



Denna PP-presentation redovisades vid Bostadsbolagets styrelsekonferens 27/8 2018

# Vi får aldrig glömma målsättningen – vad ska uppnås?



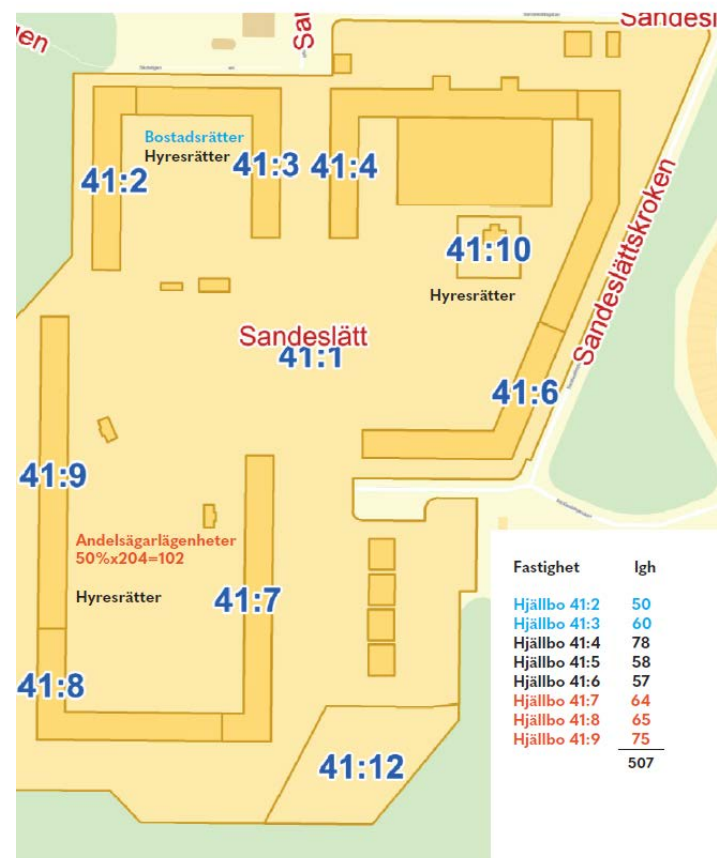
- Skapa en uppåtgående spiral för Hammarkullen
- Göra de boende delaktiga på riktigt
- Upprusta hållbart med rimlig hyreshöjning
- Nyproducera hyresrätter med rimlig hyra
- Förbättra driftresultatet
- Minska kapitalbehovet

**Vi gör tillsammans det som står i rapporten för att uppnå ovanstående.**



# Referensprojekt etapp 1 Andelsägarlägenheter i Hammarkullen

- Hjällbo 41:7 -41:9 i Hammarkullen
- Totalt 204 lägenheter
- Mål kort sikt 30 %  
Andelsägarlägenheter (61 lägenheter)
- Mål längre sikt 50 %  
Andelsägarlägenheter (102 lägenheter)
- Nedre gräns?



# Genomförande av projektet – uppdraget!

- Risker, för- och nackdelar för hyresgäster, andelsägare och grundandelsägare.
- Affärsmässig prissättning.
- Förslag till tidsplan.
- Organisation.

# Andelsägarmodellen

Bild 6-13 redovisades av Mohammed Hama Ali från Framtiden på styrelsemötet 2018-06-07 efter detta fattade Bostadsbolagets styrelse följande beslut

## Styrelsen beslutade

att ge VD i uppdrag att ta fram en tidplan, organisation och prissättningsmodell samt informera berörda hyresgäster i fastigheterna Hjällbo 41:7, 41:8 och 41:9 om planerna för att kunna starta ett pilotprojekt med andelsägarboende i Sandeslätt under hösten 2018.

Därefter ges VD i uppdrag att ta fram en tidplan, organisation och prissättningsmodell samt informera berörda hyresgäster i fastigheterna Hjällbo 41:2 och Hjällbo 41:3 om planerna för att kunna ombilda till bostadsrätt under 2019.

Vid styrelsekonferensen visades dessa bilder på nytt med förtydligande och kommentarer på de farhågor som framfördes. Dessa redovisas med grön text i anslutning till varje kommentar.



**Bostads  
bolaget**

# Andelsägarmodellen i korthet

- Bostadsbolag och boende ska kunna äga en fastighet tillsammans. De hyresgäster som vill köpa sin lägenhet blir delägare i fastigheten och ska erlägga en förvaltningsavgift (för underhåll, administration, drift etc.) för att få dispositionsrätt till sin lägenhet. De får därmed ansvar för det inre underhållet och skötseln av sin egen lägenhet ("**Andelsägare**").
- Den ursprungliga fastighetsägaren är majoritetsägare och kvar som förvaltare av huset med ansvarar för yttre underhåll ("**Grundandelsägare**").
- En av finesserna: Det blir en TRAPPHUSINTEGRATION. Ägare och hyresgäster blandas i samma trapphus. Ingen tvingas flytta när vi genomför förändringen och ingen 2/3-majoritet krävs.

# Andelsägarmodellen i korthet

- Andelsägarbolaget M2 AB har skapat en modell för andelsägande i hyresfastighet för bostadsändamål. (Licensgivare - tar betalt vid transaktioner genom att delägaren betalar en royalti för användandet av metoden).
- Inget onormalt. Någon som tar fram ett koncept tar betalt för den kunskap som byggts upp. Jfr Fastighetsägarnas hyresblanketter som man betalar för att använda.
- Kostnaden är – framgår nedan
- När en andelsägare säljer erhåller Bostadsbolaget 20% av royalti (efter 4-5 försäljningar har initial ersättning återbetalats)
- Royalty ligger med som kostnad i samtliga kalkyler i förstudien
- Vad kostar det?

## Licensgivaren

- Fast 20% av aktuellt prisbasbelopp (fn. 45 500 kr)
- Rörlig 2% på köpeskillingen
- Sekundärförsäljning betalar säljaren och Grundandelsägaren får kick-back 20%

Exempel pris 490 000 kr (referensprojektet)

$0,2 * 45\,500 + 0,02 * 490\,000 = 9\,100 + 9\,800 \text{ kr} = 18\,900 \text{ kr} + \text{moms.}$

# Juridisk reglering - komplext avtalspaket

- Det avtalspaket som Modellen bygger på kallas "Samägande- och förvaltningsavtal Bostadsfastighet" ("**Avtalet**").
  - Avtalet utgör ett samäganderättsavtal för fast egendom och syftar till att reglera samtliga mellanhavanden mellan Grundandelsägaren och Andelsägarna: tillämplig lag, ägandeförhållanden, överlåtelse, upplåtelse av dispositionsrätt, kostnader för förvaltning, underhåll av fastigheten, uthyrning, avtalsbrott och uppsägning etc.
  - Avtalet är 19 sidor långt exklusive 16 bilagor. Det är med varje Andelsägare som Grundandelsägaren ingår det avtalspaket som modellen bygger på.
- Ja det är omfattande avtal och därför finns det mäklare som är utbildade på avtalen och konceptet som hjälper köpare.
  - Alla som köper ska läsa igen den konsumentfolder som är framtagen för att på ett tydligt sätt beskriva metoden, riskerna och skillnaden mot bostadsrätt.
  - Konsumentverket har gått igenom såväl avtal som konsumentinformationen.
  - Avtalet ska reglera överlåtelse och samägande av stora fastigheter och måste innehålla vissa formalia samt reglera ett hållbart och tryggt samägande.
  - En andelsägarnämnd är skapad för att hantera ev. tvister. Nämnden består av några av landets mest erfarna fastighetsjurister.



# Jämfört med Bostadsrätt

För den enskilde konsumenten är det bra att det finns EN lag. Men det visar sig att konsumenten även i Bostadsrättsaffären behöver kompetent rådgivning.

Vid möten under våren 2015 med representanter för justitiedepartementet har företrädare för organisationerna informerats om att den planerade utredningen ska utreda det konsumenträttsliga skyddet runt bostadsrättsföreningar. Organisationerna vill med anledning av detta peka på en särskilt viktig del av det konsumenträttsliga skyddet, nämligen föreningarnas årsredovisningar. Vi anser att gällande redovisningslagstiftning och kompletterande normgivning inte är anpassade för bostadsrättsföreningarnas mycket speciella verksamhet och förhållanden. Det har i sin tur medfört att de årsredovisningar föreningarna för närvarande upprättar inte ger intressenterna tillräcklig och relevant information.

I andelsägarmetoden finns det särskilt utsedda experter som bidrar med kompetent hjälp att tolka avtalen och så enkelt som möjligt guida parterna. Att Grundandelsägaren är seriös är viktigt för modellen. Så länge det är Allmännyttan som är Grundandelsägare kan vi vara säkra på att så är fallet. Det finns en modell för eventuella tvister. Hittills har detta inte använts.

# Grundandelsägarens ansvar

- Modellen innebär att upplåtelse även fortsättningsvis ska ske till kvarvarande hyresgäster utan ägarandel i Andelsfastigheten.
- Korrekt – det ska finnas både hyresrätter och andelsägarlägenheter (Trapphusintegration)  
Bostadsbolaget bestämmer fördelningen  
Hyresgästerna ska inte få någon förändring i förvaltning pga. försäljningen till andelsägare
- Grundandelsägaren ansvarar för den praktiska förvaltningen av Andelsfastigheten. Detta omfattar främst underhållsplanering, utförande av planerade åtgärder på fastighetens yttre och gemensamhetsytor samt ansvar för de lägenheter som upplåtes med hyresrätt.
- Mycket viktigt.
- Underhållsstandarden ska minst motsvara den som upprätthålls i andra hyresfastigheter som Grundavtalsägaren förvaltar på orten.
- Eftersom allmännyttan är seriös fastighetsägare som vill utveckla området så borde detta inte vara ett problem. Ibland kan det i mindre Bostadsrätter bli ett problem när vissa vill minimera kostnaderna medan andra vill agera långsiktigt. Risken att det blir så är liten för andelsägarmodellen.
- I och med att det alltid finns hyresrätter kommer kraven på förvaltningsstandarden att ställas både från hyresgäster och andelsägare.

# Skatterättsliga konsekvenser

- Upplåtelse av bostadshyresrätten medför att andelsfastigheten utgör en näringsfastighet, 13 kap. 1 § IL. Andelsägarna är i och med ingående av avtalet näringsidkare vilket får civil- och skatterättsliga konsekvenser.
  - Det ingår i konceptet. Hanteras med information.
- De skatteregler som annars förknippas med bostadsägande gäller inte för näringsfastighet. Textreglerna om uppskov enligt 47 kap. IL inte är tillämpliga på försäljningar av andelar i andelshus. En andelsägare kan alltså inte få uppskov med beskattningen av en vinstgivande försäljning.
  - Ja det blir ingen möjlighet till uppskov i denna boendeform. Detta kommer att prissättas men om man vet detta gäller det både köp och försäljning.
  - Framgår tydligt i all kommunikation till köpare och har hittills inte varit något problem. När upplåtelseformen är större kan eventuellt detta ändras så andelsägandet för privat bruk likställs med privatbostad.
- Det ska också anmärkas att det i 19 kap. 3 § IL finns vissa särskilda regler för delägare i andelshus som innebär begränsningar i avdragsrätten för reparations- och underhållsutgifter.
  - Det finns ju inte avdragsrätt för hyresrätters reparation- och underhållsutgifter heller får även det prissättas.

# Avvecklande av samäganderättsavtal

- Modellen går inte att avsluta från Framtidens sida, med mindre än att Framtiden 1) säljer fastigheten (köparen måste träda in i konstruktionen och ha licensavtal) eller 2) kommer överens med samtliga Andelsägare om att avsluta samägandet (återköp av samtliga andelar, prisbild?).
- Den går att avsluta även om det kräver jobb och eftertanke. Tanken är primärt att skapa en modell som kan kompletterat befintliga modeller. Om man säljer en fastighet som förvaltningsobjekt eller bostadsrättsfastighet går detta än mindre att förändra.
- Grundandelen ska utgöra en betydande tillgång med långsiktigt stabilt kassaflöde och exploateringsmöjlighet (se rapporten Delägarboende sid 36-37)

Det faktum att fastigheten i praktisk mening inte går att överlåta medför sannolikt att värdet på fastigheten kraftigt sjunker. Följden blir att fastighetens värde genom Avtalet kan komma att understiga det bokförda värdet. Det bokförda värdet på fastigheten kan då komma att behöva skrivas ner.

- Värdet skapas av överskott och bedömd risk. Att värdet skulle bli lägre än bokfört värde är mindre troligt då det som skapar ett värde i en fastighet är nuvärdet av framtida överskott och när man skapar en andelsfastighet så har den förvaltningsnetto för andelslägenheterna och ett driftnetto för hyresrätterna.
- All fastighetsvärdering bygger kassaflöde, risk och exploateringspotential- En Grundandel ger därför goda förutsättningar att ge ökat värde när området utvecklas. Produkten Grundandel kommer dock vara lite känd kommande år varför handel inte kommer äga rum. Går man in i samägandet ska man vara långsiktig, då skapar man betydande värden.
- Andelens prissättning aktualiserar kommunal- och konkurrensrättsliga regler. Om försäljningspriset sätts för lågt, t ex för att uppmuntra hyresgäster att utnyttja möjligheten, riskerar försäljningen av Andelar att utgöra ett otillåtet gynnande av enskild eller utgöra en konkurrensbegränsande verksamhet.
- Detta gäller samma som Bostadsrätt att priset ska sättas marknadsmässigt.
- All försäljning ska ske till priser som ger samma eller bättre ekonomi än fortsatt hyresförvaltning

# Slutsats

- Samägande av fast egendom, där delar av lägenheter även hyrs ut till hyresgäster, lämpar sig som utgångspunkt inte som konstruktion för gemensamt boende.
- Varför inte Trapphusintegrationen borde gynna en blandning av olika upplåtelseformer där de som äger och de som hyr blandas. Med en seriös grundandelsägare kan det gynna områdesutveckling.
- Modellen fordrar ett omfattande samäganderättsavtal för att fungera. Dock kvarstår en rad juridiska och ekonomiska/redovisningsmässiga risker som behöver utredas närmare.
- Ja. Ännu har inte Andelsägarbolaget fått några konkreta nya frågeställningar och de risker som är identifierade har hanterats i avtalen med förslag på agerande om dessa uppstår. Inte heller har några synpunkter på hanteringen kommit Andelsägarbolaget till känna.
- Bostadsrätter och egnahem är etablerade boendeformer med tydlig reglering. Omflyttning inom befintligt bestånd för att nå 2/3?
- Ja det ska vi också testa. Sedan kan man fråga sig om det fungerar när önskan är att ingen ska tvingas flytta pga att man bygger om nu tänker vi att man tvingas flytta om man inte kan köpa. Men det är kanske OK.
- Om modellen används bör den först testas i ett pilotprojekt i mindre skala.
- Vi testar i liten skala i Sandeslätt på 200 lägenheter. När vi är i gång testar vi även Bostadsrätt. Samtidigt blir vissa fastigheter fortsatt hyresrätter.

# För- och nackdelar för Hyresgästerna

## Fördelar:

- Bostadsbolaget blir kvar som förvaltare som tidigare (jmf. BRF)
- Inget köptryck vid försäljning (jmf. BRF)
- Fastigheten kan efter försäljning till andelsägare upprustas hållbart och ändå med hyreshöjningar som är lägre än vad som annars skulle gälla.
- Bibehåller god förvaltning genom avtalen i Delägarboendet (reglerat)
- Kan göra ett aktivt val att fortsätta som hyresgäst utan effekter
- Kan lägre fram i tid välja att bli andelsägare (jmf hyrköp)
- Får del av de områdessatsningar som möjliggörs genom försäljning till andelsägarna.

## Nackdelar:

- Möjligen kan situationer uppstå mellan hyresgäster och andelsägare där man har olika syn på frågor som rör gemensam förvaltning. Samägandeavtalet har dock väl reglerat att alla gemensamma frågor ska hanteras av Grundandelsägaren för att undvika "vi och dom", vilket borde innebära att risken är låg.
- Kortsiktigt minskar antalet hyreslägenheter i Hammarkullen något, vilket minskar utbudet. Detta kan kompenseras genom nyproduktion i området (Delägarboende 50/50) som framgår av rapporten.

# För- och nackdelar Andelsägarna

## Fördelar:

- Kan bli ägare och ta större ansvar för sitt boende utan att behöva flytta
- Kan bli ägare utan stort eget kapital
- Inga majoritetskrav vid försäljning (jmf. BRF)
- Tar över ansvar för lägenheten men "slipper" all gemensam förvaltning
- Förutsägbar förvaltningskostnad – uppräknas med index årligen
- Kan bli delaktig i en positiv områdesutveckling
- Professionell och långsiktig förvaltning genom Bostadsbolaget (jmf. BRF)
- Tillgång till supporttjänster (Andelsägarportal, Andelsägarnämnd mm)

## Nackdelar:

- Högre skatt vid försäljning med vinst än BRF
- Måste göra en deklarationsbilaga varje år (mallar finns tillgängligt)
- Nuvarande belåningsmodell ger kortare amorteringstid och högre ränta än brf-lån
- Ingen möjlighet att aktivt påverka den gemensamma förvaltningen (om man skulle vilja det)
- Risk att Bostadsbolaget säljer sin Grundandel till någon som inte är lika långsiktig och seriös (i avtalen finns styrmedel som ska säkerställa att en köpare uppfyller kraven)
- Beroende av att Bostadsbolaget följer avtalen och förvaltningskraven. Om så inte sker finns risk för att oönskade situationer uppkommer som kan få påverkan på andelsägarens situation.

# För- och nackdelar Grundandelsägaren (Bostadsbolaget)

## Fördelar:

- Kan snabbt skapa en bestående Trapphusintegration
- Kan finansiera hållbar upprustning utan stora hyreshöjningar
- Tvingar ingen att flytta pga. hyreshöjningar eller ombildningar
- Förbättrar intjäningen betydligt
- Minskar kapitalbehovet/belåningen betydligt
- Behåller exploateringsmöjligheten i området
- Erhåller förvaltningsintäkter från Andelsägarna som uppräknas årligen med index.
- Gör boende mer delaktiga i områdesutvecklingen
- Behöver inte minska förvaltningsorganisationen i aktuellt område
- Kan nyproducera med rimliga hyror om man blandar upplåtelseformerna andelsägarlägenheter/hyra i samma fastighet.
- Mindre underhållsåtagande (inget underhåll i Andelsägarlägenheter)

## Nackdelar:

- Kräver extra resurser (eller omfördelning) för att skapa rutiner, boendedialog, omvärldsdialog, belåning, organisation mm
- Kräver vissa justeringar av nuvarande hyressystem
- Kräver viss anpassning i redovisning
- Om Andelsägare inte följer avtal ska Grundandelsägaren agera, detta kräver då resurser (som stort bolag blir inte detta ett problem om man har en tydlig handlingsplan och organisation)



# Affärsmässig prissättning

Insamling av fakta enligt rapporten

- Samtal med lokala mäklare i Göteborg
- Statistik över Bostadsrättsförsäljningar i nordöstra Göteborg (ca 50 st)
- Erfarenhet från Botkyrkabyggen och Botkyrka kommun
- Alternativkostnad för hyresgästen eller köpare vid s.k. marknadsförsäljning

# Analys Marknadspris

- Högre förvaltningskostnad än i bostadsrätter drar ner priset
- Högre ränta på Andelsägarlånet drar ner priset
- Kort amorteringstid på Andelsägarlånet ökar boendekostnaden och drar ner pris
- Delägarboende är ny produkt på Göteborgsmarknaden, viss osäkerhet
- Prisindikation enligt rapport: Ca halva bostadsrättspriset (ytterområde i Göteborg) ger ett uppskattat pris på ca 10 000 kr per kvadratmeter.
- Prisvariationer i Sandeslätt: Lägenhetsstorlek och speciella omständigheter bör påverka (läge i huset, läge i området, pågående tillval mm)

# Prissättning i samband med 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. När det gäller bostadsrättsomvandlingar är den här prissättningsprincipen, med rabatter accepterad i de flesta kommuner. Normalt brukar köparna betala 60 – 70 procent av marknadsvärdet för den blivande bostadsrätten.

När det gäller försäljning av andelar enligt Andelsägarmetoden finns ännu inget marknadspris i Göteborg utan vi utgår från den analys som gjordes i förstudien (februari 2018) att ett **marknadspris** för Andelsägarmetoden i Göteborgs ytterområden har uppskattats till ca 10 000 kr/m<sup>2</sup>.

# Förslag prissättningsmodell (Referensprojekt etapp 1)

1. Marknadspris 10 000kr
2. Snittpriset i Andelsfastigheten fastställs till **7 000 kr/m<sup>2</sup>**.  
Det motsvarar då **490 000 kr** för en andel med dispositionsrätt till en Andelsägarlägenhet på 70 m<sup>2</sup>.
3. Ingen rabatt som kopplas till boendetid.
4. Maximal belåning 70% av köpeskillingen alternativt 70% av marknadsvärdet, se exempelberäkning
5. Förvaltningskostnaden enligt förstudien 800 kr/m<sup>2</sup>, motsvarande 4 667 kr/mån (70 kvm)

# Exempel boendekostnad för Andelsägare

	<b>Exempel A</b>	<b>Exempel B</b>
Area lägenhet	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Marknadsvärde (antaget)	10 000 kr/m <sup>2</sup>	10 000 kr/m <sup>2</sup>
Hyresgästens pris för andelen	490 000 kr	490 000 kr
Andelsägarlån (70% på marknadsvärde)	490 000 kr	
Andelsägarlån (70% på köpeskillingen)		343 000 kr
Egen insats	0 kr	147 000 kr
Amortering 25 år*	1 633 kr/mån	1 143 kr/mån
Ränta (3%)*	1 130 kr/mån	857 kr/mån
Förvaltningskostnad (kr/mån)	4 667 kr/mån	4 667 kr/m <sup>2</sup>
<b>Boendekostnad (exkl amortering)</b>	<b>5 797 kr/mån</b>	<b>5 524 kr/mån</b>
Antagen hyresnivå efter renovering	6 125 kr/mån	6 125 kr/mån
Skillnad boendekostnad	- 328 kr/mån	- 601 kr/mån
Boendeutgift (inkl. amortering)	7 430 kr/mån	6 667 kr/mån

\*räntekostnaden sjunker med amortering, amorteringstid och räntenivå bestäms av långivaren

# Försäljningsintäkter för Bostadsbolaget (etapp 1)

Snittarea: 70 m<sup>2</sup>

Pris hyresgäst: 490 000 kr

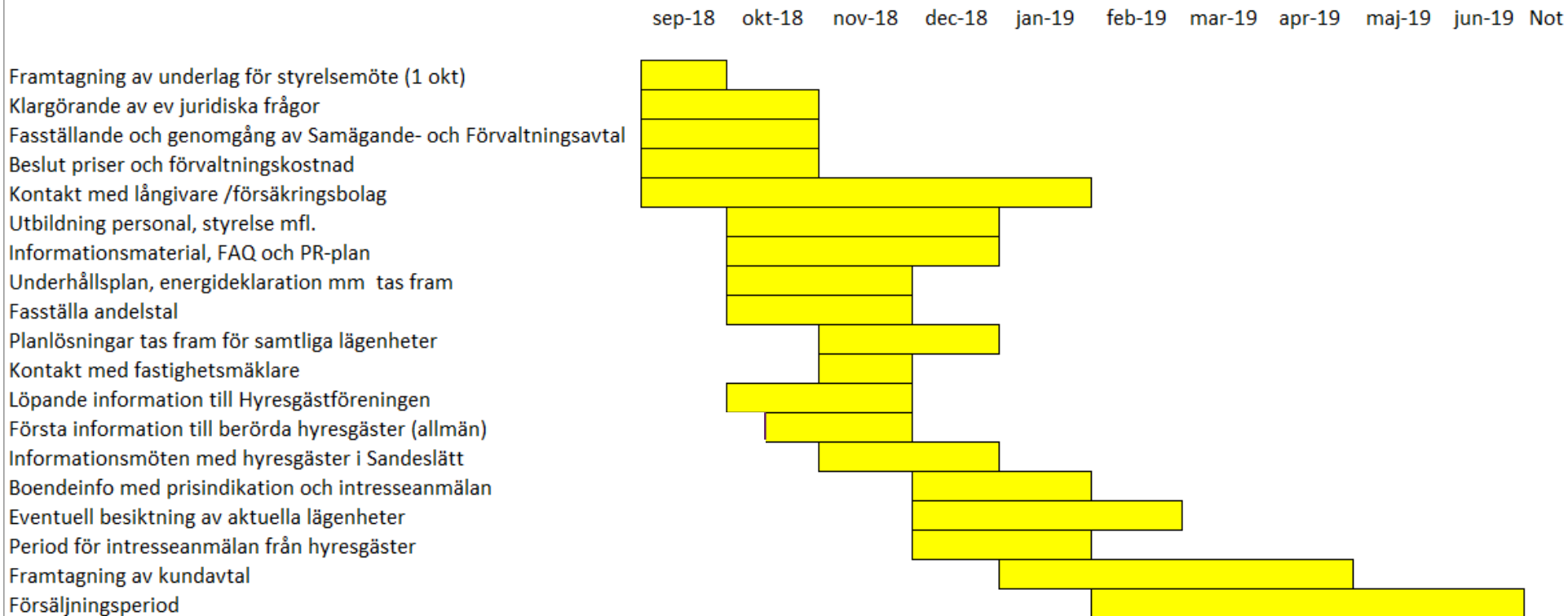
Marknadspris: 700 000 kr

30 % Andelsägare (61 st) 30 mkr

50 % Andelsägare (102 st) 50 mkr

(Om Bostadsbolaget säljer 40% till hyresgäster och 10 % marknadsombildning blir försäljningsintäkten istället 54 mkr)

## Övergripande aktiviteter och tidplan referensprojekt ettapp 1 (Sandeslätt)



# Organisation



- Vi tror de flesta frågor kommer till områdeskontoret i Hammarkullen varför vi tror det är viktigt att alla som jobbar där är väl informerade och kan svara på grundläggande frågor om Andelsägarmetoden.
- En projektadministratör bör finnas som hanterar protokoll, bokningar, avtalshantering etc.
- Det bör också finnas någon som knyts till gruppen vad gäller juridiska frågor och som har mandat att godkänna avtal mm.
- Vi tror också att det behövs utbildning för en större grupp i företaget (helst alla) som också måste övergripande känna till metoden och förstå målen med vad som ska uppnås.
- Är marknad också ansvariga för information såsom pressmeddelande, hemsida mm?





Bostads  
bolaget