

Dagordningens punkt 25

Ändrad modell för uttag av medlemsavgift, samt fastställande av ram för årsavgiften 2020 och 2021

Enligt stadgarna ska medlemsavgiftens storlek fastställas av styrelsen inom en av kongressen anvisad formel och ram.

SABOs styrelse beslutade 2018-12-07 att föreslå kongressen att fatta beslut om en ändrad formel för uttag av medlems- och serviceavgift. I korthet innebär förslaget att

- medlemsföretagens ytor även i fortsättningen utgör basen för uttag av medlemsavgift
- lokalytor läggs till underlaget
- en nivåhöjning av avgiften med 2,5% görs för att finansiera en förstärkning av resurserna för att stötta medlemmarna i lokalfrågor
- garage och parkeringsplatser inte längre ska ingå i underlaget
- nivåhöjningar mellan kongresser kopplas till en sammanvägning av förändring av konsumentprisindex och inkomstbasbelopp

En bakgrund och närmare beskrivning av förslaget finns i bilaga 25.1

Den procentuella fördelningen mellan medlemsavgift till SABO och serviceavgift till SABO AB fastställs enligt tidigare kongressbeslut av styrelsen.

Kongressen föreslås besluta

- att fastställa avgifter till SABO och SABO AB enligt styrelsens förslag
- att företag som får höjningar på mer än 100% som följd av den ändrade beräkningsmodellen får höjningen fördelad på tre år
- att styrelserna får besluta om uppräknings av avgifterna för 2020 och 2021 i enlighet med förslaget

Medlems- och serviceavgifter – förslag till ny ram

Styrelsen beslutade vid sitt sammanträde i juni 2017 att uppdra till VD att med stöd av en arbetsgrupp med deltagare från styrelsen och kansliet utarbeta ett förslag till principer för uttag av medlems- och serviceavgifter. Senare samma år lade man till ett uppdrag att även se över vilka tjänster som SABO ska tillhandahålla, huruvida de ska ingå i avgiften eller debiteras separat samt stadgarnas villkor för medlemskap. Frågan om stadgarnas villkor för medlemskap behandlas i separat ärende. I anslutning till det görs också en genomgång av vilka tjänster som ingår i medlemskapet och hur de ska finansieras. De justeringar som föreslås är med ett undantag – stöd i lokalfrågor – så små att de inte har någon betydelse för medlemsavgiftens storlek.

Behovet att se över avgiftsuttaget grundar sig i att avgiftsintäkterna, som höjts i takt med inflationen, under en lång följd av år ökat betydligt långsammare än SABOs kostnader, där lönerna utgör den största enskilda posten. Därmed har utrymmet för verksamheten succesivt urholkats.

I bilaga beskrivs nuvarande metod för avgiftsuttag, önskvärda principer för avgiftsuttaget, samt den genomgång och analys av olika modeller som gjorts.

Styrelsen beslutade den 7 december 2018

- att godkänna översyn av medlems- och serviceavgifter samt att föreslå kongressen att fatta beslut om förändringar av formel och ram för uttag av medlemsavgift i enlighet med bifogad ärendebeskrivningen*
- att företag som får höjningar på mer än 100% som följd av den ändrade beräkningsmodellen får höjningen fördelad på tre år*

Översyn av medlemsavgifter, förmåner samt medlemskap i SABO

Bakgrund

Avgiftsintäkterna står 2018 för 63 mkr av SABOs totala intäkter på 106 mkr, och finansierar därmed 60% av verksamheten. För att säkerställa och utveckla verksamheten så att den svarar mot medlemmarnas behov är det angeläget att avgifterna på ett rimligt sätt matchar verksamhetens kostnader. Så har dock inte varit fallet under de senaste decennierna. Avgiftsintäkterna har höjts i takt med inflationen, vilken under en lång följd av år ökat betydligt långsammare än SABOs kostnader, där lönerna utgör den största enskilda posten. Mellan 2008 och 2018 har KPI ökat med 10% medan personalkostnaderna, huvudsakligen löner, ökat betydligt snabbare. SABOs löneökningar har i stort sett följt utvecklingen på arbetsmarknaden. Till exempel har inkomstbasbeloppet, som speglar löneutvecklingen på svensk arbetsmarknad, ökat med 30%. Därmed har utrymmet för verksamheten succesivt krympt. Hade SABOs medlemsavgifter höjts i takt med inkomstbasbeloppet istället för KPI, hade avgifterna 2018 varit 11 mkr högre och ackumulerat under hela tioårsperioden hade 77 mkr mer inbetalats i medlemsavgifter.

Den negativa utvecklingen har kompenserats bland annat genom att nya medlemmar tillkommit, ökade intäkter från kurser och konferenser samt att personalkostnaderna hållits tillbaka genom minskat antal anställda och den senaste tiden även flera vakanser.

Med tiden har också medlemsföretagens förutsättningar och verksamhet förändrats, och därmed deras behov av stöd. T ex har ägande och/eller förvaltning av kommunala lokaler i många kommuner förts över till bostadsföretaget.

Det har även kommit propåer om medlemskap från företag som inte är allmännyttiga enligt gängse definition.

Mot bakgrund av ovanstående beslutade styrelsen 2017 att göra en översyn av modellen för avgiftsuttaget samt av villkoren för att bli medlem och vilka tjänster som ska ingå i medlemsavgiften. En arbetsgrupp bestående av tre styrelseledamöter och tre anställda, däribland VD, tillsattes.

Frågan om stadgarnas villkor för medlemskap behandlas i separat ärende. En genomgång har gjorts av vilka tjänster som ska ingå i medlemskapet och om de ska ingå i medlemsavgiften. Frågan om stöd i lokalfrågor är av den digniteten att den påverkar medlemsavgiftens storlek, övriga medlemsförmåner och tjänster kommer däremot inte att behandlas i det följande.

Stadgarnas bestämmelser

Stadgarnas §32 behandlar uttaget av medlemsavgift och lyder som följer:

§ 32 MEDLEMSAVGIFT

Organisationens verksamhet finansieras genom en medlemsavgift samt genom intäkter av uppdragsverksamhet. Medlemsavgiftens storlek bestäms för varje år av styrelsen inom en av kongressen anvisad formel och ram.

Fastställd medlemsavgift skall inbetalas årligen före mars månads utgång det år avgiften avser. För under kalenderåret nyttillkommande medlem skall medlemsavgiften erläggas senast en månad efter inträdet eller vid tidpunkt som styrelsen fastställer.

För tjänster i SABO AB uttas en serviceavgift som är obligatorisk för medlemmar i SABO. Serviceavgift fastställs av SABOs styrelse.

TILLÄMPNINGSSANVISNING

Med den i stadgan i samband med kongressvalet angivna avgiften avses summan av medlemsavgift till SABO och serviceavgift till SABO AB.

Vid varje kongress finns alltså möjlighet att ändra den formel och ram som används för att bestämma avgiften för de påföljande två åren. Det behöver därför inte göras någon ändring av stadgarna och inte heller behöver någon punkt läggas till ordinarie dagordning vid kommande kongress. Om kongressen i april beslutar om ändrad modell för avgiftsuttag kommer den att kunna tillämpas första gången när avgifterna för 2020 beräknas.

Nuvarande metod för avgiftsberäkning

Idag baseras avgifterna i huvudsak på ägd bostadsyta. Man betalar även en reducerad avgift på bilplatser – 33% på ytan för varmgarage och 20% för kallgarage. Bostadsyta som förvaltas åt andra fastighetsägare viktas till 80%. Minimiavgiften är en fjärdedels prisbasbelopp. I praktiken innebär det att minimiavgiften betalas av företag med färre än ca 100 lägenheter. 2018 är det elva företag som endast betalar minimiavgift.

Avgifterna är stafflade, dvs man betalar mer för de första kvadratmetrarna än för de sista. Avgiften för ytor upp till 150 000 m² uppgår således till 1,66 kr medan avgiften i intervallet 150 001-190 000 m² minskar till 1,36 kr osv. För vägd yta över 2 665 000 m² betalas ingen avgift alls.

Den årliga uppräknigen (mellan kongressåren) får maximalt uppgå till ökningen av konsumentprisindex.

Mål för avgiftsberäkning

Önskvärda egenskaper för uttagsprincipen är att den

- Ger avgiftshöjningar som motsvarar SABOs kostnadsutveckling
- Speglar de kostnader som följer av medlemskapet
- Är transparent, dvs enkel att verifiera och lämnar minimalt utrymme för olika tolkningar
- Uppfattas som rimlig av medlemsföretagen

Olika metoder för avgiftsuttag

Arbetsgruppen har utvärderat ett antal olika tänkbara metoder för avgiftsberäkning.

1. Andel av medlemmarnas bostadshyror
2. Andel av medlemmarnas lönesumma
3. Andel av medlemmarnas taxeringsvärden
4. Antal bostäder som bas
5. Antal/area bostäder plus lokalyta som bas

De tre första innebär en inbyggd uppräknigen, om än inte helt i takt med SABOs kostnadsutveckling. Fastighetsägarna använder sig av taxeringsvärden som bas för sin medlemsavgift, med vissa variationer mellan de regionala föreningarna.

Fördelar med de här tre metoderna är att man får en automatisk uppräknigen som följd av ökade hyror, löner och taxeringsvärden. Underlagen är också transparenta i den meningen att det är uppgifter som finns med i företagets årsredovisningar.

Nackdelar är att de höjningar som sker inte nödvändigtvis sammanfaller med den ökning av kostnader som SABO har. Vidare skulle man få stora omfördelningar mellan medlemmarna beroende på att framförallt taxeringsvärden, men även hyror och löner varierar beroende på var i landet man befinner sig och ålder på fastighetsbestånd. Dessa variationer har inget samband med SABOs kostnader. Lönekostnader har dessutom nackdelen att de varierar beroende på i vilken utsträckning medlemsföretagen sköter förvaltningen med externa entreprenörer.

Metoderna 4-5 innebär i stort sett variationer av den metod som används för närvarande. De måste också kompletteras med en faktor för årliga uppräknings eftersom basen – ytor eller antal – inte påverkas av inflation. Fördelen med dessa metoder är att man på ett effektivare sätt kan koppla underlaget till de frågor som genererar behov av stöd från SABO. Även om det är svårt att generalisera så finns det anledning att tro att behovet av stöd från SABO är starkare kopplat till antalet bostäder och lokaler än till taxeringsvärden eller löner. Behovet av stöd är i allmänhet störst i mindre företag som inte har möjlighet att anställa egna experter inom alla områden, men där får man en koppling till avgiftens storlek genom att den är stafflad. I och med att man måste ha ett separat index eller motsvarande för att räkna fram årliga höjningar finns också möjligheten att välja ett sådant som har en nära koppling till SABOs kostnader, dvs i första hand lönekostnader.

Analys och slutsatser

Viktigast är att hitta en beräkningsmodell som på ett bättre och mer flexibelt sätt än idag speglar SABOs kostnadsutveckling. Även om taxeringsvärden och hyresintäkter som bas har vissa fördelar så är nackdelarna större. För det första är kopplingen till SABOs kostnadsutveckling relativt svag. För det andra skulle det uppstå stora engångseffekter i form av omfördelning av avgiftsuttaget mellan medlemmar. Företag med höga hyror/taxeringsvärden skulle få högre avgifter trots att det inte motsvaras av ett större behov av stöd från SABO. Andra företag skulle få motsvarande sänkningar, men även vid ett oförändrat totalt avgiftsuttag är risken stor att glädjen hos dem som får sänkt avgift inte skulle uppväga missnöjet hos dem som får sin avgift höjd. Slutsatsen av detta är att fördelarna med ett byte till en inflationssäkrad bas inte uppväger nackdelarna.

Vad ska ingå i avgiftsbasen?

Önskemålet är att avgiftsbasen på bästa möjliga sätt ska spegla kostnaderna som stödet till medlemmarna för med sig. Det är också önskvärt att uppgifterna är enkla att samla in - allra helst ingår i den data som redan nu samlas in – och möjliga att verifiera med hjälp av till exempel årsredovisningar.

Sedan lång tid har en betydande del av de frågor som kommer, till framförallt SABOs jurister, gällt lokaler. Därför är det önskvärt att få in lokalerna i underlaget. Redan nu ingår garage, som rent juridiskt är lokaler, i underlaget, men dels är frågorna som rör bilplatser relativt få, dels är det underlag som rapporteras in från medlemsföretagen ibland ofullständigt. Oftast betraktas bilplatser som en egen kategori av hyresobjekt vid sidan av bostäder och lokaler.

Arbetsgruppen har diskuterat att använda antal uthyrningsobjekt som underlag, men till slut stannat vid att föreslå att yta även i fortsättningen bör utgöra underlaget. Vad gäller bostäder skulle det inte göra någon större skillnad eftersom bostadsbeståndens fördelning på olika storlekar mellan olika företag inte skiljer sig särskilt mycket ifrån varandra. Undantaget är studentbostadsföretag, som skulle få högre avgift, vilket dock inte speglar deras utnyttjande av SABOs resurser.

Lokaler kan variera betydligt mer i storlek och det går att argumentera för att en lokal på 50 kvadratmeter kan orsaka lika mycket arbete som en på 5 000 kvadratmeter. Samtidigt är det knappast rimligt att till exempel tio förråd ska generera tio gånger så hög avgift som en fullvärdig

lokal. Den kompromiss som arbetsgruppen landat i och som på ett rimligt sätt svarar mot de önskvärda principer som ställts upp innebär följande:

- Ytor behålls som underlag
- Ägda lokalytor ingår i underlaget med en vikt på 10%
- Bilplatser tas bort från underlaget
- Bostadsytor som förvaltas åt andra fastighetsägare ingår – precis som idag – med en vikt på 80%
- Lokalytor som förvaltas åt andra fastighetsägare ingår med en vikt på 5%

Årlig avgiftsjustering

För SABOs ekonomi är den viktigaste delen i översynen av modellen att de årliga höjningarna matchar kostnadsutvecklingen hos SABO. Teoretiskt vore det möjligt att vid varje kongress fatta beslut om hur stor höjning som behövs till kommande år. Detta skulle dock innebära att någon sorts beslut måste fattas rörande två års höjningar. Det är också önskvärt, både för kansliet och för medlemsföretagen att avgiften i möjligaste mån är förutsägbar och att det bara undantagsvis fattas beslut om justeringar som avviker från den fastställda modellen.

Det finns flera möjliga index, bland annat hos SCB, som speglar löneutvecklingen på svensk arbetsmarknad. Vilket man väljer är närmast en smaksak. Arbetsgruppen har fastnat för inkomstbasbeloppet, som räknas fram av Pensionsmyndigheten och fastställs för av regeringen i november varje år. Sålunda fastställs inkomstbasbeloppet för 2019 av regeringen i november 2018. Det används framförallt i pensionssammanhang och baseras på deklarerade inkomster för hela arbetsmarknaden. Det påverkas också av Konjunkturinstitutets prognos för kommande år, vilket är en fördel eftersom det ska användas för kommande års medlemsavgifter.

Efter diskussion i styrelsen har arbetsgruppen beslutat föreslå att avgifterna får räknas upp med en sammanvägning av ökningarna för inkomstbasbelopp och konsumentprisindex. I normalfallet innebär det att avgifterna inte fullt ut får räknas upp med den allmänna löneökningstakten. Tanken är att behålla ett visst effektiviseringsstryck på organisationen. Kongressen har som nämnts också alltid möjlighet att besluta om ändrad formel för avgiftsuttag och höjning om det finns behov av det.

Minimiavgift

Arbetsgruppen föreslår också att minimiavgiften höjs från dagens nivå, en fjärdedels prisbasbelopp. Med dagens nivåer innebär det att minimiavgiften höjs från 11 375 kr till 34 125. Om man bortser från lokalyta skulle det innebära att medlemmar med färre än cirka 300 bostäder skulle betala minimiavgiften. Ett argument för en högre minimiavgift är att det är de små företagen som nyttjar SABOs tjänster mest. Om lokalytor räknas in i underlaget i enlighet med förslaget skulle 33 företag betala minimiavgift. I kronor blir höjningen för dem som redan idag betalar minimiavgift knappt 23 000.

Förslag till formel och ram för avgiftsuttag

Arbetsgruppen föreslår att kongressen 2019 beslutar att medlemsavgifterna för åren 2020 och 2021 räknas fram enligt följande formel:

$$\text{Avgift} = \text{Avgiftsunderlag} \times \text{Bastal} \times \text{Stafflingsfaktor}$$

Avgiftsunderlag = Ägd bostadsyta + 0,8 x förvaltd bostadsyta + 0,1 x ägd lokalyta + 0,05 x förvaltd lokalyta. Med yta avses kvadratmeter uthyrbar area. Garage- och parkeringsplatser ingår inte i lokalyta)

Bastal = Bastalet för avgiftsåret 2018 är 1,623.

Uppräkning av bastalet får från och med avgiftsåret 2021 göras med en faktor motsvarande 0,5 x ökningen av inkomstbasbelopp från året före avgiftsåret till avgiftsåret + 0,5 x ökningen av konsumentprisindex mellan oktober två år före avgiftsåret och oktober året före avgiftsåret

För avgiftsåret 2019 får uppräkning i enlighet med kongressbeslut 2017 maximalt göras med ökning av konsumentprisindex.

För avgiftsåret 2020 föreslås en uppräkning av 2019 års nivå med 2,5% för att täcka kostnaden för en tjänst som lokalexpert. Det därefter erhållna bastalet uppräknas i enlighet med förslaget med en faktor motsvarande 0,5 x ökningen av inkomstbasbelopp från 2019 till 2020 + 0,5 x ökningen av konsumentprisindex mellan oktober 2018 och oktober 2019.

Stafflingsfaktor för olika avgiftsintervall är följande:

Avgiftsunderlag, kvm	Stafflingsfaktor
Avgiftsintervall 0-150000	1,00
Avgiftsintervall 150 001-190 000	0,88
Avgiftsintervall 190 001-265 000	0,71
Avgiftsintervall 265 001-365 000	0,60
Avgiftsintervall 365 001-515 000	0,47
Avgiftsintervall 515 001-765 000	0,33
Avgiftsintervall 765 000-1 165 000	0,26
Avgiftsintervall 1 165 001-1 665 000	0,15
Avgiftsintervall 1 665 001-2 665 000	0,13
Avgiftsintervall 2 665 001-	0,00

Stafflingen görs, med undantag för små förenklingar och avrundningar, på samma sätt som hittills.

Minimiavgiften höjs från dagens ¼ till ¾ prisbasbelopp.

Den framräknade totalavgiften fördelas så att 87% utgör serviceavgift, är momspliktig, och betalas till SABO AB medan 13% kallas medlemsavgift, är momsfri, och betalas till den ideella föreningen SABO. Denna uppdelning har skattemässiga skäl och görs på ungefär samma sätt i praktiskt taget alla branschorganisationer.

Som exempel ser avgiftsberäkningen med den föreslagna modellen för ett medlemsföretag med ett avgiftsunderlag (vägd yta) på 2 000 000 kvm ut så här:

Avgiftsunderlag	2 000 000
Minimiavgift, 3/4 prisbasbelopp	34 125
Bastal 2018	1,623

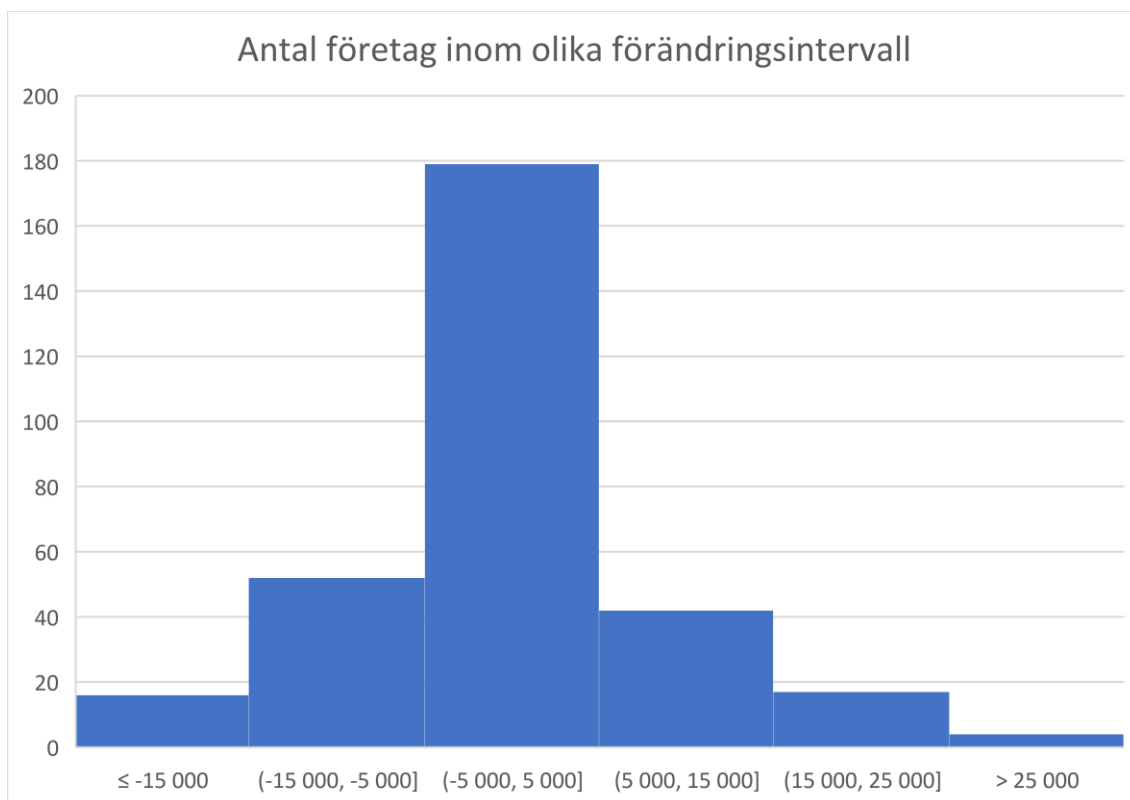
Avgiftsunderlag, kvm	Stafflingsfaktor	Avg/kvm*	Yta	Avgift
Avgiftsintervall 0-150000	1,00	1,623	150 000	243 450
Avgiftsintervall 150 001-190 000	0,88	1,428	40 000	57 130
Avgiftsintervall 190 001-265 000	0,71	1,152	75 000	86 425
Avgiftsintervall 265 001-365 000	0,60	0,974	100 000	97 380
Avgiftsintervall 365 001-515 000	0,47	0,763	150 000	114 422
Avgiftsintervall 515 001-765 000	0,33	0,536	250 000	133 898
Avgiftsintervall 765 000-1 165 000	0,26	0,422	400 000	168 792
Avgiftsintervall 1 165 001-1 665 000	0,15	0,243	500 000	121 725
Avgiftsintervall 1 665 001-2 665 000	0,13	0,211	335 000	70 682
Avgiftsintervall 2 665 001-	0,00	0,000		
Summa			2 000 000	1 093 902

	Ex moms	Moms	Summa
Serviceavgift 87%	951 695	237 924	1 189 618
Medlemsavgift 13%	142 207		142 207
Total	1 093 902		1 331 826

Konsekvenser av den föreslagna ändringen

Förändringarna mot nuvarande beräkningssätt beror framförallt på att lokalyta blir avgiftsgrundande, att bilplatser tas bort från underlaget och att minimiavgiften höjs.

Testberäkningar har gjorts för att få en bild av konsekvenserna för enskilda företag. Diagrammet illustrerar bara de omfördelningar som sker pga förändringarna i modellen, någon uppräknings från 2018 års avgiftsnivå har inte gjorts.



Diagrammet visar att mer än hälften av medlemmarna inte får någon större förändring av avgiften. De 16 som får en sänkning på mer än 15 000 kr får det för att man har många bilplatser och relativt liten lokalyta i beståndet. 21 företag får en höjning överstigande 15 000 kr. 8 av dessa får det för att man äger och/eller förvaltar en stor del kommunala verksamhetslokaler. Göteborgslokaler är ett renodlat lokalföretag och får en höjning med drygt 36 000 kr. Störst höjning, drygt 84 000 kr, får Micasa, som idag har en stor del av sitt bestånd rubricerat som lokaler.

11 av de övriga företagen som får större höjningar än 15 000 kr är medlemmar som idag betalar minimiavgift. Dessa får en höjning på nära 23 000. Ett par av dessa har inga egna fastigheter och de övriga har små fastighetsbestånd. De flesta ser förhoppningsvis inte höjningen som orimlig, men självfallet går det dock inte att utesluta motsatsen. Därför föreslås att de som får en höjning på mer än 100% får den fördelad på tre år.