter ägare kommer hushåll med stabil ekonomi flytta in till miljonprogramområden där Delägarboende etablerats vilket är positivt för bostadsområdets utveckling samtidigt som kommunens skatteinkomster kan komma att förbättras.
  En mer blandad hushållsstruktur skapas.

- Genom de intäkter som kan skapas med Delägarboende möjliggörs renovering och nyproduktion med rimliga hyresnivåer. Detta minskar kommunernas behov av bostadsstöd till hushåll och minskar utträngningseffekterna.

- Med de marknadspriser som i denna rapport antagits gälla för Göteborgs ytterområden ger försäljning av andelar ett bättre ekonomiskt utfall än försäljning till annan fastighetsägare eller bostadsrättsförening.
  Detta gynnar självfallet Göteborgs kommun i egenskap av ägare.

- Delägarboende kan inom ramen för den ökande lönsamhet som skapas hos Bostadsbolaget medföra att områdesförbättringar kan delfinansieras och som då fullt ut inte behöver belasta kommunens ekonomi.

- Möjlighet finns nu att med rimliga hyror och god ekonomi renovera och nyproducera det antal lägenheter som politiker/ägare önskar.

Delägarboende kan ge Göteborgs stad ökade skatteintäkter, mindre utgifter för bostadsstöd, bestående integration och miljonprogramområden förvandlas från en framtida belastning till värdefull tillgång.

DELÄGARBOENDE OCH BOSTADSOMRÅDET

Några slutsatser

Utanförskap och segregation har varit och är fortfarande verkligheten för många miljonprogramområden. Med Delägarboende kan dessa tendenser delvis brytas eller motverkas. Som tidigare nämnts uppger många boende att man trivs i miljonprogramområden och med det kommunala bostadsbolaget som förvaltare/hyresvärd men många vill ”äga” sin bostad.

Erbjuds inte möjligheten till ägande sker negativa flyttströmmar som genom Delägarboende eller andra möjligheter till ägande kan begränsas.
Ombildning till bostadsrätt är ofta svåra att genomföra bland annat på grund av majoritetskravet och nyproduktion av bostadsrätter leder ofta till för höga boendekostnader för att långsiktigt efterfrågas i dessa områden. Dessutom finns risk att det leder till segmentering på områdesnivå (vi och dom) och att hushåll med god ekonomi flyttar från det befintliga beståndet till nyproducerade bostadsrätter vilket på flera sätt är negativt för det befintliga bostadsområdet.

För att skapa ny integration i segregerade bostadsområden anser vi att dessa fem förutsättningar uppfylls;

1. att hyror efter renovering inte blir så höga att de medför utträngning av delar av befintliga hyresgäster.
2. att befintliga hushåll som har möjlighet och önskan att äga inte behöver flytta från fastigheten/området.
3. att hushåll med god ekonomi stimuleras att flyttar till området.
4. att ekonomisk integration blir bestående och med tiden även inkluderar de sociala elementen som krävs för att kunna benämna det som en verkligt långsiktig integration.
5. att upprustning inte enbart görs av byggnader/lägenheter utan satsningar även görs på områdesmiljön, skola/förskola, fritidsverksamhet mm så de boende och omvärlden tydligt märker att man som ägare/kommun gör en långsiktig och seriös satsning.

Den nuvarande bostadsbristen i kombination med möjlighet att äga genom Delägarboende kan bidra till att hushåll med god ekonomi flyttar till Göteborgs ytterområden för att få en bostad. När Andelsägaren sedan flyttar säljs andelen till hushåll med ungefär likartad ekonomisk situation. Därmed blir den ekonomiska integrationen bestående över tiden.

DELÄGARBOENDE - i olika perspektiv

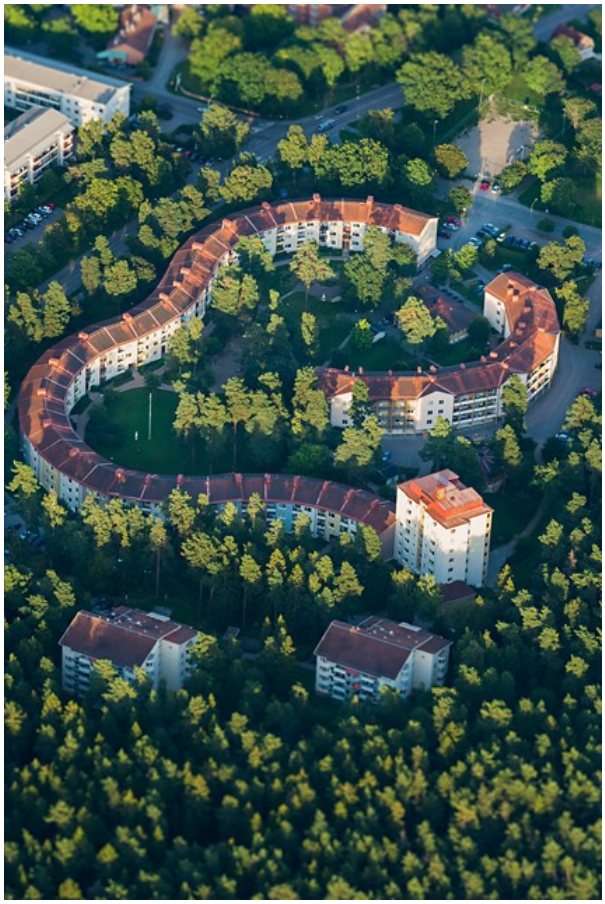
Möjligheten till Delägarboende förändrar rätt hanterat miljonprogramområden till att bli en ekonomisk tillgång. Detta skapar i sin tur resurser för områdessatsningar i dessa bostadsområden.

Vissa miljö- och områdessatsningar kan genom den ekonomi som skapas möjliggöras vilket inte kan uppnås med traditionell investering utan kräver någon annan form av subventioner.

Om fler hushåll med god ekonomi väljer att flytta till Andelsfastigheter eller stanna kvar betyder det (förutom förbättrad skattebas för kommunen) också bättre underlag för service och handel i bostadsområdet. Näringar som då kan expandera och utvecklas inom bostadsområdet och som då också gynnar alla boende—även hyresgäster.

Delägarboende löser inte frågor som brottslighet, arbetslöshet eller dåliga skolresultat i bostadsområden men den mer blandade hushållstruktur som kan uppnås med Delägarboendet påverkar sannolikt förändringar inom dessa områden i positiv riktning.

Med Delägarboende i Bostadsbolagets ytterområden skapas förutsättning för långsiktig bestående integration, bättre service- och utbud, ekonomi för områdessatsningar.



DELÄGARBOENDE OCH HYRESGÄSTEN

Undersökningar från bland annat hyresgästföreningen och flera bostadsbolag visar att ca 30-50 % av hyresgäster vill äga sin bostad. Ofta trivs dessa både med lägenheten, området och förvaltningen.
Om inte möjligheten att äga finns, flyttar man från området om ekonomin tillåter och i värsta fall även ifrån kommunen.
Delägarboende öppnar en möjlighet till ägande för hyresgäster trots att majoriteter för bostadsrättsombildning saknas i aktuella fastigheter.
Dessutom innebär Delägarboende att de hyresgäster som inte vill äga fortsätter som hyresgäster och med samma förvaltare, dvs. ingen negativ påverkan.
Delägarboende skapar möjlighet att under strukturerade former ge chansen till de hyresgäster som vill äga att göra det samtidigt som hyresgäster som inte vill eller kan köpa behåller fastighetsbolaget som förvaltare och med samma villkor som tidigare.

Möjligheten till rimliga hyror skapas genom de intäkter och löpande betalningar som kommer från Andelsägarna vilket kan sägas utgöra en ”subvention” av hyrorna i en Andelsfastighet.
Delägarboende ger också ekonomiska förutsättningar för differentierade hyror anpassad till standard och hyresgästs ekonomi och öppnar möjligheter för renoveringar helt anpassade till hyresgästers betalningsförmåga och fastighetens behov.
Andelsfastigheten har en rationell och effektiv förvaltning genom att Bostadsbolaget finns kvar som huvudägare och förvaltare. Vid exempelvis ombildning till bostadsrättsfastigheter blir det ofta helt oerfarna förvaltare i form av bostadsrättsföreningar som dessutom ofta har annan målsättning för fastighetens hyresgäster än god hyresförvaltning. Detta är självklart ett speciellt stort problem i miljonprogramfastigheter som står inför genomgripande renoveringar. Vissa ekonomiska planer utgår också ifrån att föreningen ska kunna friställa hyreslägenheter som sedan av föreningen kan säjas till marknadspris och tillföra föreningen kapital.

Delägarboende ger kommunala bostadsbolag i regioner med stark bostadsefterfrågan möjlighet att med god ekonomi och **utan statliga investeringsbidrag** hålla lägre hyror än vad som krävs för att erhålla nu utgående statliga investeringsbidrag. Dvs. lägre hyror i betydligt fler lägenheter än vad de statliga subventionerna räcker till.

DELÄGARBOENDE - i olika perspektiv

En annan skillnad mot ombildning till bostadsrätt är att Delägarboende möjliggör försäljning etappvis.
Om inte hyresgästen kan eller vill köpa vid första ombildningen kan Grundandelsägaren (Bostadsbolaget) genomföra framtida försäljningar till hyresgäster, detta kan bidra till att skapa ökat ansvar för hyreslägenheten och området eftersom man ser möjligheten till ett framtida köp. Hyresgäster får ett verkligt val att välja ägande eller hyra utan att flytta och Delägarboende bidrar troligen också till en statushöjning som är positiv för alla boende i området.

Delägarboende möjliggör att hyresgäster i Andelsfastigheter kan få lägre hyra än vid renovering/ nyproduktion utan Delägarboende.
En professionell förvaltning säkerställs, höjer status för området och ger hyresgäster ett val att äga eller hyra utan att behöva flytta till annan lägenhet, område eller kommun. För hyresgäster som inte vill äga sker ingen förändring vid en ombildning till Andelsfastighet.
Hyresgästerna får kvar Bostadsbolaget som förvaltare.

Med Delägarboende får hyresgästen göra ett eget aktivt val och är inte beroende av hur många som vill köpa vilket är fallet vid exempelvis en bostadsrättsombildning.

DELÄGARBOENDE skapar valfrihet för hyresgästerna

(exempel på information till hyresgästerna i samband med att erbjudande lämnas, layout Botkyrkabyggen AB)



Support och trygghet för Andelsägarna

ANDELSÄGARNÄMNDEN

Eftersom Andelsägarmetoden bygger på speciella avtalslösningar för att reglera samägandet mellan delägarna och dessa är tämligen omfattande har detta forum , **Andelsägarnämnden** för tvistelösning skapats med några av landets mest erfarna jurister inom hyres- och fastighetsjuridik. Nämnden har till uppgift att som oberoende forum utfärda rekommendationer avseende eventuella tvister mellan delägare i Andelsfastigheten och att detta ska bli snabbare och billigare än domstolsförhandling.

Andelsägarnämnden är inrättat av och administreras av Licensgivaren för Andelsägarmetoden (Andelsägarbolaget M2 AB) men är helt obunden i sina yttranden

Inga ärenden har hittills behandlats i nämnden.

Andelsägarnämnden har tre ledamöter:



Kjell E. Johansson

Hyresråd (domare) vid hyresnämnden i Stockholm och tidigare advokat/konsult. Han har även tjänstgjort vid Stockholms tingsrätt och kammarrätten i Stockholm.



Håkan Julius

Tidigare rättschef i dåvarande bostadsdepartementet, chefsrådman vid Stockholms tingsrätt och chef för Hyresnämnden i Stockholm. Han har deltagit som expert i flera statliga utredningar om bl.a. hyra och bostadsrätt.



Tore Ljungkvist

Konsult i fastighetsrätt och tidigare bl.a. hovrättsråd i Hovrätten för Västra Sverige och chefsjurist och vice VD för Fastighetsägarna Stockholm. Han har även deltagit som expert och sekreterare i statliga utredningar.

"Andelsägarmetoden är en ny spännande form för ägande. Den kan bidra till utveckling av miljonprogramområden där en blandning av upplåtelseformer ofta har ansetts önskvärd. Andelsägarnämnden kan medverka till att eventuella tvister mellan delägarna löses på ett smidigt sätt"
- Kjell E Johansson

ANDELSÄGARPORTALEN

Att äga en andel i en stor fastighet kräver en del administration av Andelsägarna.

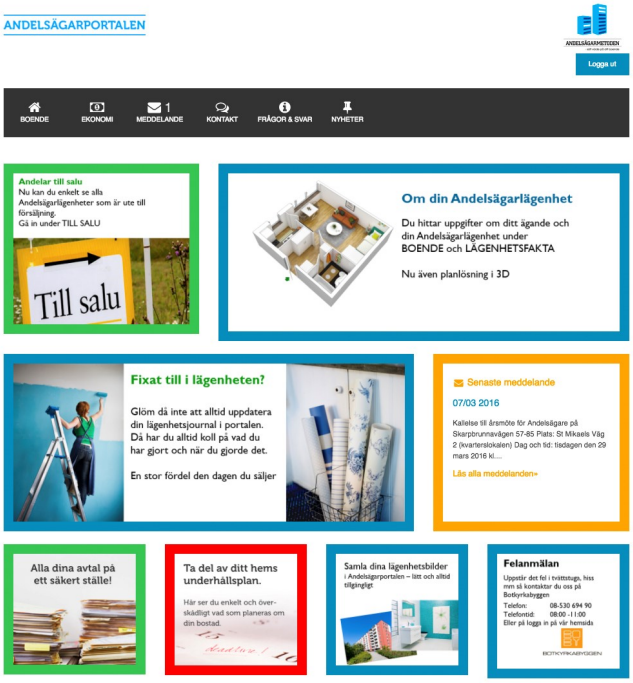
Vi vet att det blir en del frågor kring ägandet därför har Andelsägarbolaget utvecklat en nätbaserad förvaltningshjälp som kallas **Andelsägarportalen**.

Alla som blir Andelsägare får tillgång till Andelsägarportalen och de tjänster som ska underlätta att ha koll på allt som rör ägandet och Andelsägarlägenhet.

Andelsägarportalen används vidare av de mäklare som får försäljningsuppdrag samt för Grundandelsägaren som genom portalen kan administrera sina fastigheter.

Några funktioner i portalen

- Åtkomst till aktuella avtal som rör ägandet
- Andelsfastighetens underhållsplan och planlösningar mm
- Möjlighet att lägga in egna bilder, materiallistor och kontakter
- Få tips och hjälp i samband med deklaration
- Följa prisutvecklingen på sålda andelar
- Tips vad som skall göras när man ska sälja eller hyra ut



www.andelsagarportalen.se

Andelsägarlån—belåning för Andelsägarna

ANDELSÄGARLÅN MOT BORGEN FRÅN BOSTADSBOLAGET – alla parter vinnare

- Ökar Bostadsbolaget försäljningsintäkter betydligt vilket ytterligare bidrar till rimliga hyror.
- Ger betydligt lägre totalt finansieringsbehov vid renovering och nyproduktion.
- Öppnar möjligheten för betydligt fler hushåll med normal ekonomi att bli Andelsägare.
- Möjliggör ökad nyproduktionstakt det aktuella bostadsområdet
- Är helt i linje med vad Bostadsbolaget ska efterleva; ägardirektivet, lagstiftning, affärsmässighet, inget gynnande av enskild, öka antalet bostäder, kapitalanskaffning m.m.



BAKGRUND ANDELSÄGARLÅN

Samtliga överlåtelser som har genomförts hittills har skett utan Andelsägares möjlighet till belåning med ägandet som säkerhet. Köparna har därför behövt ha tillgång till köpeskillingen och/eller ta blancolån och då med en hög ränta.
Möjligheten till Andelsägarlån är självklart en mycket viktig fråga och sedan 2012 har Andelsägarbolaget haft löpande kontakt med flera långivare.
Den största invändningen från bankerna har varit att det fortfarande är en begränsad marknad och att volymen därför måste bli större.
Det är viktigt att skapa förutsättningar för de befintliga hyresgästerna att få möjlighet att blir Andelsägare.
Detta för att uppnå de positiva sociala effekterna med Delägarboende som beskrivs i rapporten och för att inte Delägarboende endast möjliggörs för kapitalstarka hushåll.
Även att Bostadsbolaget erbjuder viss prisreduktion (se separat avsnitt) kommer det bli svårt för många befintliga hyresgäster att finansiera köpet om inte möjlighet till Andelsägarlån skapas.

SVENSKA BOSTADSLÅN

I Sverige finns det historiskt sett en mycket liten del av köpare som köper villa eller bostadsrätt på spekulation. Vi köper för att ha en bostads för familjen och i bostadsrätten finns också ett grundläggande krav att man ska vara boende och helst aktiv i föreningen och förvaltningen.

Vi har också historiskt en låg andel låntagare som inte betalar sina bostadslån och därmed riskerar att bli av med bostaden. Det är naturligtvis en effekt av att det inte förekommer spekulationsköp i någon större omfattning.

I Andelsägaremetoden finns regler som också påtagligt ska bidra till att risken för spekulationsköp minimeras.

- Andelsägare får bara vara fysisk person som köper för bostadsändamål. Inga juridiska personer (företag) tillåts blir Andelsägare.
- Andelsägare måste vara skriven och permanent bosatt på adressen. Grundandelsägaren ska löpande göra kontroller på detta.
- Andelsägare ska alltid godkännas av Grundandelsägaren enligt samma principer som gäller för medlemskap i bostadsrättsförening.
- All uthyrning av Andelsägarlägenheten måste ske genom Grundandelsägaren och uthyrningen är en förstahands uthyrning till bruksvärdeshyra.

För att undersöka omfattningen i siffror kring hur stor andel av de svenska bostadslånen till bostadsrätt som går till inkasso har vi erhållit statistik från Kronofogdemyndigheten.

Vi räknar med att antalet bostadsrätter i Sverige är 930 000 som genomsnitt för senaste tio åren och även siffrorna nedan gäller perioden (2007-2016).
Underlag från Kronofogdemyndigheten redovisas i **Bilaga 1.**
Siffrorna visar och bekräftar att det är mycket ovanligt att låntagare inte betalar sina bostadslån.

Antal bostadsrätter (snitt 10 år)	930 000	
	Ärenden per år	**(%)**
Antal inkomna ärenden bostadsrätt	1 024	0,110
- varav från bank	307	0,033
- varav från annan fordringsägare	717	0,077
Av kronofogden sålda bostadsrätter	314	0,034

Andelsägarlån—belåning för Andelsägarna

ANDELSÄGARLÅN 1.0

Andelsägarbolaget har fört diskussion med några svenska bankerna kring Andelsägarlån. För att hitta en första modell för att skapa säkerhet och något som banken känner igen föreslås att Grundandelsägaren ställer en borgen vid lån till Andelsägare. Denna hantering faller inom bankernas normala hantering och är därför enklast och snabbast att få till stånd.

Följande förutsättningar avses gälla Andelsägarlån 1.0

- Borgen ställs som säkerhet för lån upptagna i svensk bank av låntagare som är eller ska bli Andelsägare i fastighet där fastighetsbolaget som lämnar borgen är Grundandelsägare, det vill säga huvudägare till Andelsfastighet som ägs och förvaltas enligt Andelsägarmetoden.
- Som säkerhet för borgensåtagandet har fastighetsbolaget Andelsägarlägenheten (särskilt avtal upprättas som juridiskt hantera detta med aktuella andelsägare).
- Lånens ändamål är enbart finansiering vid köp av andel i Andelsfastighet eller renovering/upprustning av Andelsägarlägenhet. **Lånebeloppet ska maximalt uppgå till 70% av marknadsvärdet och återbetalning på minst 25 år**.
- Belåning sker i samband med att andel i Andelsfastighet överlåts antingen av fastighetsbolaget eller av befintlig Andelsägare och i sistnämnda fallet då genom en försäljning på marknaden.
- Låntagaren/na ska vid lånetillfället ha en återbetalningsförmåga som uppfyller bankens kreditbedömning för liknande lån (bostadslån).
- Om Andelsägare inte betalar sitt lån till banken, trots att banken har agerat med påminnelse etc. och Grundandelsägaren då tvingas lösa lånet inklusive upplupna kostnader, ska detta utgöra ett avtalsbrott och då förfaller Andelsägarens dispositionsrätt till Andelsägarlägenheten.
- Avgift för ställande av borgen ska vara marknadsmässig. Bostadsbolaget kan ta ut en marknadsmässig ersättning för att man ställer ut sådan säkerhet.
- En Andelsägare får normalt alltid bäst ekonomiskt utfall genom att sälja sin ägarandel om hen hamnar i en svår ekonomisk situation och inte kan betala de löpande kostnaderna till en långivare.

KOMMUNÄGDA FASTIGHETSBOLAGS MÖJLIGHET ATT LÄMNA BORGEN

Privata fastighetsbolag får naturligtvis lämna borgen om bolaget gör det affärsmässigt. Detsamma gäller numera för kommunägda fastighetsbolag (Allbolagen 2011).

För att ytterligare säkerställa att det inte finns några juridiska hinder har Andelsägarbolaget beställt två av varandra oberoende utredningar som båda bekräftar att kommunägda fastighetsbolag får lämna borgen för Andelsägare som blir delägare med fastighetsbolaget förutsatt att detta sker affärsmässigt, se Bilaga 2 och 3.

Det finns inga juridiska hinder för Bostadsbolaget att lämna borgen till Andelsägare förutsatt att det sker affärsmässigt.

AFFÄRSMÄSSIGHET

Ett krav för ställande av borgen är alltså att det sker affärsmässigt. Vi har därför tittat på affärsmässighet utifrån **risk och ekonomi.**

För att bedöma hur frekvent Bostadsbolaget behöver hantera ett lån som förfaller utgår vi från de siffror som framgår på föregående sida och som gäller för bostadsrätter historiskt, dvs **0,33 promille** av lånen som varje år lämnas till Kronofogden, se även Bilaga 1.
Siffrorna visar att risken är extremt låg och antal ärenden som beror på att Andelsägare inte betalar sitt banklån kommer att vara väldigt få.
Ytterligare en viktig notering är att Bostadsbolaget enligt Samägande– och Förvaltningsavtalet normalt får tillbaka kapitalet samt alla kostnader som uppstår när bolaget måste lösa lånet till banken och ta över fordran på Andelsägaren. Detta sker när andelen slutligen säljs vidare vilket regleras i Samägande– och Förvaltningsavtalet som gäller mellan Andelsfastighetens samtliga delägare.
Troligen kan förfarandet ta lång tid och resurser för att hantera men ska då ställas mot de fördelar som beskrivs i rapporten.

Baserat på den statistik som finns för bostadsrättslån historiskt så kommer det vara mycket sällan som en Grundandelsägare behöver agera pga. att en Andelsägare inte betalar sitt Andelsägarlån till banken.
Dessutom kommer Grundandelsägaren normalt inte göra en förlust vid sådan händelse eftersom avtal ger Grundandelsägaren säkerhet i Andelsägarlägenheten och vid försäljning erhåller lånebeloppet samt samtliga kostnader som uppstått för Grundandelsägaren.

Andelsägarlån—belåning för Andelsägarna

I de avsnitt i denna rapport som visar ekonomiskt utfall om Delägarboende används vid renovering framgår att det kommer bli väsentligt sämre ekonomiskt utfall om inga åtgärder vidtas.
Att sälja andelar till de boende ger betydligt bättre lönsamhet och lägre risk än att renovera på traditionellt sätt.

Möjligheten till Andelsägarlån kommer att vara helt avgörande för möjligheten att införa Delägarboende i Bostadsbolagets bestånd. Ekonomin hos de boende är som framgår i rapporten svag i de områden vi har analyserat och skulle erbjudande lämnas utan möjlighet till Andelsägarlån kommer väldigt få att kunna köpa alternativt skulle priset behöva sänkas betydligt vilket inte är affärsmässigt försvarbart.

Den ekonomiska vinsten av att lämna säkerhet för Andelsägarlån genom borgen är betydande och ska ställas mot de alternativ som finns för att hantera ekonomin för att upprusta miljonprogramområden.



ANDELSÄGARLÅN—ÖVRIGT

Vi har inte i denna rapport analyserat hur hanteringen av borgensåtagandet eller annan utfästelse för Andelsägarlån ska speglas i årsrapporter etc.
Utgångspunkten är dock att de intäkter som kommer in vid försäljning av andelar fullt ut används för upprustning och nyproduktion. Detta innebär då en avsevärd minskning av ekonomiska åtaganden (lägre finansieringsbehov) för Bostadsbolaget samt lägre åtagande i Andelsfastigheten eftersom allt inre underhåll i Andelsägarlägenheterna bekostas av Andelsägarna.

För att införa Andelsägarlån behövs vissa justeringar i gällande Samägande– och Förvaltningsavtal vilket Andelsägarbolaget önskar göra i samarbete med Bostadsbolagets/AB Framtidens jurister.

I takt med att Delägarboende etableras kommer också arbetet med att vidareutveckla Andelsägarlånet så att eventuellt Grundandelsägarens borgen kan ersättas med annan säkerhet som banken kan acceptera. Detta är dock för tidigt att nå fram med innan etableringen nationellt kommit vidare.

Bostadsbolaget får medverka till att möjliggöra belåning till Andelsägare förutsatt att det sker affärsmässigt. Det förslag som nu finns är affärsmässigt med beaktande av såväl risk som ekonomiskt utfall.
Bolaget kan nu med långsiktigt god ekonomi klara såväl upprustning som renovering enligt gällande ägardirektiv.
Det som nu krävs är politisk vilja och stort engagemang från ledningen i bolaget.

Grundandelens funktion och värde

BESKRIVNING GRUNDANDEL

Som tidigare beskrivits skapas en gemensamt ägd fastighet där boende kan vara hyresgäster eller Andelsägare.
Fastigheten benämns **Andelsfastighet** och fastighetsbolaget kallas i metoden för **Grundandelsägare**. Grundandelsägaren kommer alltid att vara majoritetsägare i Andelsfastigheten.

Den ägarandel som tillsammans med dispositionsrätten till en Andelsägarlägenhet som boende förvärvar kallas **Numrerad Ägarandel**. Den ägarandel som Grundandelsägaren innehar kallas för **Grundandel.**
Med Grundandelen följer de administrativa åtagande och funktionsansvar som regleras i Samägande– och Förvaltningsavtalet som gäller mellan delägarna.
Grundandelen genererar intäkter, dels en Förvaltningskostnad som betalas av övriga delägare och dels fastighetens samtliga hyresintäkter.
Utöver de löpande intäkterna kan Grundandelsägaren sälja Numrerade Ägarandelar upp till 2/3 av fastighetens totala antal lägenheter.

Funktionen med en Grundandel är att det alltid ska finnas en starkt huvudägare som har en långsiktig och tydlig strategi för sitt ägande i aktuellt område och som en del i denna strategi vill öka engagemanget bland de boende och samtidigt få intäkter som möjliggör upprustning.

De Numrerade Ägarandelarna säljs med hjälp av mäklare och det kommer ske löpande överlåtelser i takt med att Andelsägare väljer att flytta. I Botkyrka har det skett 35 marknadsförsäljningar via mäklare sedan 2014 och det har fungerat bra.

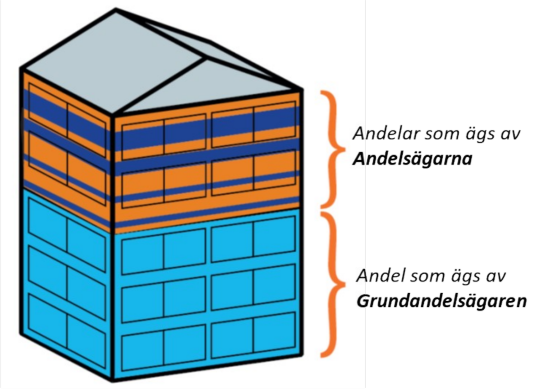
Även Grundandelen kan överlåtas till annat fastighetsbolag som uppfyller det krav som gäller enligt Andelsägarmetoden.

ÄGARFÖRDELNING

I samband med ombildning görs beräkning av andelstal så alla lägenheter i fastigheten får andelstal som beräknas enligt en fastställd formel i avtalet. Fördelningen av ägarandelar baseras i huvudsak på lägenhetens storlek i förhållande till all bostadsarea.
Det är 30 % (0,3) av fastigheten som reduceras innan fördelning utifrån lägenhetsarea sker, denna del innehas alltid av Grundandelsägaren (Grundandelens nettoandelstal) och kan ses som andel som motsvarar de allmänna delarna av Andelsfastigheten.

Exempel)
Fastigheten har 100 lägenheter med samma area
50 lägenheter ombildas till Andelsägarlägenheter

Fördelningsbas:	1,0—0,3 = 0,7
Varje lägenhets andel:	0,7/100 = 0,007
Totalt ägande för Andelsägarna:	50 *0,007 = 0,35
Grundandelsägarens ägarandel:	1,0—0,35 = 0,65



Noterbart är att man inte köper en specifik yta i fastigheten utan en andel i hela fastigheten.

VÄRDERING AV GRUNDANDEL

En Grundandel kan överlåtas vilket ännu inte skett. Det är självklart av stor betydelse vilket marknadsvärde som en Grundandel kan bedömas ha utifrån ett teoretiskt beräkningssätt och för att kunna bedöma om det föreligger nedskrivningsbehov efter att renovering genomförts.
Det normala är att marknadsvärdet fastställs genom att fastighetens kassaflöde (driftnetto) divideras med ett direktavkastningskrav.
Köp av en Grundandel innebär egentligen inget annat än ett förvärv av andel i fastighet men kombineras i detta fall med åtaganden men som också genererar ett betydande cashflow/driftnetto.
Vi har använt fastighetsbolaget Wallenstams värderingsmodell som utgångspunkt för att beräkna ett teoretiskt marknadsvärde.

Utdrag från Wallenstams årsredovisning 2016 sid. 50
WALLENSTAMS VÄRDERINGSMODELL

+ Hyresvärde

- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet

- Driftkostnader inkl. fastighetsskatt, exkl. administration

= Driftnetto / Direktavkastningskravet för fastigheten

= Fastighetens avkastningsvärde brutto

- Två årshyror för outhyrda ytor - Planerade investeringar samt större reparationer

+/- Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag

+ Lägesjustering

= Fastighetens bedömda marknadsvärde

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för våra kommersiella fastigheter uppgår till 4,9 % och för bostadsfastigheter till 3,3 %. En avkastningsvärdering innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med direktavkastningskravet för den aktuella fastigheten.

Grundandelens funktion och värde

Exempelberäkning:
Vi har som exempel räknat på en genomsnittlig fastighet i ytterområden hos Bostadsbolaget och med de förutsättningar som framgår i avsnittet om renovering. Siffrorna visar ekonomin när ombildning och renovering är genomförd.

Grunduppgifter		
Antal lägenheter	100	st
Andel hyresrätter	50	**%**
Antagen hyresnivå efter renovering	1 050	kr/m^2
Förvaltningskostnad	800	kr/m^2
Snittarea	70	m^2
Driftkostnad hyreslägenhet	500	kr/m^2
Driftkostnad Andelsägarlägenhet	350	kr/m^2
Direktavkastning (ytterområde efter renovering)	4,0	%
Värderingsberäkning		
Hyresintäkter	3 675 000	kr/år
Andelsägarintäkter	2 800 000	kr/år
Totala intäkter	**6 475 000**	**kr/år**
Driftkostnader hyreslägenheter	1 750 000	kr/år
Driftkostnader Andelsägarlägenheter	1 225 000	kr/år
Totala driftkostnader	**2 975 000**	**kr/år**
Driftnetto	3 500 000	kr/år
Grundandelens avkastningsvärde (brutto)	**87 500 000**	**kr**
Nuvarande snittbelåning (ytterområden)	Ca 3 000	kr/m^2
Ingående belåning Andelsfastigheten (100 lgh)	21 000 000	kr
Investering för renovering/upprustning	18 000 000	kr
Grundandelens belåning efter renovering	**39 000 000**	**kr**

Några kommentarer

- Driftkostnad på 500 kr/m^2 för hyresförvaltningen är troligen högt räknad i våra kalkyler och en köpare kommer sannolikt att räkna på lägre driftkostnad.
- Köpare av Grundandelen kan ombilda fler hyresrätter (max 2/3 av totala antalet bostadslägenheter) och därmed ytterligare minska sin kapitalinsats, vilket också talar för ett högre marknadsvärde på Grundandelen än ovan framräknade.
- Köpare av Grundandelen blir huvudägare i en Andelsfastighet där det kommunala bostadsbolaget har egensatta hyror på en nivå som är relativt låga i förhållande till andra renodlade hyresfastigheter i motsvarande områden. Utrymme för att långsiktigt höja hyrorna upp till bruksvärdenivå finns vilket i så fall ger ett bättre kassaflöde/driftnetto och därmed latent högre värde på Grundandelen.
- Med de hyror som nu sätts på en relativt låg nivå, är Andelsfastigheten mer konkurrenskraftig vid kommande utbudsöverskott, vilket talar för lägre risk för vakanser.
  Andelsägare betalar alltid sina Förvaltningskostnader för att inte förlora sin dispositionsrätt.
  Andelsfastigheten är därför mindre känslig för marknadsnedgångar vilket självfallet på sikt resulterar i lägre direktavkastningskrav (högre värdering) på en Grundandel än hyresfastigheter med bara hyresrätter.
- I och med att Andelsägare ansvarar för det inre lägenhetsunderhållet blir det framtida åtagandet för en köpare av en Grundandel lägre än i en traditionell hyresfastighet.
- Under de närmaste åren kommer Delägarboende vara nytt på marknaden och det i kombination med de krav på en köpare som ställs kan självklart hålla nere marknadsvärdet under ett antal år. Därför ska man alltid använda Delägarboende som en långsiktig strategi för upprustning av bostadsområden.

SUMMERING

Förutsatt att utfallet blir som framräknats i denna rapport genererar Grundandelen ett mycket stabilt driftnetto/ kassaflöde trots de relativa låga hyresnivåerna.
Inräknat nuvarande belåning som generellt gäller för Bostadsbolagets bostadsfastigheter och den investering som görs i Andelsfastigheten finns ett betydande övervärde för Grundandelen.
Lyckas dessutom Bostadsbolaget och staden med den satsningen på att lyfta sina ytterområden finns stor potential att i framtiden öka driftnettot och marknadspriser på andelar som ytterligare bidra till att de Grundandelar som innehas av Bostadsbolaget får höjt marknadsvärde.

Fastighetsinvesterare söker goda kassaflöden med låg risk och det kommer att bli effekten i de Andelsfastigheter som Bostadsbolaget är med att skapa i Göteborgs ytterområden.

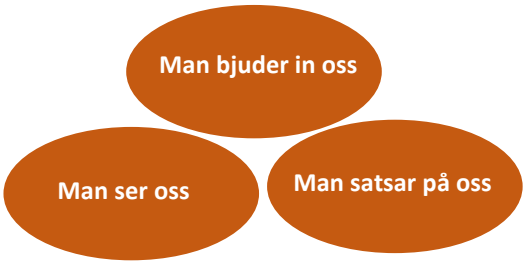
Förslag referensprojekt i utvalt område

BAKGRUND

Mot bakgrund av erfarenheterna från Botkyrka och analyserna i denna rapport föreslår vi att ett sk. Referensprojekt genomförs i begränsad omfattning i ett utvalt ytterområde med start hösten 2018. Detta för att alla inblandade parter ska bygga upp erfarenhet kring Delägarboende och se hur ägarformen tas emot av boende och omvärld.
Det som här beskrivs är en översikt av de aktiviteter och förutsättningar som vi bedömer behöver genomföras.

MÅLSÄTTNING

Målet är att med start under våren 2018 erbjuda hyresgäster i ett angivet område att bli Andelsägare inom ramen för Andelsägarmetodens lösningar. Detta test inkluderas i affärsplanen för Bostadsbolaget och kommer sedan att utvärderas.
Det genomgående temat för alla aktiviteter som genomförs ska vara att boende i det aktuella området ska känna:



Bostadsbolaget och Göteborgs stad ska få nationell och internationell uppmärksamhet för ett unikt och hållbart sätt att genomföra områdesutveckling av ett ytterområde.

Några av de svar som ska analyseras under referensprojektet:

- Hur ser intresset ut bland hyresgästerna att äga?
- Vilka argument väger starkast i beslutet att köpa eller inte köpa?
- Vilka grupper väljer att köpa?
- Vad tycker de hyresgäster som inte väljer att köpa om att metoden etableras i fastigheten/området?
- Vilka är de vanligaste frågorna?
- Hur fungerar informationsmaterialet?
- Vilka synpunkter/frågor framkommer från omvärlden (hyresgäströrelsen, media, politiker, andra fastighetsbolag, andra kommuner, egna hyresgäster i andra områden)?
- Vad tycker den egna organisationen?
- Hur mycket resurser krävs internt?
- Vilket marknadspris uppnås?

Med utgångspunkt från Referensprojektet görs sedan en plan för fortsatt etablering av Delägarboende i fler fastigheter/områden.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Innan beslut tas och kommunikation påbörjas rörande ett Referensprojekt behöver ett antal förutsättningar vara uppfyllda. Erfarenheterna från etableringen i Botkyrka visar att det blir betydligt mer tidskrävande och skapar mer osäkerhet om inte dessa punkter är uppfyllda helt eller delvis.

Utbildning

☑ Samtliga berörda inom bolaget behöver översiktligt veta hur Andelsägarmetoden fungerar och vad målsättningen är med Referensprojektet. Detsamma gäller självklart också styrelse och ägare.

Enighet kring Referensprojektet

☑ Vi vet att boendefrågan är viktig och medial, inte minst när det gäller satsningar på ytterområden som dessutom inkluderar försäljningar.
Det är därför helt avgörande att det finns en enighet kring beslutet och att nedanstående intressenter står bakom beslutet eller har information om vad som ska göras och varför.

- Styrelse och kommunledning
- Hyresgästföreningen (lokalt och regionalt)
- Intresseorganisationer eller andra grupperingar som är tongivande i området.

Juridisk samsyn och handlingsplan

☑ Andelsägarmetoden bygger på ett antal juridiska lösningar och avtal som sedan 2014 används i Botkyrka. Licensgivaren för Andelsägarmetoden har identifierat ett antal oönskade situationer som kan uppstå i samägandet om någon delägare uppsåtligt inte vill följa de avtal som gäller eller hamnar på obestånd.
Det är helt avgörande att Bostadsbolagets / AB Framtidens juridiska rådgivare gör samma bedömning som Licensgivaren på att det är i första hand dessa situationer som bedöms som risker i samägandet och att man också anser att den hantering och de styrmedel som finns i avtalet, annan lagstiftning, myndighetsinstruktioner m.m. rörande dessa situationer är godtagbara.
Vidare föreslår vi att Licensgivaren och Bostadsbolagets / AB Framtidens juridiska rådgivare tillsammans gör en handlingsplan för hur hanteringen praktiskt ska göras i händelse av att någon av de oönskade situationerna uppkommer.

☑ Ett helhetsgrepp

I avsnittet om områdesutveckling framgår ett större antal satsningar som föreslås i samband med att ett Referensobjekt etableras. Vår bedömning är att det redan vid presentation för de boende ska finnas beslut och tidplan på delar av dessa åtgärder. Det skapar underlag för ökat intresse och vilja att investera bland hushållen och dessutom skapas troligen ett ökat medialt intresse för det valda bostadsområdet.

Förslag referensprojekt i utvalt område

☑ Rimligt erbjudande till hyresgästerna

En förutsättning för de ekonomiska kalkylerna är att de hyresgäster som vill äga får ett rimligt erbjudande utifrån förutsättningarna samt att möjligheten till Andelsägarlån eller motsvarande finansieringslösning erbjuds.
Bostadsbolaget måste aktivt medverka i arbetet med välja samarbetspart för finansiering.

☑ Timing

Det råder bostadsbrist i Göteborg nu och troligen de kommande åren. Ska man nå framgång med att etablera en ny ägarform i ett bostadsområde som tidigare inte haft inslag av ägande och dessutom med svagt rykte från omvärlden krävs att man kommer igång snabbt och agerar.
Detta för att ta tillvara på bristen av bostäder som kan underlätta att få hushåll att investera i det valda bostadsområdet med förhoppningen och övertygelsen att området kommer utvecklas genom de satsningar som görs.
Tiden är därför viktig och vår bedömning är att de första försäljningarna ska ske under 2018.

ACTIONS

Nedan beskrivs översiktligt de steg och åtgärder som behöver hanteras för att genomföra försäljningar samt översiktlig tidplan. En gemensam projektbeskrivning tas fram under Fas 1 nedan.

☑ Information

Bra och tydlig information både till boende och externt kommer som alltid att vara viktigt. Vi vet sedan introduktionen i Botkyrka att det finns ett särskilt medialt intresse.

☑ Andelsägarkoordinator

När Bostadsbolaget använder Andelsägarmetoden för att blanda upplåtelseformer påverkar det också den egna organisationen. Hantering av såväl hyresgäster som Andelsägare ställer en nya krav på rutiner hos bolaget.

Kraven framgår dels av det Samägande– och Förvaltningsavtal som tecknas mellan delägarna i fastigheten och även i det Licensavtal som tecknas med Licensgivaren (Andelsägarbolaget M2 AB).

För att samordna det arbete som krävs behövs en Andelsägarkoordinator som har befogenheter från VD att sköta de löpande åtagandena samt administrativ personal med särskild kunskap kring de löpande åtaganden som finns.



FAS 1
- förstudie
- val av område
- juridiskt PM
- bankkontakter
- beslut områdessatsning
- renoveringsstrategi
- strategiska kontakter
- politisk förankring

jan – mars 2018

FAS 3
- information lämnas till boende
- erbjudande/kalkyler
- Intresseanmälningar
- PR / kommunikation

maj – sept 2018

mars – april 2018

FAS 2
- formalisera beslutet
- licensavtal tecknas
- samägandeavtalet fastställs
- avtal/utbildning mäklarföretag
- avtal långivare
- fastställande av pris mm
- andelstal mm räknas fram
- organisation Bostadsbolaget
- Andelsägarkoordinator
- utbildning av berörda

aug 2018 -

FAS 4
- ev. besiktningar
- framtagning av samtliga avtal
- genomförande av försäljningar
- Informationskanaler uppdateras
- områdessatsningar påbörjas

Allmän information

BAKGRUND ANDELSÄGARBOLAGET

Andelsägarbolaget M2 AB grundades 2009 av nuvarande ägargrupp men idén om **Delägarboende** har funnits sedan 2002. Idén var redan från början att möjliggöra blandade upplåtelseformer i befintliga eller nyproducerade fastigheter för att skapa långsiktig hållbarhet med trygghet för de boende.

Bostadsmarknaden har under lång tid saknat en bra metod för att möjliggöra detta och inte minst i ytterområden, s.k. miljonprogram behövs ”nytänkande” för att lösa de utmaningar som finns där, betydande renoveringsbehov, nyproduktionsbehov och segregation.

Då det finns stora ambitioner från kommuner och de fastighetsbolag som äger betydande delar av våra miljonprogramområden och dessutom många hyresgäster som både trivs med sitt boende och gärna vill kunna äga, kan Delägarboende introduceras och bidra till att skapa långsiktig hållbar utveckling.

Andelsägarbolaget M2 AB (Licensgivaren) äger rättigheterna **Andelsägarmetoden** och ägargruppen har också bildat **Andelsägarbolaget M2 Marknad AB (Marknadsbolaget)** för att etablera Delägarboende i Sverige och leverera support till Andelsägarna och fastighetsbolagen. Marknadsbolaget erbjuder också tjänster till fastighetsbolagen för att etablera Delägarboende.

AFFÄRSIDÉ

Att erbjuda fastighetsägare en långsiktig och trygg metod, kallad Andelsägarmetoden, för att skapa blandade upplåtelseformer i befintliga eller nyproducerade fastigheter. Andelsägarmetoden är skyddad av upphovsrätt och alla rättigheter till Andelsägarmetoden ägs av Andelsägarbolaget M2 AB.

AFFÄRSMODELL

Licensgivaren tar betalt vid transaktioner genom att den säljande delägaren betalar en royalty för användandet att Andelsägarmetoden enligt följande:
Fast del på 20% av aktuellt prisbasbelopp (fn. 45 500 kr) samt en rörlig del motsvarande 2% på köpeskillingen.
Moms tillkommer

Exempel)
Om en andel säljs för exempelvis 500 000 kr betalar Grundandelsägaren royalty enligt följande:
20% på 45 500 kr + 2% på 500 000 kr = 19 100 kr + moms
I de kalkyler som presenteras i denna rapport är alltid royalty avräknad vid intäktsberäkning för fastighetsbolaget.

Vid framtida sekundärförsäljningar (andelsägare säljer till annan andelsägare) betalar andelsägaren denna royalty och Grundandelsägaren erhåller 20%. Detta innebär att när en andel sålts (Andelsägare flyttat) ca 4-5 gånger har den initiala royaltyn som betalats av fastighetsbolaget helt återbetalats.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Värdetillväxt för delägarna genom god förvaltning och långsiktig trygghet. Andelsägarmetodens framgång kan endast skapas genom nöjda och trygga användare.

ANVÄNDNINGSOMRÅDE

Delägarboende med Andelsägarmetoden är särskilt framtagen för användning i hyrestäta områden i de större kommunerna i Sverige.



KONTAKTUPPGIFTER

Ulf Nyqvist fastighetsutveckling AB
Telefon: 0701– 62 93 09
Postadress: Dalagtan 86 B, 113 43 Stockholm

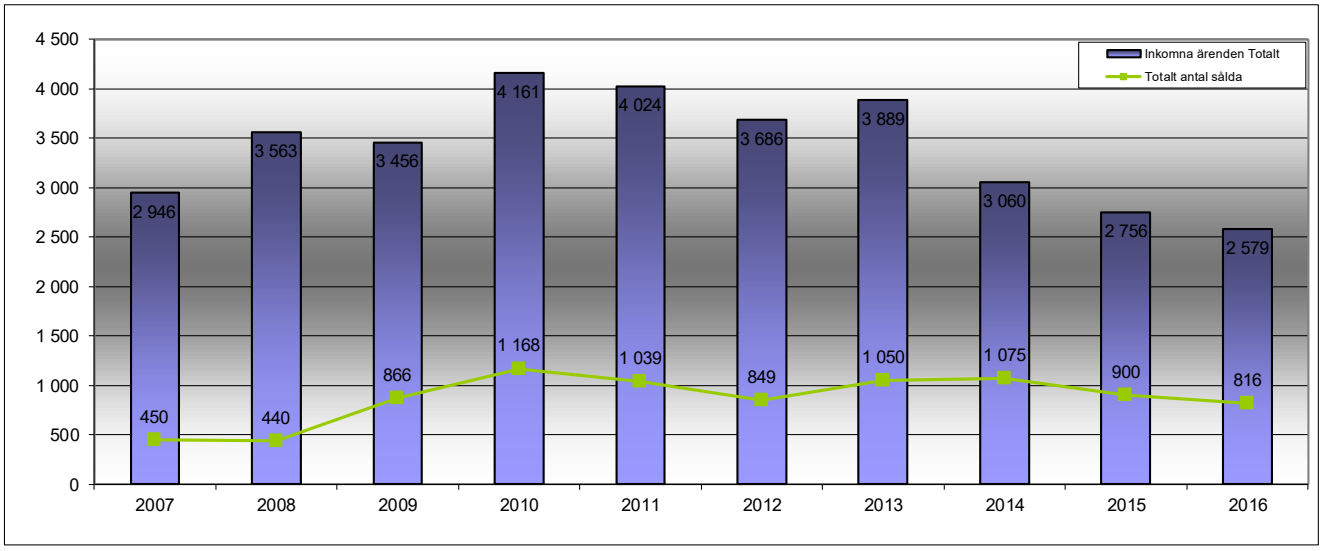
Andelsägarbolaget M2 AB
Telefon: 08-56 20 51 20
Besöksadress: Strandvägen 7A Stockholm
Postadress: Ringvägen 14, 117 26 Stockholm

Bilaga 1— Uppgifter från Kronofogdemyndigheten

Uppgifter från Kronofogdemyndigheten (Agnes Wallin) som visar antal ärenden när bostadslån inte betalas och lämnas över till myndigheten av pantahaven (banken)

Försäljning av fastigheter och bostadsrätter hos Kronofogden 2007-2016
Källa: Kronofogden

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Inkomna ärenden Fastighet	2 241	2 480	2 441	2 890	2 876	2 526	2 674	2 116	1 909	1 730
Inkomna ärenden Bostadsrätt	705	1 083	1 015	1 271	1 148	1 160	1 215	944	847	849
Inkomna ärenden Totalt	**2 946**	**3 563**	**3 456**	**4 161**	**4 024**	**3 686**	**3 889**	**3 060**	**2 756**	**2 579**
Sålda Fastigheter	274	264	490	711	695	525	689	719	606	538
Sålda Bostadsrätter	176	176	376	457	344	324	361	356	294	278
Totalt antal sålda	**450**	**440**	**866**	**1 168**	**1 039**	**849**	**1 050**	**1 075**	**900**	**816**



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Inkomna ärenden Fastighet	2 241	2 480	2 441	2 890	2 876	2 526	2 674	2 116	1 909	1 730
varav ansökan från panthavare	430	646	952	862	1 053	1 072	1 163	829	677	505
Andel ansökan från panthavare	19,2%	26,0%	39,0%	29,8%	36,6%	42,4%	43,5%	39,2%	35,5%	29,2%

Bilaga 2—Utredning rörande borgen från jurist Tore Ljungkvist

Rättsutlåtande

Borgen för andelsägare enligt andelsägarmetoden

2017 05 02

Andelsägarbolaget M2 AB har gett mig i uppdrag att göra en juridisk bedömning av frågan om det är tillåtet för ett kommunägt allmännyttigt bostadsaktiebolag att lämna borgensförbindelse för en andelsägare enligt den så kallade Andelsägarmetoden. Jag har i ärendet samrätt med f.d. Hyresrådet och chefen för hyresnämnden i Stockholm Håkan Julius.

Andelsägarmetoden

Andelsägarmetoden innebär att en eller flera privatpersoner förvärvar äganderätten till en *andel av en hyresbostadsfastighet* enligt särskilda villkor som är fastställda i ett avtal som har tagits fram av Andelsägarbolaget M2. Genom avtalet erhåller andelsägaren vid förvärvet av andelen även dispositionsrätten till sin lägenhet som upphör att vara en hyresrätt. Lägenheten betecknas istället som en *andelsägarlägenhet*. Den fastighetsägare som säljer andelen i fastigheten och upplåter dispositionsrätten till lägenheten är kvar som långsiktig förvaltare och huvudägare och betecknas som *grundandelsägare*. Högst två tredjedelar av hyreslägenheterna i en fastighet får enligt Andelsägarmetoden vara andelsägarlägenheter. Övriga lägenheter i fastigheten ska vara hyreslägenheter. Ägarandelen tillsammans med dispositionsrätten till en lägenhet får överlåtas mot ersättning och den nye ägaren blir alltså ny andelsägare enligt Andelsägarmetoden.

Mellan grundandelsägaren och andelsägaren finns ett samägandeavtal som reglerar hur ansvaret för fastigheten ska fungera. Även detta avtal har tagits fram av Andelsägarbolaget M2. Grundandelsägaren, fastighetsbolaget, sköter förvaltningen och underhållet av alla gemensamma delar av fastigheten och kvarvarande hyresrätter. Andelsägarna betalar en månadsavgift till grundandelsägaren för förvaltning och underhåll av fastigheten. Andelsägarna ansvarar själva för lägenhetens inre underhåll och upprustning på ungefär samma sätt som en bostadsrättshavare.

1

Samägandeavtalet är kopplat till ett mer omfattande avtal i vilket Andelsägarmetoden preciseras. Det finns där bestämmelser om försäljning av lägenheten, uthyrning i andra hand, tvistlösning med mera.

Andelsägarmetoden tillämpas hos Botkyrka kommuns allmännyttiga bostadsaktiebolag Botkyrkabyggen där ca 65 hyresrätter blivit andelsägarlägenheter.

Frågeställningen

Andelsägare har hittills inte haft möjlighet att få sitt förvärv av en andelslägenhet finansierat genom banklån. Det utgör ett hinder för många privatpersoner att förvärva en andelsägarlägenhet. Fråga har därför uppkommit om det är tillåtet för ett kommunägt allmännyttigt bostadsaktiebolag att gå i borgen för ett banklån till en andelsägare enligt andelsägarmetoden. Frågan inrymmer två delfrågor, dels om kommunallagen eller annan kommunal lagstiftning innebär något hinder för ett kommunägt bolag att ha borgensåtaganden för enskilda personer, dels om det kan strida mot EU-rättensstadsstödsregler att ett kommunägt bolag gör ett sådant åtagande.

Eftersom lägenheten inte kommer att vara en hyresrätt blir de hyresrättsliga frågeställningarna rörande borgensåtaganden inte aktuella.

Affärsmässiga principer mm

Den 1 januari 2011 infördes lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som uppställer krav på att kommunägda bostadsaktiebolag ska bedriva sin verksamhet på ett affärsmässigt sätt. Det framgår av 2 § första stycket i lagen som har följande lydelse.

> Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 7 § och 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900).

De affärsmässiga principerna som ska gälla för allmännyttiga kommunägda bostadsaktiebolag är numera alltså ett undantag från vad som i allmänhet gäller för kommunägda företag enligt kommunallagen. Sådana företag ska ju enligt huvudregeln i de angivna lagrummen drivas enligt självkostnadsprincipen med förbud mot att driva verksamhet i vinstsyfte. [1]

Vad som avses med begreppet affärsmässiga principer framgår av propositionen (2009/10:185) Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler. I propositionen avsnitt 7.4 skriver regeringen följande.

> Affärsmässighet avser det övergripande förhållningssätt som ett icke subventionerat företag på en marknad intar inför investeringar, i sin dagliga drift och i relation till andra aktörer. Kommunen ska agera på samma sätt som en jämförbar privat ägare av ett jämförbart privat bostadsbolag.

Regeringen utvecklar i propositionen i olika sammanhang vad som avses med affärsmässigheten och säger bland annat att ett kommunalt bostadsföretag ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för

[1] Det bör i sammanhanget påpekas att allmännyttiga bostadsföretag som ägs av stiftelser inte omfattas av lagen. Sådana företag, till exempel Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, ska därför i princip följa huvudregeln och inte agera "affärsmässigt" i lagens mening.

företaget som sådant.[2] Bland annat gäller att verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att marknadsmässiga avkastningskrav ställs på bolaget.

Bakgrunden till att regeringen lade fram förslaget om affärsmässighet var att det hade ifrågasatts om de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet stred mot EUs statsstödsregler. Eftersom självkostnadsprincipen i princip innebar ett förbud mot att driva företagen med vinst kunde de kommunägda bolagen ha en lägre hyresnivå, och följaktligen lägre intäkter, än privata fastighetsägare som drev företag på marknadsmässiga villkor.

Orsaken till att man inför begreppet "affärsmässiga principer" och inte använder begreppet "affärsmässiga grunder" som finns i några andra lagar som reglerar kommunal företagsverksamhet sammanhänger med vinstutdelning och andra värdeöverföringar till ägaren.[3] Särskilda regler härom gäller för den kommunägda allmännyttiga bostadsföretagen vilket innebär att begreppet affärsmässiga principer införts. Detta påverkar alltså inte företagets affärsmässighet i övrigt.

Ett kommunalt allmännyttigt bostadsaktiebolag ska i sin verksamhet enligt propositionen huvudsakligen förvalta fastigheteter där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Detta hindrar dock inte att sådana bolag även sysslar med viss annan verksamhet. Det väsentliga är att bolaget i sin verksamhet *huvudsakligen* förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och att detta framgår av bolagsordning och ägardirektiv.[4] Något hinder mot att göra borgensåtaganden kan därför inte anses föreligga genom bestämningen av huvudsyftet med verksamheten.

Privatägda fastighetsbolag har, liksom andra fysiska eller juridiska personer, rätt att ingå borgensförbindelser såvida hinder inte uppställs i bolagsordningar eller ägardirektiv.

Om bolagsordning eller ägardirektiv inte innehåller några inskränkningar av fastighetsbolagets rätt att agera, till exempel ingå borgensförbindelser, har enligt min mening även ett kommunägt allmännyttigt bostadsaktiebolag som ska agera affärsmässigt rätt att ingå borgen. Detta får ses som en konsekvens av den lagstadgade skyldigheten för sådana bolag att agera affärsmässigt.

Det kan finnas goda affärsmässiga skäl för ett fastighetsbolag att tillämpa Andelsägarmetoden och ingå borgensförbindelser enligt vad som redovisats ovan. Enligt min mening bör man kunna se det kommunägda bostadsaktiebolagets försäljning av en ideell andel i fastigheten i kombination med borgensåtagandet till köparen som en investering som kan ge avkastning i form av förbättrad likviditet med möjlighet att med egna medel helt eller delvis finansiera exempelvis ombyggnation eller nyproduktion av hyresrätter.

Genom kravet på affärsmässighet följer givetvis också krav på att borgensåtagande endast görs gentemot personer som uppfyller krav på kreditvärdighet. Den risk företaget står genom borgensåtagandet minimeras för övrigt också genom den skyldighet bolaget har enligt andelsägarmetoden att köpa tillbaka andelen till 85 procent av marknadsvärdet för det fall att andelen blir föremål för utmätning och i samband med det inte säljs till en ny andelsägare.

---

[2] Prop. s. 84 f.
[3] Prop. s. 47
[4] Prop. s. 41

Statsstödsreglerna

Regler om statligt stöd är en del av EU-rättens konkurrensregler. Den grundläggande bestämmelsen om statsstöd finns i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget).

Statsstödsreglerna innebär att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska verka som normala långsiktiga aktörer på bostads- och hyresmarknaderna.[5] De kommunägda bostadsaktiebolagen ska inte erhålla villkor som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter, till exempel kommunala garantier utan att marknadsmässig avgift tas ut eller avstående från marknadsmässiga avkastningskrav.

Enligt min bedömning innebär det ovan sagda att den avgift som andelsägaren ska utge till grundandelsägaren för borgensåtagandet måste vara marknadsmässig. Om avgiften inte är marknadsmässig, kan det anses vara en form av offentligt stöd som inte är tillåten enligt EUs regler om statsstöd. Några andra hinder med koppling till EU-rättens statsstödsregler har jag inte funnit.

Sammanfattande slutsats

De nya reglerna i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag har ändrat förutsättningarna för sådana företag och ställer krav på en affärsmässig verksamhet. Det finns därför inget legalt hinder för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag att göra borgensåtaganden och andra rättshandlingar, såvida dessa kan anses vara affärmässiga.

Stockholm som ovan

Tore Ljungkvist
Fastighetsjurist
F.d. hovrättsråd vid Hovrätten för Västra Sverige och
f.d. vice vd och chefjurist hos Fastighetsägarna Stockholm

[5] Prop. s. 85

Bilaga 3—Utredning rörande borgen - advokat Hans Jorstedt

ZENIT ADVOKATBYRÅ

Utredning angående kommunägda allmännyttiga fastighetsbolags möjligheter att ställa borgen i vissa fall

1. Bakgrund och frågeställning

1.1 Ett flertal kommunägda allmännyttiga fastighetsbolag har visat intresse för Andelsägarmetoden. Fråga har nu uppkommit om möjligheten för kommunägda allmännyttiga fastighetsbolag att ställa borgen som säkerhet för låntagare som är andelsägare i fastigheter där dessa fastighetsbolag är Grundandelsägare, det vill säga huvudägare till Andelsfastighet som ägs och förvaltas enligt Andelsägarmetoden. Låntagare är en till två privatpersoner varav minst en är skriven i aktuell fastighet.

1.2 Denna utredning avser borgensåtaganden enligt punkt 1.1 ovan. Utgångspunkterna för utredningen är följande.

- Borgen ställs enbart som säkerhet för lån upptagna i svensk bank, eller hos annan kreditgivare som tillhandahåller lån med bankmässiga villkor, av låntagare som är andelsägare i fastighet där kommunägt fastighetsbolag är Grundandelsägare, det vill säga huvudägare till Andelsfastighet som ägs och förvaltas enligt Andelsägarmetoden.
- Lånens ändamål är enbart delfinansiering vid köp av andel i Andelsfastighet.
- Belåning sker i samband med att andel i Andelsfastighet överlåts antingen av kommunägt fastighetsbolag eller av befintlig ägare av andel i Andelsfastigheten och i sistnämnda fallet då genom en försäljning på öppna marknaden.
- Låntagaren/na ska vid lånetillfället ha en återbetalningsförmåga som uppfyller bankens/kreditgivarens kreditbedömning för liknande lån.
- Borgensåtagandet är affärsmässigt gynnsamt för fastighetsbolaget.

2 Översiktlig beskrivning av Andelsägarmetoden

2.1 Andelsägarmetoden är en metod som syftar till att möjliggöra att i befintliga hyresfastigheter skapa olika upplåtelseformer samt samverkansformer mellan

delägarna. I fastigheterna ska boende kunna förvärva andelar i fastigheten/tomträtten och genom avtal få dispositionsrätt till andelsägarlägenheter. Fastigheterna förvaltas av en grundandelsägare och minst 1/3 av bostadslägenheterna ska vara upplåtna med hyresrätt.

3. Utgångspunkter för kommunägda fastighetsbolags verksamhet

3.1 Det som reglerar de kommunägda fastighetsbolagens verksamhet är i första hand lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. I lagen definieras vad som avses med ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag. Beträffande bolagens verksamhet framgår det att denna ska bedrivas i allmännyttigt syfte och innebära att bolagen huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Denna utredning omfattar inte kommunal verksamhet som drivs i stiftelseform.

Lagen nämner inte uttryckligen andra upplåtelseformer som exempelvis den typen av upplåtelser som det är frågan om enligt andelsägarmetoden. Å andra sidan är inte lagtexten utformad på sådant sätt att den helt utesluter andra typer av upplåtelseformer än hyresrätt. I vart fall så länge det i lagen angivna huvudsaklighetskravet är uppfyllt.

Det föreligger därför i lagen om allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag inget hinder i sig för ett kommunägt fastighetsbolag att, som en del av verksamheten, äga och förvalta fastigheter enligt andelsägarmetoden.

3.2 För kommunägda allmännyttiga fastighetsbolag finns vanligen ägardirektiv som bolagens ägare fattat beslut om och som därmed förankrats i den demokratiska beslutsprocessen i respektive kommun. Sådana ägardirektiv kan innehålla mer eller mindre detaljerade instruktioner och begränsningar för bolagen, men det förekommer också att det bara pekas ut en mer allmän färdriktning om att verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund. I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag anges att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Innebörden av att ett kommunägt bolags verksamhet ska bedrivas på affärsmässig grund är att verksamheten ska bedrivas affärsmässigt i stället för med iakttagande av självkostnadsprincipen och likställighetsprincipen. Dessa kommunalrättsliga principer utgör därmed inget hinder för att de kommunägda fastighetsbolagen utställer borgen enligt ovan.

3.3 Det kan också nämnas att bestämmelserna i kommunallagen om kommunalbesvär inte är tillämpliga på kommunägda allmännyttiga fastighetsbolags verksamhet. Detta innebär bland annat att det inte är möjligt för en kommunmedlem att genom kommunalbesvär angripa beslut eller åtgärder som vidtas av bolaget för att dessa står i strid mot kommunallagen. Inom EU-rätten finns inte samma skarpa gräns mellan offentliga myndigheter och privaträttsliga subjekt som exempelvis ett kommunägt fastighetsbolag. Men det finns inte något konkret stöd inom EU-rätten för att kunna angripa ett kommunägt fastighetsbolags utställande av borgen i de ovan beskrivna situationerna.

3.4 Kommunägda allmännyttiga fastighetsbolag som drivs i aktiebolagsform är underkastade bestämmelserna i aktiebolagslagen. Det finns i aktiebolagslagen generella regler som kan beskrivas som försiktighets- och hänsynsregler, som exempelvis jävsregler och regler som syftar till att bibehålla en viss nivå på förutsägbarheten i affärslivet. Dessa regler innebär att det sätts gränser för hur verksamheten får bedrivas, men några konkreta bestämmelser som generellt förhindrar utställandet av borgen under de ovan angivna förutsättningarna finns inte.

3.5 Vidare finns i konkurrenslagen bestämmelser som syftar till att undanröja och motverka hinder för en effektiv konkurrens på olika typer av marknader. Det åligger de kommunägda fastighetsbolagen att bedriva verksamheten på sådant sätt att den inte strider mot konkurrenslagen. Några konkreta bestämmelser som generellt förhindrar utställandet av borgen under de ovan angivna förutsättningarna finns inte i konkurrenslagen.

Bilaga 3

4. Slutsats beträffande den konkreta frågeställningen

4.1 Varken lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, kommunallagen, aktiebolagslagen eller konkurrenslagen eller annan tillämplig lagstiftning uppställer några hinder mot att de kommunägda allmännyttiga fastighetsbolag ställer ut borgen som säkerhet under de ovan beskrivna förutsättningarna. Den slutsats som kan dras av detta är därför att det är möjligt för kommunägda allmännyttiga fastighetsbolag att ställa borgen under de ovan beskrivna förutsättningarna.

4.2 Slutligen kan tilläggas att det, som ovan angivits, åligger det de kommunägda fastighetsbolagen att bedriva verksamheten affärsmässigt. Detta får anses innebära att det åligger de kommunägda fastighetsbolagen att, i samband med att frågan uppkommer om utställande av borgen, göra en individuell bedömning av om ställandet av borgen i det konkreta fallet är affärsmässigt riktigt, precis som också bör ske i övrigt i den löpande verksamheten.

Stockholm 2017-05-04

Advokat Hans Jorstedt
Specialistkompetens inom fastighetsrelaterad juridik i vid bemärkelse.
Verksam på advokatbyrå sedan 1999. Advokat 2001.
Dessutom mångårig tidigare erfarenhet från egen juridisk konsultverksamhet med inriktning mot fastighetsbranschen och från verksamhet som jurist i fastighetsbolag, bank, kommun.

Bilaga 4—Beräkningsunderlag boendekostnad

Månadskostnad första boendeår vid olika upplåtelsealternativ

Exkl aviavgifter och engångsavgifter såsom uppläggningsavgift, flyttkostnad etc.

					Hyra	Delägarboende		BRF
					Hyra efter renovering	Primär försäljning	Marknads ombildning	Köp marknadspris
Am = Andelsägarmetoden								
Brf = Bostadsrätt								
Pris (kr/m^2)		Rabatt		30%		7 000	10 000	20 000
Köpeskilling (kr)		Boyta		70		490 000	700 000	1 400 000
Belåningsgrad %	Am	70%	Brf	85%		490 000	490 000	1 190 000
Egen insats (kr)	Am	30%	Brf	15%		0	210 000	210 000
Marknadspris = Marknadvärde (kr)						700 000	700 000	1 400 000
Effektiv belåningsgrad utifrån marknadsvärde						70%	70%	85%
Amort belångrad 70% ?				2%		0	0	1 983
S:a amort enl banklån för andelsägare			År	25		1 633	1 633	-
Förvaltnkostn/hyra	kr/m^2				1 050	800	800	750
Månadskostn förvaltningskostnad/hyra					6 125	4 667	4 667	4 375
Låneränta Andelsägare				3,00%		1 225	1 225	
Låneränta Bostadsrätt				2,00%				1 983
Skatteeffekt Ränta Brf				30%				-595
Skatteeffekt Andelsägare						-80	-135	
Månadskostnad (kr/mån)								
Exkl amortering					**6 125**	**5 812**	**5 757**	**5 763**
Inklusive amortering					**6 125**	**7 445**	**7 390**	**7 747**

Näringsdeklaration Andelsägare	***kr/kvm/år***	***kr/kvm/år***
Nettointäkt hyra: Marknhyra - Förvaltnkostn	*250*	*250*
Räntekostn: Lån x Ränta / storlek kvm	*-210*	*-210*
*Avskrivn: KS kvm*0,75 byggn (0,25=tomt)*2% avskr*	*-105*	*-150*
Underskott/Överskott summa:	*-65*	*-110*
*Skatteavdrag: (Underskott*0,7)*0,3*	*-14*	*-23*
*Månadsavdrag: Underskott * Boyta / 12 mån*	***-80***	***-135***

Reservationer

Samtliga kalkyler som presenteras i denna rapport utgör översiktliga beräkningar som bygger på uppgifter som lämnats av Bostadsbolaget i Göteborg, mäklare, branschstatistik samt antaganden gjorda av rapportförfattarna och dess rådgivare.
I beräkningarna har inte alla faktorer beaktas såsom skatteeffekter och redovisningseffekter.
Beräkningarna ska ses som indikationer på hur olika handlingsalternativ kan få effekt på Bostadsbolagets ekonomi i framtiden.
Vi reserverar oss för eventuella fel i de kalkyler och beräkningar som presenteras i denna rapport.



ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende



