



Föreningar och projekt med kooperativ hyresrätt

- en översikt

JULI 2016

Inledning

Denna förteckning innehåller korta beskrivningar av föreningar och projekt med kooperativ hyresrätt, främst med anknytning till de bostadsföretag som är medlemmar i SABO. Föreningarna som beskrivs har tillkommit från år 2002. Flera intressanta projekt utanför SABO-sfären redovisas i slutet av dokumentet. Kooperativa hyresrättsföreningar har, för SABO-företagens del, hittills endast tillkommit via nyproduktion. Flest antal lägenheter finns hos SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening – se vidare nedan.

OBS att informationen om hyresnivåer inte är uppdaterade.

Förteckningen är sammanställd av Ylva Sandström på SABO.
Tfn: 08 – 406 55 04 ylva.sandstrom.@sabo.se. Du kan läsa mer på
[www.sabo.se/Kunskapsområden/Kooperativ hyresrätt](http://www.sabo.se/Kunskapsområden/Kooperativ_hyresratt).

Hur utvecklas den kooperativa hyresrätten? Tendenser

Efter att lagen om kooperativ hyresrätt kom år 2002 var allmännyttan byggherre för tillkomsten av flera fastigheter och föreningar med hyresmodell. Då var ett viktigt syfte att kunna nyproducera bostäder överhuvudtaget på en del orter ute i landet. Målgruppen var främst äldre villasäljare. Utvecklingen under senare år visar att nya föreningar främst tillkommer i samband med olika typer av gemenskapsboende. På senare år har också fler intressanta projekt tillkommit på den privata marknaden.

SABOs ramavtal om Kombohus har medfört att medlemsföretagen kan nyproducera både mindre och större projekt i flerfamiljshus, med pressade priser. Denna nyproduktion kan kombineras med att man startar en kooperativ hyresrättsförening.

Nytt boende för seniorer. Önskemål om gemenskapsboende

Önskemålen ökar om att kunna ”bygga” ett nytt sammanhang i boendet tillsammans med andra. Projekten blir gradvis fler. Här tar man ofta egna initiativ och kontakter en presumtiv byggherre. Dessa föreningar tillkommer främst i städer och grupperna utgörs ofta av lite äldre personer. Men det finns också projekt med ett åldersblandat boende. Kooperativ hyresrätt ger ett bra ramverk och tydliga ansvarsgränser mellan bostadsföretaget, föreningen och de enskilda medlemmarna.

Intressegrupperna behöver i regel hjälp att formera sig och numera finns extern kompetens att tillgå. Då blir det lättare för bostadsföretaget att bistå med att realisera ett byggprojekt. I gengäld kan man i vissa fall få hjälp att få en hel fastighet uthyrd.

Kollektivhus NU är en nationell intresseförening för olika typer av bogemenskaper. Föreningen sprider information och bidrar till att fler projekt kommer till stånd. Mer information finns på www.kollektivhus.se

Byggemenskaper

Byggemensskaper är en både gammal och ny företeelse i Sverige. Förebilden som den tillämpas i stadsbyggnadssammanhang finns främst i Tyskland. En definition som kan användas i Sverige är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad (den definitionen används av Föreningen

för byggemenskaper) Flera projekt i denna förteckning är i den mening byggemenskaper. Nuvarande händelseutveckling tyder på att de kommer att växa i antal och kooperativ hyresrätt kommer i flera fall att användas som upplåtelseform. De projekt där en intressentgrupp kommer bygga i egen regi kommer också bli fler.

Hur många kooperativa hyresrätter finns idag?

Bolagsverket i Sundsvall har i uppdrag att registrera alla ekonomiska föreningar. Idag finns ca 120 kooperativa hyresrättsföreningar. De består av allt från små ägarmodeller till stora SKB. I övrigt finns ingen samhällsinstans som har ansvar för att ha en sammanhållen överblick av hur upplåtelseformen utvecklas. SABO följer kontinuerligt utvecklingen för medlemsföretagen.

SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, är en stor bostadsförening och -företag, och medlem i SABO. SKB bildades 1916 och är ett unikum på svensk bostadsmarknad. Föreningens medlemmar äger fastigheterna, vilket är liktydigt med ägarmodellen av kooperativ hyresrätt. Mer information finns på www.skb.org

Nedanstående uppgifter gäller projekt med anknytning till SABO-företag

Antal kooperativa hyresrättsföreningar och boföreningar (exkl. SKB)	48
Boföreningar	12 st
Kooperativa hyresrättsföreningar	36st

Antal lägenheter (exkl. SKB)	ca 1700
Boföreningar	ca 600
Khr-föreningar	ca 1100

Antal lägenheter inom SKB	ca 7600
----------------------------------	----------------

Bakgrund. Försökslagstiftning 1987–2002. Lag om kooperativ hyresrätt den 1 april 2002

En försökslagstiftning tillkom år 1987 för att möjliggöra bildandet av boföreningar i syfte att öka hyresgästernas inflytande i boendet. Den upphörde 1998. Kvarvarande boföreningars situation klarlades i övergångsregler i samband med den nya lagen. Erfarenheterna från boföreningarna ligger till grund för kooperativa hyresrättsföreningar med hyresmodell. En fastighetsägare blockuthyr en fastighet till en kooperativ hyresrättsförening. SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, bildat 1916, utgjorde förlaga för ägarmodellen, där föreningens medlemmar äger fastigheten/fastigheterna.

Drygt 60 boföreningar bildades fr.o.m år 1987 fram till slutet av 90-talet. Åtskilliga har under resans gång förändrat verksamheten och blivit vanliga hyresrätter eller i flera fall ombildats till bostadsrätter. Några har omregistrerades till kooperativa hyresrättsföreningar. 12 boföreningar med anknytning till SABO-företag finns kvar idag som fortsätter fungera enligt försökslagstiftningens regelverk. De boföreningar som är kvar har en tydlig intressegemenskap eller boendeidé.

Föreningar med boende medlemmar

Föreningarna är beskrivna i alfabetisk ordning, med utgångspunkt från namnet på bostadsföretaget.

AB Alingsåshem. Hökanäbbet kooperativ hyresrättsförening, 19 lägenheter

Föreningen bildades år 2003 i samband med nyproduktion. Bebyggelsen består av flerfamiljshus i fyra smala huskroppar med naturen inpå knutarna. Utemiljön är av naturmarkstyp. Området ligger ganska nära centrala Alingsås.

AB Alebyggen

Alebyggen har tre föreningar. Föreningarna har planerats och byggts i nära samarbete med blivande medlemmar, främst äldre villaägare, som bor i Ale kommuns olika tätorter. Den tidigare särskilda köföreningen som bildades av Alebyggen, ”Intresseföreningen för kooperativ hyresrätt i Ale”, lades ner under 2014.

Älvängen kooperativ hyresrättsförening, 36 lägenheter, inflyttad 2007

Älvängen består av ett ombyggt äldre bankhus (q-märkt) samt två nya byggnader med totalt 36 lägenheter. Upplåtelseinsatsen är 5000 kr/kvm. Detta innebär att insatsen är 310 000 kr för två rok. om 62 kvm. Hyran är ca 5150 kr/månad. Upplåtelseinsatsen för fyra rok. om 109 kvm är 545 000 kr och hyran är ca 7900 kr/månad (uppgifterna var aktuella 2008).

Nödinge 1 kooperativ hyresrättsförening, 40 lägenheter, inflyttad 2008

Föreningen ligger i tätorten Nödinge och är ett Bo Klok-projekt. Bebyggelsen är av trä och i två plan. Upplåtelseinsatsen är ca 4000 kr/kvm. Hyresnivå vid inflyttning var ca 915 kr/kvm.

Nödinge 2 kooperativ hyresrättsförening, 20 nya lägenheter, inflyttat fr.o.m december 2011

Denna förening är ett punkthus byggt som ett förtätningsprojekt. Här ligger upplåtelseinsatserna på ca 5000 kr/kvm. Hyresnivåerna vid inflyttningen var 4120 kr för 2 r.o.k om 48 kvm, 5550 för 2 r.o.k om 57 kvm samt 7410 kr för 3 r.o.k.

AB Bollnäs Bostäder

Sundsåker kooperativ hyresrättsförening, 20 lägenheter, inflyttad 2009

Sundsåker är ett projekt som ligger i centrala Bollnäs och vid Ljusnans strand. De 20 lägenheterna finns i två punkthus med lägenhetsstorlekar från 2 – 4 rum och kök. Lägenheterna har hög tillgänglighet. I Bollnäs finns ett många äldre i egna hem som behöver ett annat boende. Sundsåker är bostadsföretagets första projekt med kooperativ hyresrätt. Upplåtelseinsatserna ligger på mellan ca 6550 kr – 7550 kr per kvm. Inflyttningshyran beräknades till mellan 5075 kr – 7950 kr.

Båstadhem AB gm Förslöv Hem AB. Ängabyn kooperativ hyresrättsförening, 18 marklägenheter. Inflyttat under år 2010

Båstadhem bildade sommaren 2008 tillsammans med Classichus ett särskilt bolag, Förslöv Hem AB. Classichus hade en tomt i Förslöv och ville bygga med bostadsrätt, men mötte vid detta tillfälle en vikande efterfrågan. Man vände sig till Båstadhem och så småningom bildades ett särskilt bolag. Projektet består av radhuslägenheter med lägenheter om 3 r.o.k. samt 4 r.o.k. Upplåtelseinsatsen är 250 000 kr. Kallhyran var år 2010 ca 6000 kr för 73 kvm. Alla lägenheter tecknades genom att Båstadhem bearbetade sin egen bostadskö. I början av februari 2010 var alla lägenheter tecknade och det fanns en kö på fem hushåll. Föreningen startades med en tjänstemannastyrelse. Inflyttningen skedde i tre etapper.

Nyproduktion i Förslöv med Kombohus

I augusti 2013 var det inflyttning i 32 lägenheter hos Båstadhem. Projektet Linängen har tillkommit enligt ramavtalet för SABOs Kombohus Bas och innehåller två punkthus med fyra våningar och lägenheter om 2 och 3 r.o.k. Ca hälften av hyresgästerna är födda på 40-talet eller tidigare, ca hälften är 50-talister eller senare. En del har under lång tid haft sommarbostäder i Båstad och nu flyttat dit permanent. Entreprenör är JSB Bygg med konceptet ”Trygga boendet”. Lägenheterna upplåts med vanlig hyresrätt.

FABO, Falkenbergs Bostads AB

FABO har idag två föreningar. Man har erfarenheter av kooperativ hyresrätt sedan början av 1990-talet. Företaget hyr ut en fastighet till boföreningen Lönner, 16 lägenheter. Slottshagen khr-förening med 16 lägenheter såldes 2015 till en brf.

Ulabo kooperativ hyresrättsförening. 4 marklägenheter i byn Fegen, inflyttad 2010

FABO har tillsammans med 10 andra bostadsföretag i regionen slutit ett ramavtal med en lokal byggare om villkoren för nyproduktion. En avsikt är att man ska kunna bygga även på de mindre orterna. FABO har via ramavtalet byggt fyra marklägenheter i byn Fegen, som ligger på gränsen mot Smålands skogar. Upplåtelseinsatsen är 1000 kr/kvm. Bostadsföretaget har hjälpt till med bildandet av föreningen och man har samarbetat med samhällsföreningen i Fegen, som har bistått med nätverkande och diskussioner i byn.

Det måste vara minst tre medlemmar i en kooperativ hyresrättsförening.

AB Familjebostäder i Stockholm – fastighetsägare för fem bogemenskaper

Familjebostäder är ett viktigt bostadsföretag och förebild för genomförandet av olika typer av bogemenskaper. Företaget äger och förvaltar fem fastigheter med kollektivhus och andra bogemenskaper. Fyra av de hittills fem projekten avser bogemenskaper för personer i ”andra livshalvan”. I tre fall upplåts lägenheterna med vanlig hyresrätt - Prästgårdsgården i Älvsjö, det välkända Färdknäppen på Södermalm samt Sockenstugan i Kärrtorp-Enskede. I Färdknäppen och Sockenstugan blir man medlem i en intresseförening. Alla tre projekten har också självförvaltningsavtal med Familjebostäder.

De senaste två föreningarna, Sjöfarten och Dunderbacken, har kooperativ hyresrätt som upplåtelseform.

Intresseförening Framtiden verkar för fler bostadsföreningar i Stockholm. Förening har en egen hemsida <http://www.boframtiden.se/>.

Sjöfarten kooperativ hyresrättsförening, 46 lägenheter, inflyttad våren 2008

Upprinnelsen till projektet Sjöfarten är Familjebostädernas samarbete med intresseföreningen Framtiden i Stockholm. En del av medlemmarna i Framtiden gick vidare till Sjöfarten-projektet. Sjöfarten innehåller totalt 90 lägenheter och ligger i Södra Hammarbyhamnen i Stockholm. Den kooperativa hyresrättsföreningen utgör därmed halva kvarteret. Inledningsvis tillämpades en upplåtelseinsats om 3000 kr/kvm. Detta ställde emellertid till med en del problem för en del medlemmar som inte hade tillgång till detta kapital. Eftersom Familjebostäder inte behöver delfinansiera sin nyproduktion med upplåtelseinsatser, så frångick man detta. Istället blev det nyproduktionshyror, med ”avdrag” för den självförvaltning som medlemmarna utför.

Dunderbacken kooperativ hyresrättsförening, 61 lägenheter, inflyttad hösten 2010

Dunderbacken, med 61 lägenheter, ligger i stadsdelen Axelsberg i sydvästra Stockholm. Föreningsbildning och uppbyggnaden av den sociala organisationen började under hösten 2009. Upplåtelseinsatsen i detta projekt är 0 kr. Upplägget av föreningen liknar i stort det i Sjöfarten. Efter en inledande fas efter inflyttningar tar föreningarna över ansvaret för kön, vilket inkluderar att lägenheter är uthyrda. Dunderbacken stod i början inför problem med en del vakanser och valde i detta sammanhang att hyra ut ett par av lägenheterna till yngre hushåll. Detta har visat sig fungera bra.

Flens Bostads AB, Stjärnehagen kooperativ hyresrättsförening, 16 lägenheter, inflyttad 2007

Stjärnehagen ligger i centrala Flen. På en ort som denna, där ett småhus kostar drygt 1 mkr, är det en grannliga uppgift att hamna rätt med antal lägenheter, storlekar, upplåtelseinsatser och vilka man bygger för. Projektet innehåller 16 lägenheter i radhusbebyggelse, varav fyra är lite större, 130 kvm, och 12 lite mindre, 80 kvm. Upplåtelseinsatsen är ca 5000 kr/kvm. Föreningen ansvarar för en stor del av förvaltningen.

Forshaga Bostäder AB

Bostadsföretaget har idag en förening. Nyproduktion med 16 lägenheter i Deje skedde för en kooperativ hyresrättsförening, men lägenheterna hyrs sen länge ut med vanlig hyresrätt. Berghaget khr –förening lades ner vid årsskiftet 2015-2016. har lagts ner. De 26 marklägenheterna byggdes för seniorer och inflyttningen skedde hösten 2005. Sen dess har seniorerna blivit äldre och det gick inte längre att få ihop en fungerande styrelse.

Klarälven kooperativ hyresrättsförening, ca 25 lgh

Föreningen ligger centralt i Forshaga. Av tillgänglig information på hemsidan går inte att se hur många lägenheter som finns i föreningen. Lägenhetsstorlekarna är 2-, 3- och 4 rok

om 58 – 103 kvm. Upplåtelseinsatsen är 2. 200 kr/kvm. Andelen i föreningen är 500 kr och hyran beräknas på 950 kr/kvm och år. 70 kvm kostar då ca 5540 kr/månad.

Finnvedsbostäder AB. Forsparken kooperativ hyresrättsförening, 12 lägenheter, inflyttad hösten 2011

I orten Forsheda utanför Värnamo har Finnvedsbostäder byggt 12 lägenheter i ett mindre punkthus. Nyproduktionen skedde efter stort engagemang från boende på orten, framförallt från många äldre i egna hem och från Trelleborgs gummifabrik som behövde bostäder till nya medarbetare. Men ända sedan färdiställandet har det varit problem med att få projektet fullt uthyrt. Upplåtelseinsatsen är 3500 kr/kvm. Hyresnivån för 2 rok om 65 kvm var ca 6250 kr. (ca 2012). Energiprestandan är ett passivhus.

Styrelserna i Finnvedsbostäder och den kooperativa hyresrättsföreningen beslutade hösten 2015 hade föreningen kunde hyra ut vakanta lägenheter med vanliga hyresrätt. Upplåtelsen är ett andrahandskontrakt, då dessa hyresgäster hyr av en khr-förening som i sin tur hyr fastigheten av bostadsföretaget.

Förbo AB. Fågelsten kooperativ hyresrättsförening, 40 lägenheter, inflyttad 2008

Förbo AB ägs av Härryda, Lerum, Kungälv och Mölndals kommuner. Förbo har erfarenhet sen tidigare av kooperativ hyresrätt.

Fågelsten ligger i Lindome i Mölndals kommun. Bebyggelsen är marknära och innehåller dels stadsvillor i två plan, med något mindre lägenheter, dels större lägenheter i två olika typer av parhus. Lägenhetsstorlekarna är från 1,5 r.o.k till 4 r.o.k. Området är tidigare oexploaterat och ligger i lantliga omgivning. Upplåtelseinsatserna är 1500 kr/kvm.

I detta projekt är intressegruppen mer varierad åldersmässigt än i andra nya föreningar. Förbo arrangerar särskild info om kooperativ hyresrätt för att nyinflyttade medlemmar ska ha tillräckligt kunskap.

AB Hammaröbostäder. Lillängsberget kooperativ hyresrättsförening, 58 lägenheter, inflyttning under 2009

Bostadsföretaget ligger i Skoghall kommun och har 765 lägenheter. Man projekterade tillsammans med PEAB en nyproduktion om 58 lägenheter på Lillängsberget. Den består av två punkthus med nio våningar med lägenhetsstorlekar från 2 r.o.k om 50 kvm till 4 r.o.k om 93 kvm. Föreningen startades med en tjänstemannastyrelse, dvs med personer från företagets ledningsgrupp. ERA Mäklarna Hammarö har bistått Hammaröbostäder med att ”sälja” projektet, då man hade vissa problem att få det fullt uthyrt. Upplåtelseinsatsen är 6000 kr/kvm.

Herrljungabostäder AB. Ugglan kooperativ hyresrättsförening, 6 marklägenheter. Etappvis inflyttning från november 2010

Herrljungabostäder är ett annat exempel där man bygger för en liten förening. Bostadsföretaget har byggt 6 st. enplanshus med 3 - 4 r.o.k om 101 kvm. Garage och utomhusförråd ingår. Upplåtelseinsatsen är 200 000 kr. Produktionskostnaden är 1,9 mkr per hus. En barnfamilj tecknade sig för en lägenhet inledningsvis, övriga medlemmar är

personer i 55-60 årsåldern. Den första inflyttningen ägde rum i november 2010. Utbyggnaden har sedan skett etappvis. Detta projekt har tillkommit med Forshagabostäder som förebild. Bostadsföretaget och föreningens samtliga medlemmar ingår i styrelsen.

AB Helsingborgshem. Fortuna kooperativ hyresrättsförening, 20 lägenheter

Fortuna är ett kollektivhus som tillkom som boförening 1990. Föreningen omregistrerades till kooperativ hyresrättsförening under år 2009. Föreningen ansvarar för drift samt underhåll av bostadslägenheterna. Helsingborgshem ansvarar för periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen.

Håbohus AB. Källvägen kooperativ hyresrättsförening, 65 lägenheter, inflyttad februari-mars 2008

Håbo kommun har en stor villabebyggelse från främst 70-talet. Håbohus har byggt 65 lägenheter i flerfamiljshus i ett centralt läge, nära Bålsta Centrum, med adress Källvägen. Detta fick ge namn även till föreningen. I slutet av januari 2005 hölls ett informationsmöte dit ca 300 personer kom. De personer som ville tillförsäkra sig en lägenhet i föreningen fick erlægga 500 kr till den intresseförening som bildades. Två studiecirkel arrangerades av Håbohus, vilket gav en kärntrupp av medlemmar. Den första styrelsen hade representanter från både Håbohus företagsledning och medlemmar. Idag finns en väl fungerande förening med tillgång till en stor gemensamhetslokal och övernattningslägenhet.

AB Karlskronahem. Växthuset kooperativ hyresrättsförening, 23 lägenheter, inflyttad december 2014

AB Karlskronahem har byggt två punkthus och ett nytt vård- och omsorgsboende på en tomt i stadsdelen Lyckeby, där det förut låg en handelsträdgård. Denna nyproduktion är resultatet av en entreprenadtävling. Ett av punkthusen med 23 lägenheter, har hyrts ut Växthuset kooperativ hyresrättsförening. Entreprenör är Blekinge ROT, vinnare i entreprenadtävlingen.

Medlemsinsatsen, dvs andelen i den kooperativa hyresrättsföreningen, är 5000 kr. Upplåtelseinsatsen är 6000 kr/kvm. Månadshyran för 2 rok ligger (år 2015) mellan ca 6700 – 7100 kr och för 3 rok mellan ca 8050 och 8300 kr.

Styrelsen för Karlskrona Seniorhusförening har fungerat som ”startförening” och har bl.a. bedrivit studieverksamhet om kooperativ hyresrätt. Den kooperativa föreningen bildades under kvartal 1/2013 och har bl.a. tagit hand om kön till huset.

Kilsbostäder AB. Timmermannen 1 och 2

De både föreningarna finns i två punkthus intill varandra och omfattar totalt 45 lägenheter.

Timmermannen 1 kooperativ hyresrättsförening, inflyttad 2006

Timmermannen 2 kooperativ hyresrättsförening, inflyttad sommaren 2007

En lokalt verksam entreprenör, P-O Kristoffersson Bygg AB, var byggentreprenör. I entreprenadkontraktet för den första föreningen ingick en option att bygga ytterligare ett hus sommaren 2007. Lägenhetsstorlekarna är mellan 2-4 r.o.k, med tyngdpunkt på 3-4 r.o.k. Upplåtelseinsatserna motsvarar 2050 – 2250 kr/kvm och hyresnivån låg år 2007 mellan ca 1000 kr – 1200 kr/kvm och år. För att samordna efterfrågan och intressenter tog Kilsbostäder initiativ till att bilda en intresseförening efter Alebyggens modell med en medlemsavgift om 500 kr. Medlemmarna kände inte varandra tidigare, intressegemenskapen växte fram under resans gång.

Kristinehamns Bostads AB. Marieberg 1 kooperativ hyresrättsförening, förening, 16 lägenheter, inflyttad 2006

Denna förening med kedjehusbebyggelse ligger i Marieberg, vid Vänerns strand och i samma område som det f.d. mentalsjukhuset som lades ner i mitten av 90-talet. Kristinehamns konstmuseum ligger strax intill. Upplåtelseinsatsen är 4500 kr/kvm och inflyttningshyran ca 620 – 775 kr/kvm med individuell mätning av vatten och värme. De flesta medlemmar är 60+ och har sålt en villa.

Stiftelsen Kungälvsbostäder

Stiftelsen Kungälvsbostäder har ca 2750 lägenheter och har f.n. två kooperativa hyresrättsföreningar.

Notarieängen kooperativ hyresrättsförening, 15 lägenheter, inflyttad 2006

Föreningen på Rökgtan ligger centralt i ett hus med tre våningar. Ett p-däck finns i bottenplanet. De största lägenheterna är 70 kvm. Upplåtelseinsatsen är 6000 kr/kvm. Hyresnivån låg år 2007 strax under 1000 kr/kvm. Kooperativ Konsult i Göteborg (numera Coompanion) hjälpte till med studierna för medlemmar och blivande styrelse. En stark intressegemenskap växte fram under processen. Att det inte finns större lägenheter än 70 kvm har utgjort ett visst bekymmer. Bakgrunden är att lägenheterna inte fick bli större enligt de dåvarande villkoren för investeringsstöd till nyproduktion.

Fontinberget kooperativ hyresrättsförening, 38 lägenheter, inflyttad december 2010

Detta projekt med 38 lägenheter i tre hus har byggts på Fontinberget i Kungälv. Lägenhetsstorlekarna är mellan 2 rok – 4 rok. Ett första informationsmöte om kooperativ hyresrätt hölls i början av februari 2010. Inflyttningen skedde under december 2010. Upplåtelseinsatserna i detta projekt är 4000 kr/kvm. Förening har både yngre och äldre medlemmar, men majoriteten är äldre.

Köpings Bostads AB. Anund kooperativ hyresrättsförening, 36 lgh i två hus på samma fastighet, inflyttade 2007 och 2008

Under år 2005 tog bostadsföretaget över ett i stort sett färdigprojekterat objekt från ett litet konsortium (arkitektfirma + byggare). Projektet kunde inte genomföras med upplåtelseformen bostadsrätt. Köpings Bostads AB köpte projektet och mötte ett mycket stort intresse för samma projekt med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Kv. Anund är centralt beläget i Köping. Först byggdes ett hus med 21 lägenheter och senare tillkom

15 lägenheter i ett nytt hus på samma fastighet. Då produktionen av det andra huset skedde så pass nära i tiden till det första, var det möjligt att skapa en enda förening.

KBABs projekt har rönt ett stort intresse och man har fått ta emot många studiebesök. Upplåtelseinsatserna är ca 6700 kr/kvm i det första huset och 7150 kr/kvm i det andra. Inflyttningshyran var ca 725 kr/kvm. Värme och vatten mäts individuellt.

Under senare år har föreningen gjort flera propåer till KBAB om att få köpa loss fastigheten till en brf.

Laholms hem AB

Laholms hem har genomfört sina båda projekt nedan i nära samarbete med kommunen. Man har lagt extra vikt vid planeringen med tanke på boendet på äldre dagar. Ca 80 % av kommunens invånare bor i eget hem, flera börjar bli lite till åren. Projekten har genomförts med partnering. Laholms hem har bildat en ideell intresseförening för att samordna efterfrågan och kö till föreningarna. 500 kr erläggs i föreningsavgift.

Bostadsföretaget projektanställde en marknadsförare för nyproduktionerna som också höll i all information och kommunikation med blivande medlemmar.

Strandbyn kooperativ hyresrättsförening, 26 lgh, inflyttad 2008

Strandbyn är byggd som markbebyggelse och ligger i orten Mellbystrand, vid havet. Lägenheterna finns i tre olika storlekar, 2 rok omfattar 65 kvm, 3 rok omfattar 77 respektive 87 kvm och 4 rok omfattar 98 kvm. Upplåtelseinsatserna ligger på 7000 kr/kvm, dvs mellan 455 000 kr – 686 000 kr. Inflyttningshyran beräknades till ca 1050 kvm och år och ca 5900 för 2 rok respektive 8200 kr för 4 rok.

Föreningen har en egen gemensamhetslokal. Den har bidragit till en god granngemenskap med många olika aktiviteter.

Agnes Park kooperativ hyresrättsförening, 29 lägenheter, inflyttad 2008

Projektet är ett punkthus om fem våningar som byggs mitt i centrala Laholm. Denna förening får en gemensamhetslokal. Uppgifterna är i övrigt desamma som för Strandbyn.

MKB Fastighets AB

Sofielunds Kollektivhus kooperativ hyresrättsförening, SoKo, 45 lägenheter. Inflyttad december 2014

Kollektivhuset ligger i kv. Trevnaden i stadsdelen Sofielund. I kvarteret finns ca 170 nyproducerade lägenheter, inflyttning skedde under december 2014 - januari 2015. SoKo har tillkommit genom ett samarbete mellan MKB och intresseföreningen KiM, Kollektivhus i Malmö. Den kooperativa hyresrättsföreningen bildades i april 2014. Det finns 45 lägenheter, från 1 rok – 6 rok. Organisationen och boendet kommer igång under 2015. Föreningen kommer självförvalta huset.

Mölnålsboståder AB

BIG Kornet kooperativ hyresråtsförening, 44 lägenheter, inflyttad 2007

BIG betyder "bo i gemenskap". Bostadsföretaget har byggt 44 lägenheter i ett punkthus från 1 rok om 44 kvm till 3 rok om 70 kvm. Projektet tillkom i nära samarbete med föreningen, vilket ledde till generell prispress på genomförandet. Boendeiden går ut på att samla människor "i andra livshalvan". För att inte föreningen ska åldras alltför mycket på längre sikt vill man att inflyttande medlemmar helst inte är äldre än 60 år. Kornet har flera gemensamma lokaler, bl.a. kök och matsal-sällskapsrum och en organisation för det gemensamma arbetet. Upplåtelseinsatsen är 1000 kr/kvm och hyresnivån under 2007 var 1050 kr, inklusive lokalerna. Kornet ligger i området Bifrost. Projektet bedrevs med stöd av Byggekostnadsforum.

Sahlins Terrass kooperativ hyresråtsförening, 61 lägenheter, inflyttad 2009

Sahlins Terrass ligger i kanten av Mölnåls centrum. Skanska var entreprenör. Namnet kommer av den restaurang som legat där tidigare i många år. Bebyggelsen består av ett punkthus med 61 lägenheter om två och tre rum och kök. En lägenhet behålls som gemensamhetslokal och övernattninglägenhet.

AB Svenska Boståder, Tungstenen 1 kooperativ hyresråtsförening, 16 lägenheter

Tungstenen bildades som en boförening år 1993. Den omregistrerades till kooperativ hyresråtsförening hösten 2003. De 16 lägenheterna finns i en radhusbebyggelse i Grimsta, nära Vällingby. Föreningen tillkom i samband med ett självbyggeriprojekt. Vid omregistreringen omarbetades förvaltningsavtalet så att man av en bilaga klart och tydligt kan utläsa vilken förvaltning som bostadsföretaget respektive föreningen ansvarar för.

Bostadsstiftelsen Uddevallahem. Kurveröd kooperativ hyresråtsförening, 96 lägenheter

Kurveröd tillkom som en boförening och bildades 1989. Inflyttningen skedde under 1991. Föreningen omregistrerades till kooperativ hyresråtsförening under år 2004.

Området består av radhusbebyggelse som helt utgörs av egna lägenheter i två plan. Ett vackert och marknära läge gör området attraktivt. Barnfamiljerna dominerar. Uddevallahem ansvarar för den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Föreningen ansvarar för skötseln av utemiljö och läser också av mätare för el och vatten. Stiftelsen och föreningen har en fortlöpande dialog om underhållsbehov och budget. Kön till föreningen och uthyrningen sköts av stiftelsen. Föreningen fungerar bra, men det finns vissa svårigheter att få nya medlemmar till styrelsen.

AB Bostaden i Umeå. Trappan i Obbola kooperativ hyresråtsförening, 32 lägenheter

AB Bostaden äger numera en fastighet i orten Obbola som hyrs ut till den kooperativa hyresråtsföreningen "Trappan i Obbola". Föreningen har 32 seniorlägenheter. En del av fastigheten där kooperativet ligger utgörs av 10 lägenheter för vård- och omsorgsboende,

vilka hyrs av kommunalförvaltningen i Obbola. AB Bostaden har bildat ett dotterbolag, Servicehus AB, där man framöver kommer lägga alla fastigheter och projekt som gäller boenden för äldre. Blockhyresavtalet finns alltså mellan Servicehus AB och Trappan i Obbola.

Upplåtelseinsatsen är 150 000 kr och hyran för en lägenhet om 50 kvm är ca 5550 kr.

Varbergs Bostads AB

Varbergs Bostads AB har sammanlagt fyra föreningar.

Detta bostadsföretag var ”först ut” med att bygga nya kooperativa hyresrätter efter den nya lagens tillkomst – se nedan. I början av 90-talet byggdes två boföreningar, Rullstenen med 51 lägenheter i ett punkthus och Jorden med 31 lägenheter i radhusbebyggelse. De har inte omregistrerats till kooperativa hyresrättsföreningar.

Vindragaren 9 kooperativ hyresrättsförening, 18 lägenheter

Vindragaren bildades 2002 och ligger centralt i Varberg. De flesta tjänsterna köps av bostadsföretaget. Upplåtelseinsatsen är ca 6050 kr/kvm. Insatsen blir då 347.000 kr för 2 r.o.k om 57 kvm respektive 496 000 kr för 3 r.o.k om 82 kvm.

Platserna kooperativ hyresrättsförening, 27 lägenheter

Denna förening bildades 2003. Den ligger centralt med utsikt över havet och Varbergs fästning. I föreningen finns lägenheter om 3 på 82 kvm och två olika storlekar på 4 r.o.k om 98 respektive 104 kvm. I Platserna har man tillämpat olika andelstal för hyressättning av lägenheterna beroende på storlek, läge och utsikt. Därför varierar upplåtelseinsatserna mellan 429 000 kr och 736 000 kr. Snitthyran per kvm ligger f.n. mellan 785 kr/kvm och 854 kr/kvm. I övrigt gäller samma beskrivning som ovan.

Projekt som handlar om Kooperation utan att vara kooperativa hyresrättsföreningar, exempel

Familjebostäder i Göteborg AB. Föreningen Majbacken, ca 30 lgh

Majbacken är inte en kooperativ hyresrättsförening, men i allt väsentligt handlar detta projekt om Kooperation – medlemmarnas inflytande och ansvarstagande och en stark intressegemenskap. Familjebostäder är fastighetsägare. Fastigheten har drygt 30 lägenheter i ett f.d. servicehus och ligger i stadsdelen Majorna. Den är blockuthyrd till den ekonomiska föreningen Majbacken.

Göteborgs Stads stadsbyggnadsprogram och stöd till olika typer av bygggemenskaper (en definition finns i början av dokumentet)

Göteborgs Stad har fattat beslut att stödja tillkomsten av andra boendeformer i sin

stadsutvecklingsprocess. Staden ser det också som ett alternativ i boendet för seniorer. Aktiva grupper kan få en markreservation av staden. Gruppen får en viss tid på sig att återkomma med en handlingsplan, bl.a. ska man ha etablerat kontakt med en byggherre, om man inte är beredd att bygga i egen regi.

Familjebostäder kommer bli byggherre för ett-två projekt i samarbete med BoIhop, en intresseförening. FB äger en fastighet i Majorna som blockuthyrs till en ekonomisk förening, en förebild för BoIhop. Se rubrik längre ner.

Projekt med byggbeslut/entreprenad pågår

Älvsbyns Fastigheter AB. Leken 1 kooperativ hyresrättsförening. Byggstart i september 2016 efter en planeringsprocess på ca 16 månader.

I juni 2016 fattade fastighetsbolagets styrelse beslut om att nyproducera en fastighet med ramavtalet SABOs Kombohus Plus. NCC fick uppdraget och byggstarten planeras till början av september. Huset får drygt 30 lägenheter och byggs på en tomt mitt i samhället, nära all service. Planeringen drogs igång i maj 2015 med en informationsmöte med ca 120 deltagare. I början på hösten bildades en arbetsgrupp som varit ”bollplank” till fastighetsbolaget. Den 31 mars hölls konstituerande stämma för Leken 1 kooperativ hyresrättsförening. Då valdes flera från arbetsgruppen till den första styrelsen. Föreningen hade ca 55 medlemmar i maj 2016, men alla var inte initialt beredda att teckna sig för en lägenhet.

Planer – olika långt framskridna

Inga kända hos SABOs medlemsföretag.

Exempel på projekt som inte genomfördes med kooperativ hyresrätt alt. har föreningen upphört eller sålts till en brf.

AB Alebyggen, Potatisåkern i tätorten. 12 lägenheter i markbebyggelse, projektet omvandlades till en brf.

Marklägenheterna var klara för inflyttning oktober-december 2011. Lägenheterna är 130 kvm, upplåtelseinsatsen hade satts till 1 197 000 kr och hyran skulle blivit ca 8 490 kr. Lägenheterna blev emellertid svåra att hyra ut och projektet ombildades till en brf. då allmänt förbättrade villkor på den lokala bostadsmarknaden lett fram till att det var möjligt att bilda brf-er.

**AB Bollnäs Bostäder. Hamre gård kooperativ hyresrättsförening, 16 lägenheter.
Efter några år gick det inte att få en fungerande styrelse i denna lilla förening**

Hamre Gård är en radhusförening med tillgänglighetsanpassade lägenheter och inglasade uterum. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan 3 – 5 rok om 90, 100 respektive 109 kvm. De ekonomiska förutsättningarna är i stort sett desamma som för Sundsåker. Inflyttning skedde med början under februari 2010. Föreningen upphörde under 2015.

Falkenbergs Bostads AB. Slottshagen kooperativ hyresrättsförening, 16 lägenheter, såld till en brf under 2015.

FABO byggde ett hus med 16 lägenheter till Slottshagen khr-förening, på en centralt belägen tomt. Inflyttningen skedde under 2006. Upplåtelseinsatsen var ca 6000 kr/kvm. och hyresnivån var ca 800 kr/kvm under 2007. Till de 16 lägenheterna fanns inledningsvis en intressekö på 115 personer. Flertalet medlemmar var nyblivna pensionärer som sålt en villa. Få kände varandra före projektstarten, men senare växte en stark sammanhållning fram. I detta projekt tillämpades långtgående tillvalsmöjligheter. Medlemmarna bildade så småningom en brf och tryckte aktivt på för att få köpa loss fastigheten. Detta skedde under 2015. Uppgåelsen skedde till ekonomiskt goda villkor för FABO.

Hyresbostäder i Norrköping AB, Kneipen kooperativ hyresrättsförening. Det tog för lång tid från planering till inflyttning

HNAB har en markanvisning i ett centralt läge och kommer bygga ca 50 lägenheter här. Området kallas Kneipen och det planeras i sin helhet för äldre personer. 20 av lägenheterna, i ett punkthus, skulle enligt planerna hyras ut till Kneipen kooperativ hyresrättsförening. En förening hade bildats av ett större antal välorganiserade personer i åldern 60+ vilka vill bo med intressegemenskap. Intresset handlar om musik, kultur, resor och att bygga ett socialt nätverk i boendet genom detta. Kneipen hade redan bildat en brf. när Hyresbostäder fick kontakt med dem. Den ombildades till en kooperativ hyresrättsförening. Under år 2011 föll emellertid intresset då tiden fram till inflyttning försköts alltför långt framåt i tiden.

Strömstadsbyggen AB, 22 lägenheter i ett trygghetsboende i en kooperativ hyresrättsförening. Det gick inte att få tillräckligt många medlemmar

Strömstadsbyggen har drygt 1500 lägenheter och verkar på en expansiv marknad nära Norge. Under 2011 och början av 2012 byggdes kv. Skepparen med 61 lägenheter i ett centralt läge. 22 lägenheter är ett trygghetsboende och får det tillfälliga investeringsstödet till äldre bostäder. Ett av villkoren för att få detta stöd är att de inflyttande är minst 70 år gamla. Strömstadsbyggen försökte att bilda en kooperativ hyresrättsförening för dessa lägenheter. Det såg inledningsvis ut att gå vägen, men man fick ge upp i början av 2012. Alltför många som skulle flytta in var alltför gamla. Man kunde teckna 12 lägenheter för den kooperativa hyresrättsföreningen, sen tog svårigheterna överhanden. Alla lägenheter upplåts nu med vanlig hyresrätt. Hyresnivån ligger på ca 1800 kr/kvm.

Exempel på projekt utanför SABO-sfären

Nedan beskrivs flera intressanta exempel på hur kooperativ hyresrätt tillämpas både i allmännyttan och i projekt som har tillkommit/tillkommer på den övriga bostadsmarknaden.

BoAktiv Landgången i Malmö, 40 lägenheter, inflyttad 2008

Föreningen ligger i stadsdelen Annestad på Bunkeflostrand. BoAktiv Landgången är ett gemensamhetsboende med ekologisk intressegemenskap. Projektet planerades ursprungligen som en ägarmodell men blev en hyresmodell. Av olika skäl tog det lång tid att få igång bygget, men den 30 oktober 2007 undertecknades entreprenad- kontraktet mellan Norska Hyreshem och byggföretaget Open House. Hyreshem är relativt stor fastighetsägare i det övriga bostadsområdet.

Byagården kooperativ hyresrättsförening, marklägenheter i Tomelilla

I oktober 2013 var det inflyttning i Byagården i centrala Tomelilla. Denna förening är en ägarmodell med 12 marklägenheter och ett gemensamhetshus. Projektet har utvecklats i samarbete mellan Utvecklingsbolaget i Sverige AB, Lars Malmgren och byggföretaget Midroc. Man hittar mer information under följande länk

<http://www.utvecklingsbolaget.org/byagarden>

Förenade Solhem kooperativ hyresrättsförening, en ägarmodell

Föreningen ligger i Älmsta i norra Roslagen, i en äldre fastighet som tidigare varit ålderdomshem och sedan särskilt boende. Äldreboendet i kommunens regi lades ner år 2003. Det blev en hel del protester som emellertid tog en konstruktiv form. Den process som följde ledde fram till att Solhem byggdes om och att boendet organiserades i föreningsform med kooperativ hyresrätt. Idag finns 31 lägenheter, de flesta lite mindre. Medelåldern på Solhem är ca 85 år, men i styrelsen sitter flera anhöriga till medlemmarna. Strax innan nedläggningsbeslutet hade kommunen av arbetsmiljösäl fått bygga om köket. Detta hyrs numera av Lippert Catering som säljer cateringtjänster till Norrtälje med omnejd och också fixar lunch till medlemmarna på vardagar.

Boendet för äldre i Solhem kunde räddas med stöd från Coompanion i Norrtälje, ett litet kunskapscentrum för ekonomiska föreningar och kooperativ utveckling (normalt dock ej kooperativ hyresrätt). Arkitekten Mats Wedberg hade den mest centrala rollen då han höll ihop såväl omprojektering som byggnadsarbeten och tillkomsten av den kooperativa hyresrättsföreningen.

Föreningen har en egen hemsida: <http://www.forenadesolhem.se/>

HSB Stockholm. Sockerkakan kooperativ hyresrättsförening, 67 lägenheter. Inflyttat hösten 2012.

HSB Stockholm har byggt projektet Sockerkakan för en kooperativ hyresrättsförening i stadsdelen Sköndal i södra Stockholm. I detta fall vidareutvecklar HSB medlemsnyttan genom att bli fastighetsägare för en kooperativ hyresrättsförening med hyresmodell. Upplåtelseinsatserna i denna upplåtelseform ligger på betydligt lägre nivåer än de priser

för vilka man köper bostadsrätter. Därmed gynnas åtskilliga bosparande medlemmar i både yngre och äldre åldrar. I denna förening finns 24 lägenheter om ett rum och kök och med en sovalkov om 43 kvm. De mindre lägenheterna tecknades raskt.

Bebyggelsen i Sköndal tillkom under 50 och 60-talen. Under senare år har HSB Stockholm byggt några bostadsrättsföreningar som kompletteringsbebyggelse. Projektet Sockerkakan har 67 lägenheter mellan 1-5 rum och kök. HSB Stockholm drog igång föreningen med samma modell som vid tillkomsten av vanliga brf-er.

Upplåtelseinsatserna ligger mellan 172 000 kr för lägenheterna på ett rum och sovalkov – 384 000 kr för fem r.o.k. Hyresintervallet ligger mellan ca 6000 kr/mån och 11 800 kr/mån.

Cederterassen kooperativ hyresrättsförening i Piteå, inflyttad sommaren 2010

Lindbäcks Fastigheter har byggt en fastighet i centrala Piteå som hyrs ut till Cedertassen kooperativ hyresrättsförening. Föreningen har 39 lägenheter om 2- 3- och 4 r.o.k med tillgång till gemensamhetslokaler om ca 135 kvm. Det finns också en övernattningslägenhet. Det finns fyra st 4 r.o.k om 138 kvm, belägna högst upp i fastigheten. Medlemsinsatsen, dvs den enskildes andel i en ekonomisk förening, är i detta fall 5000 kr. för både boende och köande medlemmar. Upplåtelseinsatserna har knutits till andelstalen vilket medför att en lägenhet på bottenplanet har lägre insats än på det översta våningsplanet.

Regnbågen kooperativ hyresrättsförening i Stockholm, en hyresmodell

Regnbågen har tillkommit i ett befintligt bestånd, i fastigheten Rio belägen i stadsdelen Gärdet i Stockholm. Micasa Fastigheter i Stockholm äger fastigheten, som byggdes under 1980-talet som ett kombinerat servicehus och kollektivhus, enligt den tidens idéer. Delar av fastigheten har byggts om och i november 2013 är det inflyttning och invigning av Europas första seniorboende för homo, bi, trans- och queerpå personer från 55+.

Tersen kooperativ hyresrättsförening, en ägarmodell

Tersen är ett gemenskapsboende som ligger i Falun. Fastigheten byggdes 1964 och har ursprungligen varit ett äldreboende. Den förvärvades år 2005 av Tersen Fastighets AB, ägt av två familjer. En ombildningsprocess har pågått så att fastigheten under år 2011 kunde tas över av en kooperativ hyresrättsförening. Det fanns till att börja med en intresserad fastighetsägare som skulle kunna köpa fastigheten och hyra ut den till den kooperativa hyresrättsföreningen. Därigenom skulle medlemmarna slippa bli fastighetsägare själva. Men det slutliga resultatet blev att föreningen fick bli en ägarmodell. Ursprungligen fanns 52 mindre lägenheter. En gradvis förändring genomförs så att det blir 35 – 40 lägenheter, dvs flera större. Tersen har en egen hemsida www.tersen.se.