



# Rapport - Utformning av SKBs framtida insatssystem

Upprättad av: Arbetsgruppen för utformning av SKBs framtida insatssystem  
2019-01-28



# Rapport från arbetsgruppen: Utformning av SKBs framtida insatssystem

## Sammanfattning

### Allmänt

SKBs styrelse beslutade den 16 maj 2017 att tillsätta två utredningar kopplat till den stadgrevision som beräknas äga rum under 2019-2020. Utredningarna fick till uppgift att titta på;

- 1) SKBs framtida upplåtelseinsatser och medlemsinsatser (bosparande och utdelning)
- 2) Den parlamentariska uppbyggnaden och turordningen inom föreningen

Varje utredningsgrupp har bestått av representanter från styrelsen, köande och boende fullmäktigerepresentanter, hyresutskottet (gäller bara arbetsgruppen som tittar på insatssystemet) samt tjänstemän.

### Styrelsen och föreningsstämman

Arbetsgrupperna ska avge var sin rapport till styrelsen senast den 5 februari 2019. Rapporterna ska ses som kompletterande beslutsunderlag till styrelsen i den fortsatta översynen av SKBs stadgar. Styrelsen kommer sedan att ta fram konkreta förslag att framlägga vid kommande föreningsstämmor, uppskattningsvis under 2019-2020. För att en stadgeändring ska bli gällande krävs att den behandlas vid två på varandra följande föreningsstämmor.

### Specifika uppdraget

Det specifika uppdraget för denna arbetsgrupp är att titta på hur systemet för upplåtelseinsatser och medlemsinsatser (bosparande och utdelning) ska utformas framöver samt föreslå eventuella stadgeändringar. Utredningen ska avslutas med en rapport innehållande analys, underlag för ställningstagande, ställningstagande samt eventuella förslag på stadgeändringar. Arbetet ska under processens gång rapporteras till styrelsen samt förankras i föreningen.

## Utredningens förslag

Arbetsgruppen har gått igenom regelverket kring SKBs insatssystem och sammanfattningsvis innebär utredningens förslag att:

- Föreningens starka finansieringssituation bibehålls
- Insatssystemet blir - på sikt - beloppsmässigt enhetligt i hela fastighetsbeståndet
- Nyproduktionen kan efterfrågas av fler medlemmar då kapitalkravet sänks

### Detta åstadkoms genom att:

- Gränsen för medlemsinsats (bosparande) höjs från 20 000 kr till 30 000 kr
- Det årliga erläggandet av medlemsinsats (bosparande) kvarstår på lägst 1 000 kr/år/medlem
- Förstagångsinbetalningen av medlemsinsats (bosparande) kvarstår på lägst 2 000 kr/medlem
- Upplåtelseinsatserna blir enhetliga i hela fastighetsbeståndet genom att dagens insatsnivåer justeras under en 10-årsperiod där målnivån vid periodens slut uppgår till 1 800 kr/kvm. En årlig indexjustering görs sedan fr o m år 11 och framåt, baserat på faktorprisindex (FPI)\*
- Framtida nyproduktion (kommande 10 åren) erlägger målnivån för upplåtelseinsatsen direkt dvs 1 800 kr/kvm, fr o m år 11 görs en årlig indexering baserat på faktorprisindex (FPI)\*
- Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning - vilket är möjligt även idag - medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid byte av lägenhet inom föreningens fastighetsbestånd
- En förbättrad möjlighet till utdelning övervägs
- Villkoren för återbetalning av insats, kvittning av fordran samt att medlemsinsatsen (bosparandet) får tillgodoräknas vid erläggandet av upplåtelseinsats förblir oförändrade (spärregeln för små lägenheter vad gäller tillgodoräkandet av medlemsinsats justeras dock upp till 30 000 kr dvs det lägsta upplåtelseinsatsbeloppet ska minst motsvara nivån på medlemsinsatsen)
- Begreppet emissionsinsats tas bort
- Begreppet bosparande ersätts med det korrekta begreppet medlemsinsats

\*Indexet mäter kostnadsförändringar för produktionsfaktorer i bostadsbyggande (flerbostadshus). Inräknat är material, utrustning, löner, transporter mm.

## Utredningen

### Bakgrund

SKBs insatssystem har sedan föreningen bildades 1916 sett olika ut över tid – både vad gäller utformning och belopp. Grundsytet har alltid varit, och är än idag, att alla medlemmar hjälps åt att finansiera SKBs verksamhet; att bygga och förvalta bostadslägenheter. Motiven till förändringar av insatssystemet har, under årens lopp, ibland påkallats av större förändringar i SKBs omvärld men ibland också av enskilda medlemmar som uttryckt behov av förändring. Idag är SKB ekonomiskt starkt där stora värden finns i föreningens fastighetsbestånd. Men som "evighetsförvaltare", där ingen avyttring sker av SKBs fastigheter och med uppgiften att rusta upp och bygga nytt, är det viktigt med ett kontinuerligt inflöde av eget kapital i form av insatser och resultatmässiga överskott. Nu gällande insatssystem togs i bruk år 2011.

### Utredningsgruppen

Utredningsgruppen har bestått av följande personer:

Charlotte Axelsson	Styrelsen
Sune Halvarsson	Styrelsen
Joakim Wernersson	Tjänsteman (Ekonomi- och finanschef)
Tomas Linderstål	Köande medlem
Robert Flink	Köande medlem
Patricia Granzin	Köande medlem
Ingrid Johansson	Boende medlem (kvarteret Agendan, Bromma)
Patrik Westerberg <sup>1</sup>	Boende medlem (kvarteret Signallyktan, Kungsholmen)
Kerstin Lindbergh	Boende medlem (kvarteret Blidö, Farsta)
Edvin Incitis	Hyesutskottet

Styrelsens representanter har utsetts av styrelsen, Edvin Incitis av hyresutskottet och övriga av VD Eva Nordström (på styrelsens uppdrag).

### Beskrivning av gruppens arbete

Arbetsgruppen inledde sitt arbete i november 2017 då bland annat uppdraget diskuterades och där framtida möten bokades upp. För att få värdefulla synpunkter/åsikter till gruppens arbete användes fullmäktigedagarna den 25 november 2017 samt 24 november 2018 till grupparbete kring olika frågeställningar kopplat till insatssystemet.

Under 2018-2019 har arbetsgruppen träffats vid åtta tillfällen. På dessa möten har faktainsamling varvats med utarbetandet av en tänkt målbild samt diskussion kring lämpliga förändringar som behövs för att uppnå denna. En genomgång av de motioner som har behandlats på de senaste årens föreningsstämmor (sedan 2011) har gjorts för att fånga upp synpunkter/förslag på åsikter som bör beaktas i gruppens arbete. Konsultationer har även skett med jurist för att få en djupare förståelse kring lagkrav/stadgar och tolkningar av

---

<sup>1</sup> Ingår sedan maj 2018 i styrelsen.

dessa. En kort delrapportering från arbetsgruppen lämnades muntligen till styrelsen på mötet den 31 augusti 2018.

## SKBs nuvarande insatssystem

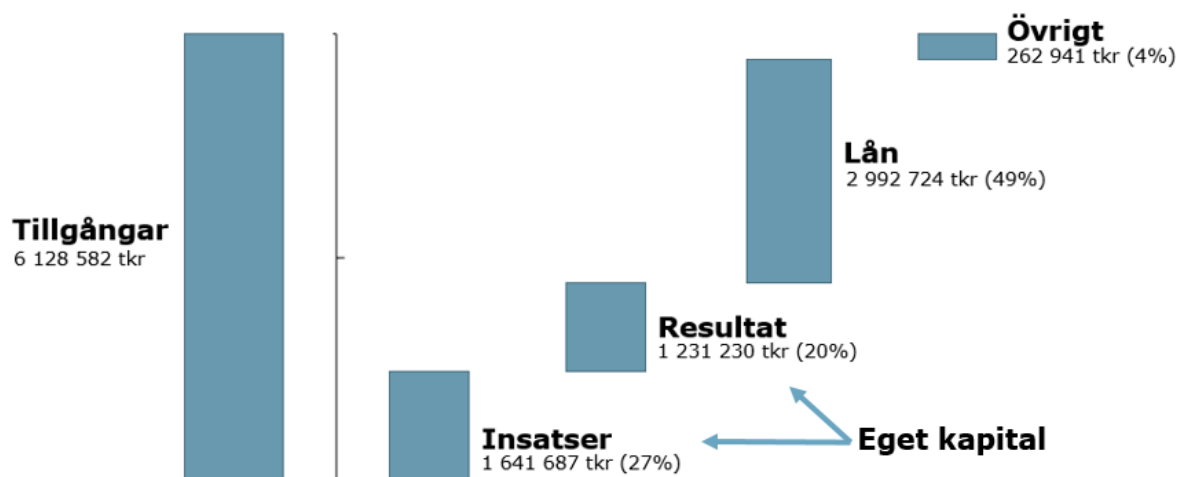
SKBs nuvarande insatssystem "vilar på" följande regelverk:

- Lag om kooperativ hyresrätt
- Lag om ekonomiska föreningar
- SKBs stadgar

Utöver dessa regelverk har SKBs insatssystem utformats utifrån vad som har ansetts varit privatekonomiskt möjligt att varje medlem kan bidra med samt föreningens behov av eget kapital (SKBs finansieringssituation).

Insatssystemet är en viktig del i SKBs totala finansiering. Insatskapitalet uppgick per 2017-12-31 till drygt 1,6 miljarder och utgjorde den näst största finansieringskällan, efter externa lån (se diagram nedan). Tillsammans med resultatmässiga ackumulerade överskott utgör insatserna SKBs totala egna kapital. Det egna kapitalet uppgick per 2017-12-31 till cirka 2,9 mdr och har finansierat 47 procent av SKBs totala bokförda tillgångar.

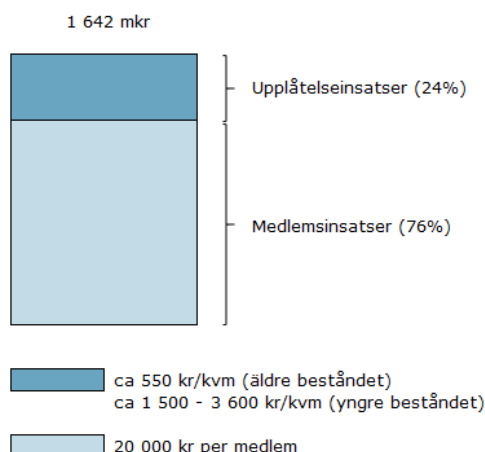
## Balansräkning per 2017-12-31



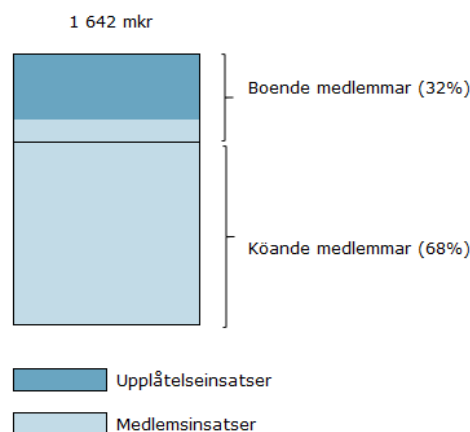
SKBs insatssystem består av medlemsinsatser (bosparande och utdelning) samt upplåtelseinsatser där huvuddelen eller 76% utgörs av medlemsinsatser (se diagram på nästa sida). Det totala insatskapitalet om 1 642 mkr fördelar sig mellan köande och boende medlemmar enligt följande (per 2017-12-31):

- Boende medlemmar      533 mkr (32%)
- Köande medlemmar      1 109 mkr (68%)

### Fördelning av olika typer av insatser



### Fördelning av insatser mellan boende/köande medlemmar



Alla medlemmar (boende och köande) deltar med medlemsinsatser (bosparande) som fn uppgår till max 20 000 kr, med årliga inbetalningar om lägst 1 000 kr per medlem (2 000 kr vid inträdet i föreningen). För medlem som inte betalar in den årliga inbetalningen upp till medlemsinsats (bosparande) om 20 000 kr adderas ingen ny kötid och turordningen förändras därmed (under år 2017 var det ca 2 000 medlemmar som valde att avstå dessa inbetalningar). Upplåtelseinsatser (boende) erläggs i samband med inflyttning i SKBs fastighetsbestånd. Det finns olika upplåtelseinsatsnivåer inom SKB där äldre fastigheter har upplåtelseinsatser på 553 kr/kvm (2018 års nivå) att jämföra med yngre fastigheter (gäller fastigheter producerade från år 2000 och framåt) där de flesta av de senaste årens produktioner ligger på nivåer omkring 2 500 - 3 600 kr/kvm. Då upplåtelseinsatserna endast regleras vid omflyttning kan de faktiskt inbetalda upplåtelseinsatsnivåerna avvika ytterligare mellan äldre och yngre fastigheter. Per 2018-12-31 befann sig SKBs medlemmar på följande nivåer vad gäller upplåtelseinsatserna:

#### Äldre beståndet

Nuvarande kr/kvm	Antal
0-100	1 589
100-200	4
200-300	1 663
300-400	-
400-500	-
500-553	2 997
554-	114
Övrigt*	136
<b>Delsumma</b>	<b>6 503</b>

#### Yngre beståndet

Nuvarande kr/kvm	Antal
1 533-5 641	1 557
<b>Delsumma</b>	<b>1 557</b>

**Totalt 8 060**

\*Övrigt avser evakuerings-, kategorilägenheter mm

Sammantaget fördelar sig upplåtelseinsatserna väldigt ojämnt inom SKBs fastighetsbestånd, detta enligt följande:

- Äldre beståndet (med lägre upplåtelseinsatser)  
6 503 lägenheter (81%) och 85 mkr av kapitalet (21%)
- Yngre beståndet (med högre upplåtelseinsatser)  
1 557 lägenheter (19%) och 316 mkr av kapitalet (79%)

Upplåtelseinsatserna kan således vara olika vid byte av lägenhet inom SKBs bestånd, beroende på vilken fastighet man flyttar till och när detta görs (en översyn/indexjustering av nivåerna på upplåtelseinsatserna genomförs varje år vilket innebär att dessa också förändras över tid). Om det föreligger särskilda skäl kan styrelsen efter särskild prövning medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning.

De senaste årens inbetalningar av medlemsinsatser (bosparande) har befunnit sig på en stabil nivå (se tabell). Upplåtelseinsatserna varierar desto mer vilket förklaras av när i tiden olika nyproduktionsprojekt blivit färdigställda. En mindre del av upplåtelseinsatserna utgörs av omflyttningar i befintliga beståndet.

### Historiska insats-inbetalningar

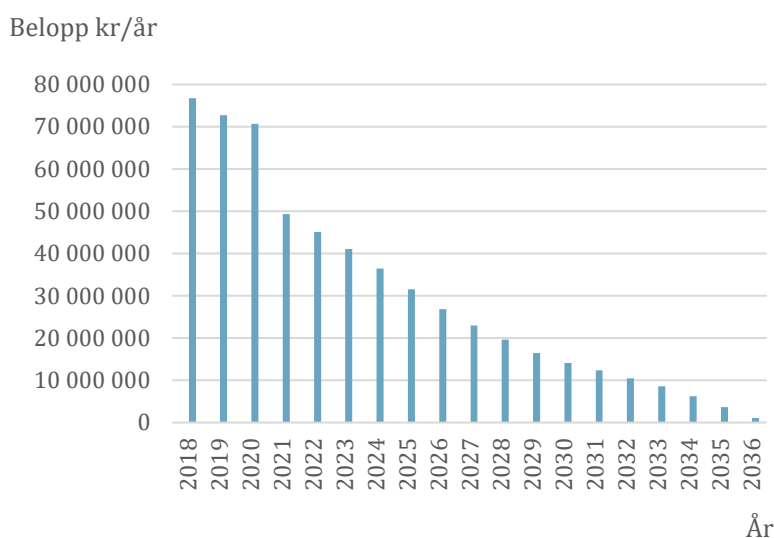
mkr	<u>Medlemsinsats</u>	<u>Upplåtelseinsats</u>	<u>Summa</u>
2011	99,2	22,7	121,9
2012	77,3	1,3	78,6
2013	75,7	30,4	106,1
2014	76,3	29,1	105,4
2015	76,8	36,7	113,5
2016	77,0	44,1	121,1
2017	74,6	18,3	92,9

### Utmaningar

I framtagandet av ett nytt insatssystem bör två perspektiv beaktas; "rättvisa" mellan olika medlemsgrupper och medlemmarnas privatekonomiska situation (medlemsperspektivet) samt föreningens behov av finansiering (företagsperspektivet). Fram till och med år 2000 var nivåerna på SKBs upplåtelseinsatser relativt enhetliga och kunde betraktas som ett sätt att finansiera hela föreningen och inte enbart de enskilda fastigheterna. Därefter har föreningen beslutat att nyproduktionen ska "bära" sina egna kostnader och att upplåtelseinsatserna i princip ska uppgå till 10 procent av respektive projekts produktionskostnad, varvid dagens stora variation vad gäller upplåtelseinsatser har uppkommit (och som kommer att fortsätta/öka i takt med att nya fastigheter färdigställs). SKBs bostäder ska ha upplåtelseinsatser och hyror så att föreningens lägenheter är fortsatt ekonomiskt attraktiva för medlemmarna. Arbetsgruppen anser dock att SKBs medlemmar - i synnerhet i det äldre beståndet - har förmånliga boendekostnader relativt andra bostadsaktörer/boendeformer. Även av "rättsviseskäl" kan det vara motiverat att upplåtelseinsatserna höjs i det äldre beståndet och utjämnas mot det yngre beståndet och arbetsgruppen gör den bedömningen att detta är möjligt utan att lägenheterna blir

ekonomiskt oattraktiva. Nyproduktionen ska fortsatt "bära" sina egna kostnader vilket huvudsakligen sker genom hyressättningen.

### Prognos: inbetalningar av medlemsinsatser



Vad gäller SKBs finansieringsbehov så förväntas inbetalningar av medlemsinsatser (bosparande) sjunka betydligt fr o m år 2021 då ett flertal medlemmar beräknas nå maximal nivå om 20 000 kr, se diagram ovan. Detta bortfall blir på kort sikt svårt att ersätta med högre upplåtelseinsatser (speciellt om en utjämning ska ske mellan det yngre och äldre fastighetsbeståndet) eller överskott i verksamheten. Ett alternativ är att öka den externa upplåningen men detta försämrar samtidigt SKBs kreditvärdighet på sikt. En sund och stabil ekonomi är en förutsättning för att skapa medlemsnytta, där bra boende kan erbjudas till rimliga kostnader.

## Förslag till nytt insatssystem

### 1) Höjning av medlemsinsatsen (bosparandet)

Medlemsinsatsen (bosparandet) höjs från 20 000 kr till 30 000 kr

- Genom höjningen bibehålls nuvarande inflöde av medlemsinsatser (bosparande) till föreningen utan att den privatekonomiska belastningen ökar för flertalet av SKBs medlemmar (detta då det årliga erläggandet av medlemsinsats kvarstår på lägst 1 000 kronor/år/medlem). Insatskapitalet bedöms därmed kunna öka med 80-90 mkr per år. Då medlemsinsatsen (bosparandet), likt idag, ska anses vara obligatorisk i deltagandet i föreningen ska heller inga undantag medges och att avstå dessa inbetalningar på bekostnad av en försämrad kötid kommer ej längre att vara möjligt.



## 2) Enhetliga upplåtelseinsatser i hela SKBs fastighetsbestånd

En upp- respektive nedtrappning sker under en 10-årsperiod för befintliga fastigheter tills målnivån om 1 800 kr/kvm har uppnåtts

- Arbetsgruppen har funnit det rimligt att boende medlemmar deltar "kapitalmässigt" på lika villkor dvs att synsättet ska vara att man genom upplåtelseinsatsen är med och finansierar SKB (föreningen) och att det istället och enbart är hyresnivån som ska variera mellan enskilda lägenheter (fastigheter). Förändringen medför att äldre fastigheter får en successivt högre insats medan yngre fastigheter successivt får en lägre insats. Att intrapningsperioden har satts till 10 år beror på att det behövs en rimlig anpassningsperiod, speciellt för att undvika inlåsnings effekter i det äldre beståndet. Ytterligare skäl är att upplåtelseinsatserna endast kan regleras i samband med omflyttning, och här finns en risk att utbetalningarna i det yngre beståndet (där nivåernas ska trappas ned) sammantaget blir större än inbetalningarna då omflyttningarna i "nyproduktionen" är betydligt högre. Att målnivån har satts till 1 800 kr/kvm förklaras/motiveras av att nivån är satt att gälla om 10 år dvs ganska lång tid in i framtiden samt att denna nivå krävs för att genomföra nuvarande nyproduktionsambitioner. Sammantaget beräknas upplåtelseinsatserna öka med 200-300 mkr under kommande 10-års period (givet dagens omflyttningsfrekvens i fastighetsbeståndet).
- Då medlemsinsatsen (bosparandet) ska få tillgodoräknas vid erläggandet av upplåtelseinsats även i fortsättningen behöver spärregeln för små lägenheter justeras upp till 30 000 kr dvs det lägsta upplåtelseinsatsbeloppet ska minst motsvara nivån på medlemsinsatsen (bosparandet).
- I nyproduktionen (under de kommande 10 åren) sker ingen intrapning utan i dessa fall sätts upplåtelseinsatsen till målnivån 1 800 kr/kvm direkt. Den nya nivån innebär åtminstone en halvering av de nivåer som gäller i nyproduktionen idag. Sänkningen möjliggör att nyproduktionen kan efterfrågas av fler medlemmar och kommer också underlätta för enskilda medlemmar att föra en eventuell diskussion med banken gällande lån.

## 3) En förbättrad möjlighet till utdelning övervägs

En ekonomisk kompensation ges till föreningens alla medlemmar för de medlemsinsatser (bosparande) som tillhandahålls till föreningen

- Redan idag finns möjlighet att av föreningens utdelningsbara fria egna kapital ge en utdelning (baserat på medlemmars inestående medlemsinsats med avdrag för eventuell skatt) om föreningsstämman så beslutar. Problemet är dock att utdelningen högst får motsvara Riksbankens fastställda referensränta minus tre procentenheter dvs utdelning kan endast ske i en hög ränte-/inflationmiljö. Arbetsgruppen föreslår en ökad flexibilitet för att kunna möjliggöra utdelning mer kontinuerligt över tid. Tanken är inte att insatta medel ska ge "marknadsmässig" avkastning utan snarare att möjliggöra en liten ekonomisk kompensation för det kapital som tillhandahålls. Utifrån dagens storlek på medlemsinsatserna – cirka 1,2 mdr – skulle en utdelning om 1 procent motsvara 12 mkr. Då nuvarande lagstiftning

ej medger att framtida utdelningar kvarstår på medlemmens konto, utan måste utbetalas, bör det dock övervägas om "medlemsnyttan" gällande utdelning kan motiveras utifrån det administrativa merarbete som krävs för att genomföra utbetalningar - på relativt små belopp - till cirka 90 000 medlemmar.

## Ekonomiska effekter

### Ekonomiska effekter för föreningen

Genom de föreslagna höjningarna av medlems- samt upplåtelseinsatserna beräknas dessa öka de totala insatserna med 1 000 – 1 200 mkr under en kommande 10-årsperiod, förutsatt ett oförändrat medlemsantal.<sup>2</sup> Medlemsinsatserna (bosparandet) beräknas kunna ge ett stabilt årligt inflöde av kapital medan upplåtelseinsatserna kommer att variera lite beroende på när framtida nyproduktion färdigställs samt hur omflyttningarna utvecklar sig i fastighetsbeståndet. I genomsnitt beräknas de årliga insats-inbetalningarna motsvara de senaste årens genomsnitt om drygt 100 mkr per år. En ökad utdelningsmöjlighet om exempelvis 0,50-1,00% motsvarar, utifrån nuvarande balansräkning, 6-12 mkr (kommer att öka i framtiden givet att medlemsinsatserna (bosparandet) också ökar). Målsättningen är att fullfölja de nyproduktionsambitioner som finns och att samtidigt vårda föreningens ekonomi på ett ansvarsfullt sätt. Detta med en maximal belåning i nyproduktionen om 50 procent.

### Ekonomiska effekter för medlemmarna

Genom de ändringar som föreslås höjs medlemsinsatsen (bosparandet) med 10 000 kr men i och med att kravet om en årlig inbetalning om minst 1 000 kr per medlem kvarstår innebär detta för de flesta medlemmar ingen märkbar ökad privatekonomisk belastning då förändringen som föreslås mer har karaktären av en förlängning av nuvarande system. Vad gäller upplåtelseinsatsen förändras inte den för de som redan är boende. Det blir först aktuellt vid en flytt till en annan SKB-lägenhet. Vid en flytt kommer dock nivåerna att successivt höjas i det äldre beståndet och successivt minskas i det yngre. Storleken på upp- respektive nedjusteringarna av insatserna de kommande 10-åren beror på hur höga upplåtelseinsatserna är idag i förhållande till målnivån 1 800 kr/kvm, se bilaga 1.

Några beräkningsexempel med dagens (2019) respektive framtida upplåtelseinsatsnivåer:

- **Medelstor lägenhet**
  - En medelstor lägenhet på 70 kvm (2-3 rok) i det **äldre beståndet** har idag en total insats på cirka 39 500 kr (564 kr/kvm) och om 10 år är motsvarande insats 126 000 kr (1 800 kr/kvm) dvs insatsen ökar med totalt cirka 86 500 kr under 10 år eller 8 650 per år.
  - En medelstor lägenhet på 70 kvm (2-3 rok) i det **yngre beståndet** har idag, exempelvis, en total insats på 219 100 kr (3 130 kr/kvm) och om 10 år är motsvarande insats 126 000 kr (1 800 kr/kvm) dvs insatsen minskar med totalt 93 100 kr under 10 år eller 9 310 per år.

---

<sup>2</sup> Inför den senaste omläggningen av insatssystemet år 2011 intogs en viss beredskap för att finansiellt kunna parera ett eventuellt medlemstapp i samband med att insatsnivåerna höjdes. Medlemstappet uteblev dock och antalet medlemmar har sedan utgången av 2010 ökat med drygt 6 000 personer. Medlemsantalet uppgår idag till totalt cirka 90 000.

- **Liten lägenhet**
  - En liten lägenhet på 40 kvm (1 rok) i det **äldre beståndet** har idag en total insats på cirka 22 600 kr (564 kr/kvm) och om 10 år är motsvarande insats 72 000 kr (1 800 kr/kvm) dvs insatsen ökar med totalt cirka 49 400 kr under 10 år eller 4 940 per år.
  - En liten lägenhet på 40 kvm (1 rok) i det **yngre beståndet** har idag, exempelvis, en total insats på 125 200 kr (3 130 kr/kvm) och om 10 år är motsvarande insats 72 000 kr (1 800 kr/kvm) dvs insatsen minskar med totalt 53 200 kr under 10 år eller 5 320 per år.
  
- **Stor lägenhet**
  - En stor lägenhet på 110 kvm (4-5 rok) i det **äldre beståndet** har idag en total insats på cirka 62 000 kr (564 kr/kvm) och om 10 år är motsvarande insats 198 000 kr (1 800 kr/kvm) dvs insatsen ökar med totalt cirka 136 000 kr under 10 år eller 13 600 per år.
  - En stor lägenhet på 110 kvm (4-5 rok) i det **yngre beståndet** har idag, exempelvis, en total insats på 344 300 kr (3 130 kr/kvm) och om 10 år är motsvarande insats 198 000 kr (1 800 kr/kvm) dvs insatsen minskar med totalt 146 300 kr under 10 år eller 14 630 per år.

Vad gäller utdelning motsvarar en årlig utdelning om 1 procent (baserat på en medlemsinsats (bosparande) om 20 000 kr för en enskild medlem) totalt 200 kr.

Redogörelse för olika ställningstaganden

### Utformning av ett insatssystem

2 kap 8 § lagen om kooperativ hyresrätt anger att varje medlem ska bidra med en medlemsinsats (bosparande). Föreningen har också rätt att ta ut en medlemsinsats av särskilt slag, upplåtelseinsats, i samband med att föreningen upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt. Storleken på insatsskyldigheten ska anges i stadgarna. Det kan vara ett visst belopp, högst/lägsta belopp, viss % av något beräkningsunderlag. Man kan i stadgarna ange att vissa medlemmar ska delta med en insats medan andra medlemmar deltar med "mer" insatser. Frivillig inlåning (där insatsskyldigheten inte är tydliggjord eller där insatsskyldigheten överskrids) kräver registrering hos Finansinspektionen. Betalning av insatserna kan i princip ske på hur lång tid som helst. Man kan ha ett månatligt eller årligt belopp. Arbetsgruppen har funnit det rimligt att gränsnivån på medlemsinsatserna (bosparandet) höjs. Då de årliga inbetalningsbeloppen är oförändrade innebär föreslagen förändring ingen märkbar privatekonomisk ökad belastning för de flesta medlemmarna utan är mer en förlängning av nuvarande system. Förändringen av nivån på upplåtelseinsatsen känns väl avvägd då dagens skillnader är alltför stora mellan olika fastigheter/kvarter. En sänkning av nivån på upplåtelseinsatsen (i nyproduktionen) gör det också lättare för den enskilda medlemmen att finansiera insatsen, dvs behovet av att eventuellt behöva ta stora lån i framtiden minskar. För att få en smidighet i denna förändring sker "infasningen" av utjämnningen successivt i samband med omflyttning.

### **Ränta på insatser**

Insatser utgör eget kapital i en ekonomisk förening / kooperativ hyresförening enligt Årsredovisningslagen. Först när skyldighet har uppstått vad gäller att återbetala eget kapital anses det omvandlat till en skuld och ränta kan utgå. Det finns inget som hindrar att det anges att ränta ska utgå på insats efter det att det uppkommit en ovillkorlig skyldighet att återbetala insatsen men effekten av att ersätta med ränta på något som ska återbetalas på kort tid känns inte meningsfullt.

### **Utdelning**

Utdelning får ske enligt 2 kap 21 § lagen om kooperativ hyresrätt baserat på årets vinst och balanserad vinst som redovisats för det senaste räkenskapsåret. Utdelningsmöjligheten bör förbättras genom att denna inte längre kopplas mot Riksbankens referensränta. Tanken är att utdelningen, delvis ska fungera som ett "inflationsskydd" av inbetalda insatser, men framför allt ge köande medlemmar någonting tillbaka under kötiden. Då nuvarande lagstiftning ej medger att framtida utdelningar kvarstår på medlemmens konto, utan måste utbetalas, bör det dock övervägas om "medlemsnyttan" - med ett stort antal utbetalningar (till cirka 90 000 medlemmar) på relativt små belopp - kan motiveras utifrån det administrativa merarbete som krävs för att genomföra dessa.

### **Återbetalning av större insatsbelopp än vad som betalats in genom indexreglering**

Lagen om kooperativ hyresrätt ger möjlighet att i stadgarna reglera att avgående medlem har rätt att få ut ett belopp som överstiger dennes medlemsinsatser med vissa restriktioner. Detta enligt en lagändring som infördes den 1 juli 2016. Ett beslut om sådan stadgeändring kräver att samtliga röstberättigade är ense om det dvs att samtliga fullmäktige röstar för ett sådant beslut. Arbetsgruppen bedömer det som osannolikt att ett sådant beslut skulle kunna genomföras i praktiken då total enighet krävs. Det gynnar heller inte kvarvarande medlemmar att "överkompensera" avgående medlemmar. Arbetsgruppen har således valt bort denna möjliga förändring.

### **Emissionsinsatser**

Lagen om kooperativ hyresrätt medger inte möjlighet att förfoga över föreningens medel på detta sätt dvs att överföra fritt eget kapital till medlemmarna. Då regelverket om emissionsinsatser inte är tillämpligt på kooperativa hyresföreningar (utan gäller för ekonomiska föreningar) ska bestämmelserna om emissionsinsatser tas bort ur stadgarna.

### **Bosparande**

I SKBs stadgar används begreppet "bosparande". Det begreppet ska tas bort ur stadgarna och ersättas med "medlemsinsats", då det för tankarna till att SKB agerar bank.

### **In-/utlåsnings effekter**

I övergången till ett nytt insatssystem finns alltid farhågor gällande inlåsnings effekter (gäller i SKBs fall i det äldre fastighetsbeståndet) då man vid ett byte till ny lägenhet får erlægga en högre total insats än vad man har idag och att detta kan leda till lägre omflyttning. Arbetsgruppen är medveten om att det finns en sådan risk. Detta har diskuterats vid tidigare omläggningar av insatssystemet (senast år 2001 och 2011) men det har visat sig att omflyttningar är ganska stabila över tid. Den totala omflyttningsfrekvensen i fastighetsbeståndet har under flera år legat mellan 10-13 procent (med några få avvikelser) och har inte påverkats nämnvärt sedan den föregående omläggningen av insatssystemet som gjordes år 2011 då upplåtelseinsatserna i det äldre beståndet dubblades från 265 kr/kvm till 530 kr/kvm. Att nuvarande förslag till insatssystem justeras över en



10-årsperiod begränsar eventuella inlåsnings effekter då medlemmar får en lång anpassningstid till den förändring som föreslås. Att medlemmar väljer att bo kvar eller flytta behöver heller inte alltid ha sin orsak i insatsnivåernas storlek eller förändring. Arbetsgruppen har i detta sammanhang varit mer bekymrade över den möjliga utlåsnings effekt som insatserna i nyproduktion kan ha haft, speciellt då dessa lägenheter också ofta är förknippade med höga hyror. Sammantaget är arbetsgruppens bedömning att en enhetlig upplåtelseinsats - på sikt - istället kommer att ge en ökad rörlighet (omflyttning) mellan det yngre och äldre fastighetsbeståndet. Vid ändringar av ett system som detta kan det alltid uppstå nackdelar för enskilda individer. Arbetsgruppen bedömer att det är omöjligt att undvika detta helt. För att mildra sådana effekter och om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning - vilket är möjligt även idag - medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens fastighetsbestånd.

Bromma den 28 januari 2019

Charlotte Axelsson

Edvin Incitis

Sune Halvarsson

Joakim Wernersson

Tomas Linderstål

Robert Flink

Patricia Granzin

Ingrid Johansson

Patrik Westerberg

Kerstin Lindbergh