

Hur tillämpas den kooperativa hyresrätten?

AP 3



Diversity – byggemskaper för mångfald

VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt

Projektparter: Föreningen för Byggemskaper, Boverket, RISE, Coompanion, Ekobanken, KTH, Uppsala kommun, Region Gotland, Stockholms stad, Orust kommun, Malmö stad, Göteborgs stad, Alsikebolaget, inobi, Arkitektkontor Nils Söderlund, omniplan, Röd arkitektur, Theory Into Practice

Webbplats: divcity.se

Hur tillämpas den kooperativa hyresrätten?

Rapport framtagen inom ramen för utvecklingsprojektet Divercity

Ylva Sandström, i februari 2021

INLEDNING OCH SAMMANFATTNING

Syftet med den här rapporten är beskriva exempel på olika tillämpningar av kooperativ hyresrätt.

Det pågår en social bygg- och bostadsutveckling i hela landet. Fler människor vill kunna bo och bygga på andra sätt än vad som än vad som erbjuds på den vanliga bostads- och fastighetsmarknaden. Denna händelseutveckling sker på alla typer av lokala bostadsmarknader, både med tillväxt och icke tillväxt. På platser som brukar betecknas som svaga, driver civilsamhället på i organiserade former för att få till stånd nödvändig nyproduktion, eftersom andra byggherrar oftast saknas.

Den kooperativa hyresrätten tillämpas på ett brett sätt. Stora aktörer som SKB och Riksbyggen har funnits länge. Allmännyttan och andra fastighetsägare bygger ett och annat projekt med kooperativ hyresrätt. Mindre företag som arbetar som projektutvecklare verkar öka. Olika typer av betydligt mindre föreningar och projekt byggs på lokala bostadsmarknader med varierande förhållanden.

Kunskapen om upplåtelseformen behöver bli mer samlad och lätt tillgänglig, det gäller hela den kooperativa hyresrätten. Det skulle underlätta processen för i synnerhet de mindre projekten. Fastighetsägare och projektutvecklare som vill göra rätt skulle få en lättare sats att tillämpa kooperativ hyresrätt.

Hur många föreningar?

När detta skrivs har nästan 30 år gått sedan lagen om kooperativ hyresrätt trädde i kraft i april 2002. Idag finns knappt 140 föreningar registrerade hos Bolagsverket. Antalet har ökat stadigt sedan 2002, men det har skett i en beskedlig takt. Verket registrerar alla ekonomiska föreningar, deras stadgar och styrelser, liksom var föreningarna har sitt säte. En förening kan vara stor eller liten, det syns inte på den tillgängliga statistiken på Bolagsverkets hemsida. Annan sammanställd information om föreningarna saknas. Varför inte fler föreningar? En förening som SKB har vuxit under mycket lång tid, modellen är livskraftig och har klarat att byggas ut. När en mindre grupp startar ett projekt med kooperativ hyresrätt blir skalan naturligtvis en helt annan. En orsak till den försiktiga tillväxten torde också vara avsaknaden av sammanhållen och lätt tillgänglig kunskap om upplåtelseformen. Banker har varit skeptiska till att finansiera projekt med kooperativ hyresrätt, men vet just inget om den.

Projektet Divercity, ett stort samverkansprojekt med 20 parter, pågick under åren 2019-2020. Det avslutas till den 1 mars 2021, men en fortsättning verkar sannolik. Syftet med projektet var att öka förutsättningarna för fler byggemaskaper och för intresserade kommuners möjligheter att bistå den utvecklingen. Projektet fick stöd från Vinnova, och samordnades av Föreningen för Byggemaskaper. Erfarenheterna visar att projekten med byggemaskaper ser ut på högst olika sätt, byggs med olika upplåtelseformer och på lokala bostadsmarknader med varierade förhållanden. Problemet med bristande samlad kunskap om den kooperativa hyresrätten blev tydligt för att kunna tillämpa upplåtelseformen.

Boverket delar under åren 2020 och 2021 ut ett stöd till ekonomiska föreningar för initiala

projektkostnader för olika typer av bygg- och bostadsgemenskaper. Det första årets erfarenheter pekar på att stödet gått till helt olika typer av projekt, från en liten brf i centrala Göteborg, till ekonomiska föreningar i Kolmården. Exempelen i den här rapporten visar tydligt på behovet av kunskapsstöd i bygggemenskaper i framförallt mindre projekt med kooperativ hyresrätt.

Syftet är att bidra till en samlad kunskap om hur upplåtelseformen tillämpas. Rapporten har tillkommit inom ramen för utvecklingsprojektet Divercity, och är skriven av Ylva Sandström, aktiv i Divercity, styrelsemedlem i Föreningen för Bygggemenskaper och sakkunnig i rapportens frågor.

Sammanfattning av de beskrivna projekten och föreningarna

SKB, *Stockholms Kooperativa Bostadsförening*, bildades 2016 och är den enda stora föreningen med ägarmodell. SKB har ett tydligt regelverk för föreningens verksamhet och man har en kontinuerlig nyproduktion.

Riksbyggen bygger med bostadsrätt och hyresrätt och utvecklar dessutom tillämpningen med kooperativ hyresrätt, i projekt för unga och för äldre i samarbete med mindre kommuner.

Allmännyttan har byggt, och bygger projekt då och då, med hyresmodellen. *Bollnäs Bostäder AB* höll ihop tillkomsten av projektet *Sundsbro 2 kooperativ hyresrättsförening*, från början till slut, och skapar ett gott boende för en målgrupp som vill ha, och behöver detta. *Mölnäsbostäder AB* blev byggherre för 15 år sen för *BIG Kornet kooperativ hyresrättsförening*. Föreningen förvaltar sitt gemensamhetsboende med stor självständighet. Projekt som dessa har blivit mindre vanliga i allmännyttan.

HSB Sydost och föreningen Växjö Bogemenskap samarbetar om ett projekt med hyresmodellen av kooperativ hyresrätt.

Privata fastighetsägare och projektutvecklare som bygger med och för kooperativa hyresrättsföreningar ökar. *NYBO Bostadsutveckling* i södra Sverige är ett bra exempel.

Bygg-och bostadsgemenskaper med ägarmodell ökar. *Baskemölla etapp 4 ekonomisk förening och Baskedal kooperativ hyresrättsförening* visar ett intressant exempel på tillkomsten av bostäder med kooperativ utveckling.

Landsbygdsutveckling och nya bostäder genom lokala utvecklingsbolag och ekonomiska föreningar. Projekten i Stavsjö i västra delen av Nyköpings kommun och i Kolmården visar att det går att nyproducera hyresrätter och skapa ny service med bildandet av aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning. Två ekonomiska föreningar har bildats med stöd från Boverket, för att samla och organisera människor för sina intressen av nya bostäder. Bostäderna förmedlas till äldre personer som säljer sina hus till barnfamiljer. Intresset är mycket stort.

Kort om den kooperativa hyresrättens juridik och bakgrund

Hyresmodell och ägarmodell

Lagen om kooperativ hyresrätt ger möjlighet att bilda två typer av föreningar. Ägarmodellen innebär att den kooperativa hyresrättsföreningen äger huset och hyr ut lägenheterna till medlemmarna. Hyresmodellen innebär att föreningen blockhyr en fastighet av en fastighetsägare och i sin tur hyr ut lägenheterna till medlemmarna. Modellerna är principiellt helt olika.

År 1987 tillkom en försökslagstiftning om boföreningar, som formellt gällde fram till april 2002 när lagen om kooperativ hyresrätt trädde i kraft. Under 80-talet pågick en livlig diskussion om brukarinflytande. Boföreningarna möjliggjorde inflytande och självbestämmande utan att man behövde bilda bostadsrätt. Föreningarna hyrde sitt hus av en fastighetsägare, oftast ett allmännyttigt bostadsföretag. Medlemmarna hyrde sina bostäder av föreningen med andrahandskontrakt. Regeringen gav tillstånd till bildandet av varje ny förening.

Boverket gjorde en uppföljning i mitten av 1990-talet. 63 boföreningar som fått tillstånd av regeringen hade kommit igång, vid uppföljningen existerade fortfarande 43 föreningar. Mot slutet av 1990-talet fanns således åtskilliga boföreningar som behövde en fortsatt permanent verksamhetsform. SKB; Stockholms Kooperativa Bostadsförening, bildades år 1916. I början av 1980-talet började SKB få en större tillströmning av medlemmar. Föreningen hade under mycket lång tid verkat enligt dispenser från lagstiftningen för den vanliga hyresrätten, t.ex. hade SKB tillstånd att själva sköta hyresförhandlingarna. I mitten av 90-talet hade föreningen närmare 6000 lägenheter och en lång kö. Behovet var stort av en permanent legal grund för verksamheten.

Det lagstiftningsarbete som startade i slutet av 90-talet utgick från att båda föreningsformerna skulle få en stabil legal grund. Boföreningarna blev förlagan till hyresmodellen, SKB blev förlaga till ägarmodellen.

Kort om bostadsjuridiken och den kooperativa hyresrätten

I bostadsjuridiken används begreppet nyttjanderätt för att beskriva hyresgästers och medlemmars rättigheter och skyldigheter. Medlemmarna i en ekonomisk förening har en andel i föreningen. I den kooperativa hyresrätten finns ingen s.k. fast koppling mellan medlemmens andel i föreningen och nyttjanderätten. Nyttjanderätten kan därmed inte köpas och säljas, och har ingen säker panträtt för lån. När lägenheten sägs upp lämnas den tillbaka till föreningen. Föreningen kan på så sätt ha en egen kö.

I bostadsrätten finns en fast koppling mellan medlemmens andel i föreningen och nyttjanderätten och upplåtelseformen har en känd och säker panträtt för lån.

Gemensamt för båda modellerna av kooperativ hyresrätt

Förhållandena i föreningen och mellan föreningen och medlemmarna regleras främst i stadgarna. Ett väsentligt faktum är att medlemmarnas ekonomiska medverkan genom att erlägga upplåtelseinsatser, sänker föreningarnas kapitalkostnader. I ägarmodellen lånar medlemmarna ut dem till föreningen, i hyresmodellen lånar föreningen ut det

samlade insatsbeloppet till fastighetsägaren.

Hyresmodellen

Hyresmodellen tillämpas på i huvudsak två olika sätt. I det ena fallet blir en fastighetsägare byggherre för en förening där medlemmarna vill ha ett nytt och lättskött boende i ett bra sammanhang. I det andra fallet söker en intresseförening samarbete med en professionell fastighetsägare för ett socialt boprojekt där man vill "bygga" en intressegemenskap men inte vill bli byggherre. Föreningarna kan startas av medarbetare eller en styrelse hos byggherren, som fattar de väsentliga besluten om ett byggprojekt.

Ansvarsfördelningen mellan företaget och föreningen regleras med avtal. Relationerna beskrivs i bilden nedan:

Fastighetsägaren- byggherren



Blockhyresavtal

anger villkoren för uthyrningen av en fastighet

Förvaltningsavtal

anger ansvarsfördelningen för förvaltningen mellan fastighetsägaren och föreningen.

Låneavtal

Anger villkoren för föreningens utlåning av medlemmarnas upplåtelseinsatser

Den kooperativa hyresrättsföreningen

**Stadgar
Styrelse**



Ägarmodellen

Den kooperativa hyresrättsföreningen

**Stadgar
Styrelse**



I ägarmodellen har föreningen hela ägaransvaret och styrelsens ansvar är detsamma som i en bostadsrättsförening.

Beskrivningar av sju olika typer av projekt

SKB fyller 105 år. Den enda stora föreningen med ägarmodell

SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, bildades 1916. År 2021 uppnår föreningen därmed den aktningsvärda åldern av 105 år. SKB äger och förvaltar idag ca 8300 lägenheter. Ca 80 000 medlemmar köar, däribland många barn och ungdomar, men också många vuxna personer som bosparar eller kvarstår som medlemmar för bostadsbehov som kan uppstå längre fram. SKB fortfar att vara ett unikum på den svenska bostadsmarknaden, inget bostadspolitiskt initiativ har tagits för att göra något liknande i andra delar av landet. Sedan början av 2000-talet bygger SKB även i randkommunerna till Stockholm. Byggtakten har ökat på senare år och i skrivande stund byggs ett större projekt med drygt 120 lägenheter i stadsdelen Rosendal i Uppsala, för första gången i en annan region än Stockholm.

Medlemsinsatsen i föreningen är 20 000 kr. Att bli medlem kostar 2250 kr, varav 2000 kr utgör den första inbetalningen av medlemsinsatsen. När den erlagts börjar man samla bosparpoäng, därefter bosparar man med 1000 kr/år tills full medlemsinsats uppnåtts.

Upplåtelseinsatser: Styrelsen beslutar om upplåtelseinsatser i byggnader/lägenheter som producerats eller förvärvats fr.o.m år 2000 och därefter. Dessa insatser ska motsvara högst 10 % av produktionskostnaden och fördelas på det antal kvm lägenhetsyta som anges hyresavtalet. Då medlemmar flyttar inom föreningens bostadsbestånd som är byggt före år 2000 är upplåtelseinsatsen 530 kr/kvm lägenhetsyta.

KÄLLA: föreningens stadgar samt författarens egen kännedom om SKB. Mer info finns under länken till SKBs hemsida <https://www.skb.org>

Riksbyggen utvecklar tillämpningen med kooperativ hyresrätt

Riksbyggen bildades år 1940. Riksbyggen är en ekonomisk förening som startar och bygger för nya bostadsrättsföreningar. Organisationen äger flera fastigheter med hyresrätt och bygger också fler hyresrätter. Man tillämpar kooperativ hyresrätt i ett ökande antal projekt. Man kan bli medlem i Riksbyggen utan att flytta till en bostadsrätt eller kooperativ hyresrättsförening. Genom att bli medlem kan man samla köpoäng. Organisationen tillämpar inte bosparande.

I kv. Futura i Lindholmshamnen i Göteborg pågår en samordnad projektutveckling. Våren 2021 är det byggstart för en brf med 90 lägenheter. Senare ska 40 lägenheter byggas i en kooperativ hyresrättsförening för unga vuxna. En gemensamhetslokal för båda föreningarna ingår i projektutvecklingen.

Riksbyggen har en egen tillämpning av kooperativ hyresrätt där man bildar en förening tillsammans med en kommun för att bygga boende med stöd och service för äldre. Modellen skapades i början av 1990-talet. Ofta gäller det "både-och"-projekt där ett vård- och omsorgsboende också ingår. Riksbyggen och en kommun bildar en kooperativ hyresrättsförening, ett partnerskap, där Riksbyggen äger och förvaltar fastigheterna och kommunen driver verksamheten. Det strategiska upplägget gör att kommunen får

betydligt lägre investeringskostnader än annars för nya vårdfastigheter. De äldre personerna blir medlemmar i samband med att de flyttar in. I styrelserna finns representanter för Riksbyggen, kommunen och medlemmarna. Tillämpningen verkar öka nu när antalet "äldre äldre" personer ökar, liksom utmaningarna på kommunernas ekonomi. De här föreningarna och partnerskapen tillkommer främst i mindre kommuner på svagare lokala bostadsmarknader.

KÄLLA: Riksbyggens hemsida och författarens egen kännedom.

Allmännyttan och projekt med hyresmodellen

Åren efter 2002, då lagen om kooperativ hyresrätt trädde i kraft, var allmännyttan byggherre för flera kooperativa hyresrättsföreningar med hyresmodellen. Behoven av nyproduktion hade ökat, byggkostnaderna också. Problemen ökade med att kunna nyproducera och finansiera projekten. Medlemmarnas ekonomiska medverkan i den kooperativa hyresrätten, dvs upplåtelseinsatserna, möjliggjorde att ett antal projekt kunde genomföras. SABO, allmännyttans dåvarande branschorganisation, gav stöd till utvecklingen. Bostadsföretagen tog initiativ till projekten, hjälpte till att bilda föreningarna och höll ihop hela processen från start till inflyttning. Därefter fortsatte samarbetet med styrelserna. Processen med möten och föreningsbildning ledde till att medlemmarna kände varandra när de flyttade till det nya boendet. Flertalet medlemmar var lite äldre personer som sålde en villa.

Allmännyttans primära behov gällde emellertid främst att öka nyproduktionen av den vanliga hyresrätten. Strax efter 2010 kom nya möjligheter för allmännyttan att kunna bygga enligt ramavtalade villkor och typhus, upphandlat efter konkurrensutsättning.

Växthuset kooperativ hyresrättsförening är ytterligare ett intressant exempel utöver de som beskrivs i det följande. Föreningen består av 23 lägenheter, som hyr sin fastighet av Karlskronahem. Huset flyttades in i december 2014. "Bygget" av föreningen skedde genom en studiecirkel arrangerad av Karlskrona Seniorhusförening. För att pressa byggkostnaderna handlade Karlskronahem upp entreprenaden av tre projekt samtidigt på området Lyckeby. De övriga två projekten var ett hus med vanlig hyresrätt och ett vård- och omsorgsboende, beställt av kommunen.

Bollnäs Bostäder AB och Sundsbro 2 kooperativ hyresrättsförening

Bollnäs Bostäder har byggt tre fastigheter på området Sundsbro nära älven Ljusnan och nära centrala Bollnäs. Två av fastigheterna är kooperativa hyresrättsföreningar. År 2009 byggde Bollnäsbo en fastighet med 20 lägenheter för Sundsåker kooperativ hyresrättsförening. Majoriteten av medlemmarna var seniorer som sålde huset. Några år senare byggdes projektet Sundsbro 1, ett passivhus med vanlig hyresrätt, med inflyttning under 2014. I juni 2020 var det inflyttning i Sundsbro 2 kooperativ hyresrättsförening, även detta ett passivhus.

Sundsåker-föreningen hade blivit mycket populär, omflyttningen var låg och kön till föreningen var lång. Efter en enkel marknadsundersökning och ett frukostmöte med intressenterna i kön, visade det sig finnas ett klart intresse för projektet Sundsbro 2.

Därmed inledde Bollnäsbo processen med att hålla ihop hela projektet, från de inledande stegen till att arrangera den första "riktiga" stämman i föreningen för att utse en styrelse med medlemmar.

Sundsbro 2 har 24 lägenheter. Vid inflyttningen i juni 2020 var alla lägenheter tecknade. Det tog tre år från beslut att påbörja projektet till inflyttningen.

Programfas och projekteringsfas

Arbetet pågick under åren 2017 – 2018. Då behandlades och avgjordes de flesta väsentliga frågor för projektet. Processen med Sundsbro 2 följde erfarenheterna från Sundsåker 1, varför många väsentliga frågor var kända på förhand. Bolaget bildade en tidig intressegrupp för att hålla kontakten med potentiella medlemmar och låta dem dela med sig av önskemål och kunskap. Gruppen fungerade också som ett bollplank. Ett exempel är då bolaget presenterade hyreskalkyler och prövade olika upplåtelseinsatser för att hamna rätt med insatsnivåer och hyra.

Bollnäsbo's sakkunniga sätt att leda processen och goda kontakter med intressenter och medlemmar bidrar till att skapa ett boende med bra sammanhållning och hög trivsselfaktor. Flera av medlemmarna har föreningsvana, av betydelse för att kunna bidra till både "bygge" och "underhåll" av föreningsidén. Bollnäsbo kunde till stor del luta sig mot kunskapen från det första projektet om hur man bygger med kooperativ hyresrätt. Man tog extern hjälp med att ta fram stadgarna och att kvalitetssäkra föreningens kommande administrativa rutiner.

Alla tre projekten på området Sundsbro är arkitektritade, av samma arkitekt.

Hur bildades föreningen?

Föreningen bildades av medarbetare i bolaget, den registrerades i november 2018. Efter inflyttningen, när Covid 19 medgav det, hölls en stämma där en ny styrelse utsågs.

Motiven till att bygga med kooperativ hyresrätt:

- Att fylla ett behov av bra bostäder i ett bra läge och samtidigt bidra till flyttkedjor
- Att kunna delfinansiera ett projekt och därmed möjliggöra ett projekt som Sundsbro 2 i Bollnäs
- Att kunna presentera ett boende för seniorer och andra som önskar bo bekvämt i ett efterfrågat läge

Beslut om upplåtelseinsatserna och hyresnivåerna

Projektets kalkyl avgjorde nivåerna på upplåtelseinsatserna, efter diskussionerna med intressentgruppen med blivande medlemmar. I viss utsträckning påverkade också medarbetarnas *känsla*. Insatserna är tydligt angivna i stadgarna.

Upplåtelseinsatserna kommer inte att räknas upp under medlemmarnas kontraktstid, med det kan ske när nya kontrakt tecknas, även detta är reglerat i stadgarna. Styrelsen bestämmer.

Upplåtelseinsatser och hyresnivåer, exempel från bolagets hemsida (juni 2020):

- 2 rok, 63 kvm på entréplanet har en insats på 475 000 kr och en hyra på 7 450 kr
- 3 rok, 79 kvm på plan 2 har en insats på 650 000 kr och en hyra på 9500 kr

- 3 rok, 79 kvm på plan 5 har en insats på 680 000 kr och en hyra på 9850 kr
- Högst upp i huset finns två lägenheter om 4 rok, 109 kvm, insatsen är 1 mkr och hyran 12 150 kr.

Den ekonomiska skillnaden i hyra jämfört är 1450 kr/m² i Sundsbro 2 jämfört med 1710 kr i vanliga hyresrätt (dvs 2020).

Projektet handlades upp sommaren 2018, med totalentreprenad. Produktionskostnaden blev 32 tkr/kvm. och totalkostnaden blev 58 mkr.

Boende- och förvaltningsfas

Föreningen har inget eget förvaltningsansvar. Underhållsansvaret i lägenheterna är detsamma som i bolagets hyresrätter, dvs lägenhetsunderhåll ingår i hyran. Bollnäsbo sköter den ekonomiska förvaltningen och medlemsadministration m.m, föreningen köper dessa tjänster av Bollnäsbo. Bolaget har bovärdar i hela beståndet och bovärderna är bolagets representant i styrelserna för de båda kooperativa hyresrättsföreningarna. Samarbetet mellan Bollnäsbo och föreningen kommer röra sig om kontakter om husets skötsel, enklare sociala arrangemang och om att bistå arrangemanget av årsstämman. Scandic Hotel ligger i samma område, med möteslokaler, matservering och en pub.

Avtalen

- Blockhyresavtalet löper på tre år.
- Förvaltningsavtal finns, för att tydliggöra ansvarsförhållandet mellan bolaget och föreningen.
- Låneavtal finns om utlåningen av upplåtelseinsatserna mellan föreningen och Bollnäsbo

KÄLLOR: besök hos Bollnäsbo sommaren 2020. Dialog per mail om texten i rapporten. Författaterns tidigare kännedom om bolaget.

Mölnålsbostäder AB och BIG Kornet kooperativ hyresrättsförening

BIG Kornet är ett gemenskapsboende som ligger i stadsdelen Bifrost. BIG står för Bo I Gemenskap. Det tog fyra år från den egentliga projektstarten till inflyttningen år 2006. Inflyttningen skedde år 2006, i år (2021) kan föreningen därmed fira 15-årsjubileum. Det finns många bra erfarenheter att hämta.

Programperiod och tillkomst

Initiativet till projektet togs 2002 av två kvinnor som ville skapa ett gemenskapsboende i Mölnåls. De sökte kontakt med bostadsföretag som kunde ha ett eget intresse för detta, det blev Mölnålsbostäder. Den dåvarande VD:n, Lennart Oliv, engagerade sig och hade egna erfarenheter från byggbranschen att stå på. Kommunpolitiken gav grönt ljus för projektet. Planarbetet startade 2002 för ett punkthus i stadsdelen Bifrost. Detaljplanen antogs 2003 utan överklagande.

Mölnålsbostäder blev byggherre och stod för alla projektkostnader. Projektet fick ekonomiskt stöd från de källor som var tillgängliga i mitten av 2000-talet. Bolaget fick

dels ett allmänt investeringsbidrag, med villkoret att lägenheterna fick vara max 70 kvm stora. Dessutom fick man en investeringsstimulans. Det kommande huset i Bifrost blev ett pilotprojekt för hållbart boende i Västra Götaland, vilket gjorde att Boverket kunde ge ett bidrag om 1 mkr. Projektet följdes av dåvarande Byggekostnadsforum vid Boverket. I tillkomstprocessen av Bifrostprojektet fanns ett krav att inflyttningshyran inte fick överstiga 1150 kr/kvm, en hög hyresnivå omkring år 2005.

Rollen som projektlots fanns inte som begrepp i Sverige för 15 år sedan. Men det stöd som BIG Kornet-gruppen, och även Mölndalsbostäder, fick från olika håll, kan ses som ett samlat projektlotsstöd. En byggkunnig konsult knuten till Byggekostnadsforum följde projektet och kunde ge konkreta råd. Kooperativ Konsult i Göteborg, numera Coompanion, bistod med kunskap om bildandet av den kooperativa hyresrättsföreningen. Gemenskapsboendet Färdknäppen i Stockholm förmedlade erfarenheter om processen att "bygga" ett gemenskapsboende, om utformning av lokalerna och inte minst det gemensamma köket. Ytterst få arkitekter kunde rita kök som fungerade för matlagning med vanliga matlag, dvs inte ett vanligt restaurangkök.

"Bygget" av BIG Kornet organiserades genom en ideell förening. Det var ett obligatorium för alla som ville vara med, att delta i en studiecirkel om miljöanpassat byggande och om kooperativ hyresrätt. BIGs representanter samarbetade från början nära med Mölndalsbostäders arkitekt och påverkade projekteringen för att hålla nere byggkostnaderna och därmed boendekostnaderna. Den kooperativa hyresrättsföreningen bildades år 2005. Viss turbulens uppstod när man skulle bestämma sig, skriva hyreskontrakt och erlægga upplåtelseinsatsen. Då utkristalliserades de medlemmar som faktiskt ville flytta till BIG Kornet-huset.

Utformning av huset, gemensamma lokaler: huset är ett punkthus med 11 våningar och 44 lägenheter, med 1, 2 och 3 rum och kök. Det finns gemensamma lokaler i bottenvåningen; en lounge, matsal och kök. Högst upp i huset, på plan 11, finns ett sällskapsrum, ett övernattningsrum m.m. Därtill en terrass med härlig utsikt.

Föreningsidén är byggd på arbetsgemenskap och ett bo och leva i ett bra sammanhang. Matlag och gemensamma middagar är en väsentlig del. Inriktningen i början var på boende i andra livshalvan, dvs medlemmarna skulle vara ca 40 + och utflyttade barn. Detta övergavs dock senare, idag är det blandade åldrar. Mer info finns på BIG Kornets hemsida: <https://boigemenskap.nu>

Man hittar ingen information om BIG Kornet på Mölndalsbostäders hemsida.

Boende- och förvaltningsfasen

BIG Kornet sköter sin fastighet med en hög självförvaltningsgrad och med stor självständighet. Bolaget anser att föreningen är mycket mån om att sköta huset väl. Mölndalsbostäders förvaltare och föreningens berörda arbetsgrupp träffas en gång i kvartalet.

Insatser, hyror och avtalen

Informationen om insatsen och hyrorna är hämtade från föreningens hemsida. Upplåtelseinsatsen är ca 1200 kr/kvm. De gemensamma lokalerna omfattar totalt 370

kvm och utgör 16 % av den uthyrningsbara arean. Upplåtelseinsatsen och hyrorna inkluderar denna area, dvs även gemensamhetslokalerna. Hyran för en lägenhet om 1 rum och kök är ca 5100 kr/månad, för 2 r.o.k ca 6400 kr/månad och för 3 r.o.k ca 7000 kr/månad.

Blockhyresavtalet: löper på 20 år med uppföljning efter 10 år. Uppföljningen år 2016 ledde till att blockhyran sänktes med 300 kr/kvm. Detta berodde främst på det långvarigt låga ränteläget och sannolikt på att Mölndalsbostäder fick ett nytt lån från Kommuninvest, inte en affärsbank.

Förvaltningsavtalet: föreningen ansvarar för det mesta av löpande inre och yttre skötsel, för hyresdebiteringen till medlemmarna och uthyrning av lägenheterna och för eventuella vakanser. Mölndalsbostäder ansvarar för de större underhållsinsatserna på längre sikt. Det finns en gränsdragningslista som bilaga till blockhyresavtalet.

Låneavtalet: finns inga uppgifter

KÄLLOR

Gemenskap och samarbete i kollektivhus och bogemenskap, 2019. Boken ges ut av MIGRA Förlag. (Författaren till denna rapport medverkade i den boken).

De byggde gemenskap, erfarenheter från tio bygg- och bogemenskaper i Sverige. Helena Westholm med stöd av Chalmers/CBA och projektet Divercity. Rapporten ges ut SVENSK BYGGTJÄNST.

Föreningens hemsida <https://boigemenskap.nu>

HSB Sydost och föreningen Växjö Bogemenskap, en blivande hyresmodell

HSB Sydost omfattar region Kronoberg, Blekinge och Kalmar och Karlskrona kommuner. HSBs regionala föreningar ansvarar för att nyproducera för, och dra igång nya bostadsrättsföreningar. De regionala föreningarna är också fastighetsägare för hyresrätter, något som efterfrågas av allt fler medlemmar. HSB bygger även nya fastigheter med hyresrätt. Den regionala HSB-föreningen kan bli byggherre för en fastighet som blockuthyrs till en kooperativ hyresrättsförening. Detta är en ny företeelse i HSB, förutom ett exempel i Sköndal i Stockholm.

Upptakten och programfasen

När detta skrivs pågår fortfarande programfasen, den detaljplaneändring som krävs för att HSB ska kunna gå vidare och på allvar börja projekteringen, är inte klar.

Den ideella föreningen Växjö Bogemenskap bildades 2016 och har idag ca 45 betalande medlemmar. Flera bor i hus man bott färdigt i. Medlemmarna vill bo med mer gemenskap än i de alternativ som bjuds på den vanliga fastighetsmarknaden. Föreningen vill inte bli byggherre själva. Idén var inledningsvis ett boende för andra livshalvan, dvs inga hemmavarande barn, men föreningen har lämnat den inriktningen.

Styrelsen önskar att det funnes ett externt stöd för en förening som deras, som kan ge kunskap och "bollplank" för att hantera alla frågor i processen de deltar i och påverkar.

Från kommunpolitiken är man klart positiv till projektet.

Efter bildandet sökte föreningen kontakt med flera olika fastighetsägare i Växjö, men mötte inget gensvar, varken hos allmännyttan eller andra fastighetsägare. 2018 fick föreningen så kontakt med HSB Sydost som visade intresse av ett samarbete. HSB och bogemenskapens representanter träffades ett par gånger under det följande året. Föreningen arrangerade en temadag om bogemenskaper i HSBs lokaler och gjorde också ett studiebesök till ett nytt hus byggt med trä (Pelarsalen), med HSB Sydost som byggherre. Projektet fick kommunens första träbyggnadspris år 2018. I september 2019 öppnade HSB för att de kunde bygga ett hus till föreningen på området Portvakten, på samma tomt där de planerade nyproduktion med hyresrätt. Platsen har ett bra läge, nära naturen, nära en sjö och nära centrala Växjö.

En arkitekt kopplades in och ritade ett punkthus med 28 lägenheter. De gemensamma lokalerna finns på markplanet och högst upp i huset finns en delvis inglasad takterass. Samarbetet mellan arkitekten och föreningens representanter fungerade bra. Äntligen började projektet ta fastare form. Bygglovets söktes i mitten av sommaren 2020. Detaljplanen för HSBs tomt innehåller ytterligare en bygggrätt utöver det hus som byggs just nu. Det fanns en risk att punkthuset skulle bedömas ge en för stor avvikelse från gällande detaljplan, men HSB och föreningen prövade ändå. I mitten av september 2020 fick HSB ett förhandsbesked om att bygglovsansökan skulle avslås av just det skälet, om man gick vidare.

För att komma vidare krävs en detaljplaneändring, vilket f.n. tar ca ett år. Växjö växer och det är kö på bygglovssidan. För de medlemmar som varit med från 2016 innebär det att det kan dröja många år innan de kan flytta till det nya huset.

Diskussioner om insatser och boendekostnader

HSB och föreningen har diskuterat kostnaderna under sina överläggningar. Hyresnivån är beräknad till 1350 kr/kvm. dvs den nivå man får på Växjös bostadsmarknad med det statliga investeringsstödet, och effekten av att upplåtelseinsatserna inräknade.

Föreningen räknar med att upplåtelseinsatsen blir ca 100 000 kr per rum. Hyran för de gemensamma lokalerna blir desamma som för lägenheterna.

Huset kommer byggas med totalentreprenad, vilket innebär att all projektering kommer göras av entreprenören.

Vilken betydelse kan projektet få för HSB Sydost?

Kajsa Högelius är chef för nyproduktionen inom HSB Sydost. Hon framför att man vill testa att bygga med kooperativ hyresrätt som upplåtelseform och att samarbeta med en förening som Växjö Bogemenskap. Vad gäller avtalen i hyresmodellen, så har man god kännedom om blockhyresavtal. Övriga avtalsunderlag och juridisk support finns inom HSBs större organisation. Inför detta projekt har HSB Sydost hämtat erfarenheter från Karlskronahem och Seniorhusföreningen i Karlskrona. Karlskronahem har byggt ett hus för Växthuset kooperativ hyresrättsförening (inflyttat december 2014).

Seniorhusföreningen arbetar med att informera och "studiecirkla" medlemmarna om boendialternativ på dagens bostadsmarknad och att i ett projekt som Växthuset bistå med bildandet av den kooperativa hyresrättsföreningen m.m.

KÄLLOR:

Besök hos styrelsen för BIG Växjö.

Telefonmöte med HSB Sydost, Kajsa Högelius, chef för nyproduktion, och Håkan Claesson, chef för hyresrätter.

Uppföljande kontakter.

Privata fastighetsägare som bygger med hyresmodellen

Privata fastighetsägare och projektutvecklare som vill tillämpa kooperativ hyresrätt verkar vara i viss tillväxt. Utvecklingen är emellertid undanskymd i diskussionerna om dagens bostadsmarknader. Ett exempel är Wasa Seaside kooperativ hyresrättsförening, ett seniorboende med 70 lägenheter, som ligger i Färjestaden på Öland. Byggherre och fastighetsägare är EA Fastigheter. Inflyttningen av tredje och sista etappen skedde på försommaren 2020. EA Fastigheter samarbetade med SPF i Kalmar.

BoSams kooperativ hyresrättsförening

BoSams är en bogemenskap med 11 lägenheter och gemensamma lokaler och hyr sin fastighet av BTE Bygger. Entreprenören blev fastighetsägare för föreningen. Föreningen startades 2016 och har lagt ner mycket arbete, projektet är i allt väsentligt en byggemenskap. Inflyttningen ägde rum under februari 2020. Medlemsinsatsen är 5000 kr. Upplåtelseinsatsen för en lägenhet om 2 r.ok är 495 000 kr, hyran är 7000 kr/månad. Upplåtelseinsatsen för en lägenhet om 3 rok är 583 000 kr, hyran är 8300 kr/månad. Insatsen för lägenheternas del av de gemensamma lokalerna ingår, liksom hyran. BoSams har en hemsida med adressen <http://bosamsiborgholm.se>

NYBO Bostadsutveckling AB

Lars Malmgren har arbetat med kooperativ hyresrätt sedan drygt 20 år tillbaka. Genom årens lopp har han bistått kooperativa hyresrättsföreningar, privata fastighetsägare, och ibland även allmännyttan, med att starta föreningar och bistå tillkomsten av projekten. LM har gett stöd till ett 40-tal projekt, av olika slag, med både ägarmodell och hyresmodell. LM har ett starkt fokus på att medlemmarna involveras tidigt projekten, ett sätt att konkretisera innebörden av begreppet social hållbarhet. En annan verksamhet är att på uppdrag av Boverket vara intygsgivare för ekonomiska planer.

NYBO Bostadsutveckling bildades år 2015. Arbetssättet hade utvecklats från att tidigare främst ha gett stöd till föreningar och projekt i tidiga skeden till att arbeta med egen projektutveckling och ligga kvar som fastighetsägare för föreningar med hyresmodell, dvs bygga för egen förvaltning. För detta ändamål har NYBO Fastigheter AB bildats. NYBO har också supportavtal med ett tiotal föreningar bolaget tidigare hjälpte till att bilda och bygga för.

Projekten byggs främst i Skåne. NYBO har etablerat ett helhetsgrepp i projektledningen och byggt upp ett nätverk med samarbetspartners. Bolaget skapar ett ramverk för ett projekt där intressenter bjuds in och blir medlemmar. Föreningarna bildas tidigt. Därefter har bolaget fortlöpande kontakt med och samlar medlemmarna. När de väl flyttar till sitt nya boende känner de varandra. NYBO håller ihop projektledningen och upphandlingen av byggtreprenörerna. Förhandsavtal tecknas med medlemmarna. Detta görs av en aktör som exempelvis Fastighetsbyrån i Simrishamn, som sedan också skriver hyreskontrakten med medlemmarna. Vid detta tillfälle erläggs även upplåtelseinsatserna.

Hur finansieras projekten? Idag verkar den värsta tidigare skepsisen från banker mot kooperativ hyresrätt mattats av något. Sparbanken Syd och Ålandsbanken har sett att NYBOs projekt går i lås och dessa banker är NYBOs huvudfinansiärer. Utöver dessa vill NYBO vill inte ha in anonymt externt kapital utan finansierar projekten med eget kapital och banklån. Medlemmarnas upplåtelseinsatser bidrar till att sänka bolagets kapitalkostnader, och därmed blockhyran, samtidigt som det frigör eget kapital för nya projekt.

Aktuella exempel på projekt

- Lugnet seniorboende kooperativ hyresrättsförening är ett punkthus med 36 lägenheter, i Höganäs. Föreningen registrerades 2016. Lägenheterna förmedlas av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling (se i övrigt ovan). NYBO svarade för projektutvecklingen och lämnade över fastigheten helt klar, med en etablerad förening, till Helsingborgs Byggmästareförening.
- Väderkvarnen seniorboende ligger i centrala Simrishamn. Projektet är ett semi punkthus med 15 lägenheter. Fastighetsbyrån i Simrishamn förmedlar lägenheterna (se i övrigt ovan). Projektet är påbörjat, inflyttningen sker i juni 2021. Nybo Fastigheter AB kommer äga och hyra ut seniorboendet till föreningen.
- Jonebergsgården kooperativ hyresrättsförening består av 11 marklägenheter. Föreningen ligger i Simrishamn och färdigställdes sommaren 2020. NYBO Fastigheter AB kommer äga och hyra ut fastigheten till föreningen.

NYBOs hemsida har adressen www.nybostad.se.

Bygg- och bostadsföreningar i Vännäs och Ockelbo

I dessa fall har NYBO fungerat som projektlots på distans för projekt med kooperativ hyresrätt på lokala bostadsmarknader som brukar betecknas som svaga.

Vännäs Fastigheter är det allmännyttiga bolaget i Vännäs kommun. Samhället Vännäs ligger ca 2-3 mil från Umeå. Vännäs kommun bistod inledningsvis vid bildandet av Älvdala Byggemenskap kooperativ hyresrättsförening för att möjliggöra ett projekt med lite annorlunda kvalitéer för kommunens seniorer. Projektet har 15 lägenheter och ligger nära Umeälven. Blivande medlemmar tecknade förhandsavtal men inga banker var villiga att finansiera projektet. Kommunen var positiv och angelägen om att projektet skulle gå i lås. Vännäs Fastigheter bildade dotterbolaget Älvdala Fastigheter AB, som hyr ut projektet till föreningen, dvs en hyresmodell av kooperativ hyresrätt. Detta bolag har

fått finansiering av Kommuninvest. I maj 2020 rapporterade tidningen Västerbottningen att projektet var fulltecknat, ca ett halvår före inflyttningen i november samma år.

I Ockelbo bildades Hästen kooperativ hyresrättsförening ca 2016 av en grupp med främst äldre personer som ville ha nya och mer lättskötta bostäder. Föreningen fick en tomt av kommunen i centrala samhället. Planerna gick dock i stå, bl.a. pga svårigheter att hitta en finansiär för projektet. NYBO började samarbeta med ett lokalt konsultföretag i Gävle-Sandviken. Hästen kooperativ hyresrättsförening sökte och fick ett av Boverkets stöd till byggemenskaper under år 2020. På initiativ av Nybo bildade kommunen och den kooperativa hyresrättsföreningen i maj 2020 det gemensamma fastighetsbolaget Ockelbo Kooperativa Fastigheter AB. Föreningen äger 60 % av aktierna och kommunen 40 %. Kommunen och den kooperativa hyresrättsföreningen bildade i maj 2020 det gemensamma fastighetsbolaget Ockelbo Kooperativa Fastigheter AB. Föreningen äger 60 % av aktierna och kommunen 40 %. Kommunen gick i borgen för byggkreditivet och i december kunde byggstarten äntligen gå av stapeln. Swedbank svarar för kreditivlånet och kommer även att slutfinansiera projektet.

KÄLLOR:

Intervju med Lars Malmgren.

Ockelbo kommuns hemsida.

Vännäs Fastigheters hemsida, artikel i tidningen Västerbottningen.

Författarens egen kännedom.

Bygg- och bostadsgemenskaper med ägarmodell

Ett antal föreningar har under flera år tillkommit som bygg- och bostadsgemenskaper, på lokala bostadsmarknader som brukar betecknas som svaga. Få vanliga fastighetsägare kan eller vill bli byggherrar. Behovet av nya bostäder är stort. För att något ska hända har intressenterna fått "bilda eget". Nyliga exempel är Vänboendet Hogslätt i Tanums kommun, Lagnö Bo i Trosa kommun och Hambo, ett projekt med ombyggnad av en f.d. lantmannaskola, i Hammenhög på Österlen. Kooperativ hyresrätt med ägarmodell har varit en enda möjligheten att kunna genomföra dessa projekt.

Lagnö Bo kooperativ hyresrättsförening har 19 lägenheter och ligger 7 km utanför Trosa. Projektets idéfas började omkring år 2012. Bildargruppen sökte kunskap på olika håll. De beskriver en mödosam resa för att hitta den samlade kunskap de hade behövt tidigt i processen om kooperativ hyresrätt och hur den kunde tillämpas i deras projekt. Lagnö Bo har 19 lägenheter och en fantastisk inglasad utemiljö som fungerar som ett stort vardagsrum. Här finns en inbyggd brasa och också en scen. Lagnö Bo har en kombinerad matsal och lokal för möten och ett kök för gemensam matlagning. Projektet flyttades in under 2018. Mer information om föreningen finns på hemsidan

<https://lagnobo.wordpress.com/>

Baskemölla etapp 4 ekonomisk förening och Baskedal kooperativ hyresrättsförening

Baskemölla är en mindre tätort som ligger i Simrishamns kommun på Österlen, ca 5 km från centralorten Simrishamn. Baskemölla Ekoby började byggas 1995, projektet fick ett stort intresse och många är intresserade av att flytta till platsen. 25 år senare kan nya lägenheter och villor byggas genom kooperativ utveckling. Exemplet är klart intressant för andra som vill göra något liknande på landsbygd och mindre orter.

Baskemölla ekoby etapp 4 ekonomisk förening

Föreningen bildades under år 2017. Den detaljplan som fanns för platsen skulle upphöra att gälla efter årsskiftet 2017, så det gällde att snabbt göra slag i saken. Etapp 4-föreningen köpte marken av Simrishamns kommun i slutet av år 2017 för ca 3 miljoner. Baskedal kooperativ hyresrättsförening betalade 750 000 kr för sin tomt, resten betalade de som bygger villor. Etapp 4-föreningen består dels av de 16 lägenheterna i Baskedal kooperativ hyresrättsförening, dels av sju villatomter. Medlemmarna i Baskedal-föreningen och villaägarna måste också vara medlemmar i etapp 4-föreningen. Den kooperativa hyresrättsföreningen äger sin mark, de som ska bygga villor äger marken till varje hus. Genom etapp 4-föreningen äger man tillsammans marken runtomkring sina byggprojekt samt gemensam infrastruktur för vägar och ledningar för vatten och avlopp. Odlingslotter planeras för både villorna och den kooperativa hyresrättsföreningen. Etapp 4-föreningen har också mark för att senare bygga ett gemensamhetshus. Planen är att det ska byggas tillsammans med den "gamla" ekoby.

Den ursprungliga ekoby är inte sammankopplad med det projekt som nu genomförs, vare sig med infrastruktur eller föreningsmässigt.

Färdigställandet av all mark sker till största delen med egna arbetsinsatser.

Kort beskrivning av Baskedal kooperativ hyresrättsförening

Föreningen består av fyra hus med två våningar och totalt 16 lägenheter, fyra lägenheter i varje hus. Entrén till lägenheterna är från en loftgång. Föreningen bildades i samband med att Etapp 4-föreningen köpte sin mark, dvs i slutet av 2017. Valet av kooperativ hyresrätt som upplåtelseform kändes självklar för medlemmarna. Man ville få kontroll över lägenheterna och undvika de prishöjningar som lätt uppstår när äganderätter säljs på en attraktiv lokal bostadsmarknad. Man ville också få en kö av intresserade medlemmar. Viktigt var också att priset för boendet skulle bli överkomligt.

Bygget startade i mars 2018, men blev försenat. Politiska förvecklingar tillkom (se slutet av kapitlet) så bygnadsarbetena kom igång på allvar igen först i början av 2020. Husen byggdes och flyttades in etappvis under år 2020, det fjärde huset på senhösten. Byggmaterialen är främst av trä. Medlemmarna målade själva lägenheternas ytskikt och även husens fasader. Byggtreprenören kommer från Skåne och har en tydlig ekoprofil, en viktig anledning till valet av entreprenör. Företaget hade tidigare mest byggt villor.

Medlemsinsatsen är 1000 kr. Medlemmarna är dels lite äldre personer, dels barnfamiljer.

Hur drogs projektet igång?

Processen i idéfasen började på allvar under 2016. Från början utkristalliserades en mindre grupp i styrelsen för etapp 4-föreningen, som dragit processen framåt. Projektet marknadsfördes och fler intressenter kom till. Under 2017 tog de som ville bo i lägenhet alltmer över denna del av projektet och bildade Baskedal kooperativ hyresrättsförening. Inom denna styrelse bildades ett team med tre personer som har "bollat" olika frågor, bl.a. Alexandra Jansson, aktiv medlem.

Någon behövde samordna alla kontakter och jobba med information och kommunikation under den mest intensiva fasen. Alexandra Jansson projekthanterades för detta under maj 2018 och jobbade deltid, med varierande omfattning, beroende på hur projektet löpte på. Anställningen upphörde i augusti 2020. Lönekostnaden ingår i budgeten för projektet, dvs är en byggherre-kostnad.

Den här föreningen fick tampas med effekterna av bristen på samlad kunskap om kooperativ hyresrätt. Styrelsen har till en del kunnat använda en rapport från Boverket, "Bygga och bo i kooperativ hyresrätt – en handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar". Rapporten utgavs av Boverket år 2005. Beskrivningen utgår emellertid från ett konventionellt tillvägagångssätt för ett byggprojekt med flerfamiljshus där man samtidigt startar en kooperativ hyresrättsförening. Tidigt i idéfasen gjordes studiebesök till andra ekobyar och liknande projekt. Man har också hittat information om kooperativ hyresrätt och om andra liknande projekt på internet.

Alexandra Jansson framhåller att den kooperativa hyresrättsföreningen hade behövt stöd av en projektlots med kunskap om upplåtelseformen och hur man bygger och finansierar med kooperativ hyresrätt. Boverkets stöd till bygggemenskaper som Baskedal är välbehövligt.

Projektets finansiering och ekonomi

Insatsen i etapp 4-föreningen är 21 000 kr. Den totala produktionskostnaden för Baskedal-föreningen är beräknad till 31 mkr för alla byggnader, för marken och för föreningens del av den gemensamma infrastrukturen genom etapp 4-föreningen. Det statliga Investeringstödet till hyresrätt och kooperativ hyresrätt beviljades med 7,3 mkr. Det samlade kapitalet från upplåtelseinsatserna är 4,1 mkr., som medlemmarna har lånat ut till föreningen. Detta kapital minskar föreningens kapitalkostnader, dvs främst det slutliga lånet. I bygg-och boemenskaper som själva blir byggherrar uppstår situationen att de enskilda medlemmarna måste erlagga ett eget kapital i projekteringsfasen, när processen börjar kosta pengar. Medlemmarna fick i flera fall ta stora personliga lån och i sin tur låna ut kapitalet till föreningen. När medlemmarna skrev hyreskontrakten med föreningen växlades deras personliga lån till föreningen över till den upplåtelseinsats man ska erlagga.

Upplåtelseinsatsen är 180 000 kr för den minsta lägenheten på 35 kvm. vilket motsvarar 5000 kr/kvm. I oktober 2020 annonserades att en lägenhet om 1 rum och kök, och 42

kvm. skulle bli ledig, på föreningens Facebook-sida. Upplåtelseinsatsen var 208.300 kr och hyran 5288 kr.

Inga lokala banker i Simrishamn var villiga att ge lån till Baskedal-projektet. En av bankerna uttryckte farhågan att föreningen inte skulle lyckas hålla budgeten för projektet. Ekobanken har större erfarenhet av, och en annan syn på att finansiera, byggemaskaper, och gav klartecken till att ge lån till byggkreditiv och slutlig finansiering. Boverket beviljade kreditgaranti för lånet, det är banken som söker detta. Föreningen upprättade också en ekonomisk plan efter önskemål från Ekobanken.

Hur klarar man likviditeten under byggtiden? Byggkreditivet täcker inte alla kostnader. Eftersom inflyttningen i det här projektet skedde i fyra olika etapper, kunde utbetalningen av investeringsstödet göras i fyra omgångar. Boverket utbetalar stöden, vilket sker efter godkänd slutbesiktning. Hur fick föreningen stöd med ekonomiska sakkunskap? En av Baskedals medlemmar är revisor och har hjälpt till med att göra beräkningar och haft dialogen med Ekobanken. Styrelsen upplever att Ekobanken är en engagerad partner som ger bra råd och stöd. Styrelsen har vidare fått stöd av den intygsgivare som krävs för att få en godkänd ekonomisk plan.

Politiska förvecklingar höll på att tippa Baskedal-föreningen över ända

I slutet av 2018 hade länsstyrelsen i Skåne behandlat och muntligt godkänt föreningens ansökan om investeringsstöd. Stödet utbetalas av Boverket efter godkänd slutbesiktning.

I Baskedals fall skulle det första huset enligt planerna varit klart i slutet av 2018, men bygget blev försenat. Efter riksdagsvalet i september 2018 uppstod en besvärlig parlamentarisk situation. Moderaterna och kristdemokraterna ville stoppa det statliga investeringsstödet och drev igenom detta då deras budgetmotion fick stöd vid riksdagsbehandlingen. Det blev tvärstopp för alla de ansökningar som inkommit till landets länsstyrelser senast 31 december 2018. Efter beredning och ett nytt regeringsbeslut kom utbetalningarna igång igen sensommaren 2019. Om investeringsstödet hade försvunnit permanent hade hela Baskedalsprojektet sannolikt gått om intet och medlemmarna gjort ekonomiska förluster.

KÄLLA:

Intervju och mailkontakt sensommaren 2020 med Alexandra Jansson, Baskedals kooperativa hyresrättsförening.
Föreningens Facebooksida.

Nya bostäder genom lokala utvecklingsbolag och ekonomiska föreningar

Greppet i Stavsjö och Kolmården med att få igång angelägen nyproduktion lär få många efterföljare.

Nya bostäder har topp prio i den landsbygdsutveckling som pågår i Kolmården och den omgivande bygden. Det sker med en kreativ kombination av aktiebolag med särskild

vinstutdelningsbegränsning som blir byggherre och fastighetsägare, och med bildandet av ekonomiska föreningar. Planer finns på att bilda kooperativ hyresrätt. Händelseutvecklingen görs möjlig tack vare skickliga ledare, ett stort engagemang från civilsamhället och stöd av parter inom utvecklingsprojektet Divercity, främst Coompanion och KTH. Kommunerna har också börjat engagera sig på ett annat sätt än tidigare.

I Stavsjö och Kolmården blir aktörer baserade i civilsamhället byggherrar för nya hyresbostäder på landsbygden och på de mindre orterna. Bristen på bostäder är mångårig och andra fastighetsägare har inte varit beredda att göra något. Strategin är att äldre personer ska kunna flytta till nya hyresbostäder, att husen säljs till yngre familjer med barn och att servicen kompletteras. Stavsjö ligger i västra delen av Nyköpings kommun, Kolmården är beläget i nordöstra delen av Norrköpings kommun. Kiladalens Utveckling AB (KUAB) bildades 2014 och är ett bolag med särskild vinstutdelningsbegränsning. Det överskott som uppstår återinvesteras i lokalsamhället. Idag har KUAB drygt 120 aktieägare, som har investerat några tusen kronor per person. Majoriteten bor i Kiladalens närområde, den bygd där Stavsjö ligger. Bolaget köpte för några år sedan den nedlagda skolan med omgivande mark av Nyköpings kommun. Skolfastigheten konverterades till kommersiella lokaler och en hyreslägenhet för en flyktingfamilj. I en närliggande föreningslokal öppnade bolaget en av Sveriges första digitala lanthandlar. Här finns bl.a. ett kylrum dit matvaror som beställs via nätet levereras en gång per vecka. KUAB är byggherre och fastighetsägare för de lägenheter som byggs på tomten. 8 lägenheter var klara för inflyttning i början av 2019. Nästa etapp med 12 lägenheter på den gamla skolfastigheten beräknas vara klara för inflyttning sommaren 2022. Med dessa initiativ är Stavsjö i praktiken den enda landsbygdsort i Nyköpings kommun som växer från att tidigare varit klassad som "en förlorad ort".

I Kolmården tillämpas nu samma grepp, med viss vidareutveckling. Kolmården ligger 2 mil från Norrköping östra del. Bygden består av skog och landsbygd, här ligger också Kolmårdens Djurpark. Samhället Krokek har ca 5000 invånare, här finns två matvaruaffärer och viss annan service. Kolmården har knappt 5000 invånare, varav 3500 blir i Krokek. Krokeks tågstation trafikeras av Östgötatrafiken och regionaltågen stannar också här. Det gamla färjesamhället Kvarsebo med 400 invånare ligger på en sluttning längst ut i kommunen med utsikt över Bråviken. Kolmårdens Utvecklingsbolag AB (KOLAB), med närmare 60 aktieägare bildades våren 2020 med KUAB som förlaga. Gunnar Casserstedt är VD för båda bolagen. En av KOLABs första åtgärder var att starta arbetet med att öppna en digital lanthandel i Kvarsebo, där den tidigare lanthandeln lades ner för några år sedan.

Alf Gustafsson bor i Kolmården och är väl känd i bygden och ordförande i bolagsstyrelsen. Två ekonomiska föreningar har bildats, Kolmårdens Byggemenskap och Färjkarlbergets Byggemenskap. Den senare föreningen samverkar med häradsallmanningen på platsen om ett långsiktigt markarrende. Bägge byggemenskaperna fick Boverkets stöd till ekonomiska föreningar runt årsskiftet 2020/2021. KOLAB kommer bygga de hyreshus som planeras i bägge orterna och vara fastighetsägare. Avsikten är att de nya husen blockuthyrs till de ekonomiska föreningarna, alternativt bildas istället kooperativa hyresrättsföreningar. En bärande

tanke är att lägenheterna ska hyras ut till äldre som väljer att lämna sina hus till förmån för yngre familjer. Intresset för de nya bostäderna är mycket stort.

Gemensamt för initiativen i Stavsjö och Kolmården är erfarenheten att det lokala utvecklingsbolaget (svb-bolaget) varit det nödvändiga verktyg som krävts för att få kraft att åstadkomma nyproduktion, där finansieringen är den största utmaningen.

KÄLLOR:

Personliga kontakter med de aktiva personerna i utvecklingsprocessen, texten avstämd med Gunnar Casserstedt, VD för KUAB och KOLAB samt med Coompanion, Jonas Lagander.

