

Introduktion juridik och finansiering

Ingrid Westerfors

Coompanion Göteborgsregionen



Diversity arbetspaket 3

– Juridik och finansiering



Stöd kring juridik och finansiering

Erbjuda juridiskt stöd och rådgivning samt finansiell vägledning till byggemskaper

▷ Över 25 byggrupper i 11 regioner har fått processtöd, rådgivning kring upplåtelseform, juridiska frågor eller vägledning kring finansiering

Testa och ge stöd kring utveckling av finansiella och juridiska modeller för byggemskaper med olika upplåtelseformer.

Testbäddarna och nya byggrupper som startats har hjälpt oss att under projektet;

- ▷ identifiera både hinder och utmaningar i lagstiftning och regelverk
- ▷ sätt att använda olika associationsformer och upplåtelseformer
- ▷ se hinder kring finansiering men också kreativa och möjliga lösningar



Ta fram mallar, guider och stöd

Projektresultat	IDÉ				UTFORMNING				PRODUKTION				INFLYTT			
Byggemenskap																
Idé																
Ändamål, vision, idé	🎥 Video: Intro om bygg- och bogenenskaper	📄 Presentation: Arkitektur & byggemaskaper	🎧 Studiecirkel: Bygg- & bogenenskaper	📄 Exempel: Delningsarkitektur												
Organisation																
Planering & rekrytering	🎥 Ny portal: Rekrytering till byggemaskaper	📄 Presentation: Kooperativ hyresrätt	📄 Guide: Processbild för byggemaskaper	📄 Guide: upplåtelseformer	🎥 Video: Kooperativa hyresrätter	🎥 Video: Bostadsrättsförening som byggemaskaper										
Interna avtal	👤 Rådgivning: Companion Starta ideell förening	📄 Guide: Starta ideell förening	📄 Exempel: skuldebrev	📄 Mall: Optionsavtal	📄 Mall: Medlemsavtal ekonomisk förening	📄 Mallar: Bergen	📄 Exempel: stadgar bostadsrättsförening	📄 Exempel: stadgar koop. hyresrätt hyresmodell								
Kompetenser	👤 Utbildning: Projektets	📄 Presentation: Intro lotsutbildning	📄 Presentation: Projektledning (Tyska)	📄 Presentation: Gruppdynamik												
Byggnad																
Byggnadsutformning	🎧 Studiecirkel: Workshop Byggnadsprogram				👤 Tjänst: Arkitekt för byggemaskaper											
Upphandling					📄 Presentation: Projektriskhantering				📄 Presentation: Entreprenadjuridik							
Produktion					📄 Presentation: Byggprocessen											
Finansiering																
Planering & kalkyler					👤 Tjänst: Banktjänster för byggemaskaper				📄 Exempel: Kassaflöde							
Finansieringsupplägg	📄 Presentation: Finansiering byggemaskaper	🎥 Video: Finansiering	🎥 Video: Form Follows Finance	📄 Presentation: För investerare	📄 Presentation: Mikrofonden											
Kommun																
Stöd	📄 Presentation: Workshop om byggemaskaper															
Interna processer	📄 Guide: Kunskapspaket för kommuner	📄 Presentation: Aktörsanalys för byggemaskaper	🎥 Video: Socialt inkluderande plattformar	📄 Presentation: Riktlinjer för markanvisningar	📄 Rapport: Byggemaskaper som en del av bostadsförsörjningen											
Kunskapsresan	🎥 Projektens sida: www.divcity.se	📄 Exempel: Belgien	📄 Exempel: Sverige	📄 Exempel: Frankrike	📄 Presentation: Studieresa 2019 konferens	📄 Presentation: Socialt byggande 2019 konferens	📄 Rapport från resan: Villfa Målarhöjden, Stockholm	📄 Rapport från resan: Gärdalen, Stockholm	📄 Rapport från resan: Hällöbacka, Stockholm	📄 Rapport från resan: R.Ekabyrn, Röstänga	📄 Rapport från resan: Rödå oasen, Malmö	📄 Presentation: Introduktion bygg- och bogenenskaper	🎥 Video: Brandtal om gemenskap	🎥 Video: Alinedalen 2019	🎥 Video: 5 röster om byggemaskaper	🎥 Video: "De byggde gemenskap"

Tre olika upplåtelseformer för bygg- och bogenenskaper

Materialet är tänkt som information för grupper intresserade av bygg- och bogenenskaper i ett tidigt skede. Innehållet ska användas som underlag för diskussioner om vilken upplåtelseform som passar bäst utifrån gruppernas behov och värderingar.

	Ekonomisk förening som hyresvärd	Bostadsrättsförening	Kooperativ hyresrätt
Lagstiftning associationsformer och nära kopplad lagstiftning	Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar (Antidabak (1970:994) kap.12 (hyreslagen))	Bostadsrättslagen (1991:614) Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar	Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar
Ekonomisk insats /medlemsinsats	Lagen anger inget minimibelopp men i stadgarna ska insatsens storlek fastställas. Alla medlemmar måste delta med minst en insats.	Se ekonomisk förening.	Se ekonomisk förening.

COMPANION VINNOVA

Bygga och bo hållbart tillsammans

Finansiering

Idéskede

Intrasegemenskap

- Diskutera agerandet! Vad kan varje person bidra med? Kväv det att medlemmarna eller en annan följelighet eller har de kapital från annat håll?
- Har kan enera bidra? Till exempel med borgen, medier, kapital, lin...
- Gör investeringsbudget, arbetsbudget, resultatbudget, lönsamhetsbudget.
- Cash management - hantering av sina betalningar och lörsen.
- Dialog med externa parter om tex. gemenskapsskaka, butykya eller förskole som delfinansiering av bygget.
- Sök projektmedel för tillgå fasen, tex. från EU-programmet Linder.
- Tärda på om betalningen för markanvisningen kan senareläggas.
- Använda borgen sjället för kopa?
- Analysera och planera momelelen av projektet.

Utförningskede

Planeringsgemenskap

- Gör en detaljerad lönsamhetsbudget.
- Föhandla med konsulter om sena betalningar.
- Villkoren ska från externa parter och medlemmar.
- Föregått projektet så att det finns en öst-möjlighet, alltså en chans att utgå vidare till andra parter om samarbetet faller och få ersättning för de kostnader man lagt ut.
- Föhandla med banken om att få ned kostnaderna bl.a. för byggredov.
- Gör regnera analyser av vad som driver kostnader.
- Prata med Mikrofonden om garantier för banklån.
- Diskutera med Boverket om garantier.

Produktionskede

Bygg-gemenskap

- Nyta byggredov!
- Gör regnera uppföljning av kostnader för att kunna behålla lönsamhet.
- Nyta Boverkets garantier!

Inflyttningskede

Bo- eller ägar-gemenskap

- Daglig förvaltning
- Fortsätt att göra uppföljningar av budget och kostnader.

Vi kan hjälpa er i alla steg!

Ta kontakt med oss! Läs mer om byggemaskaper på companion.se/bygga-bo-abygga-bo

COMPANION MIKROFONDEN VINNOVA



Aktörskartläggningen



Matchmaking mellan aktörer

- ▷ Samverkan med konferensen Socialt Byggnade
- ▷ Finansieringskonferenser Form Follows Finance
- ▷ Seminarier och rundabordsamtal om finansiering och upplåtelseformer
- ▷ Webbinarier och digitala utbildningar för rådgivare från hela landet

