

Nya stadgebestämmelser vid försäljning av fastigheter

Det här handlar det om

I vår rörelse finns många fastigheter som, utöver att vara viktiga för vår verksamhet, också är stora ekonomiska tillgångar. Vi vill ändra bestämmelserna för hur pengar från fastighetsförsäljning används så att:

- Vi får en långsiktigt stärkt ekonomi i rörelsen.
- De värden som finns i våra hus tas om hand på ett ansvarsfullt sätt.
- Mer pengar kan komma lokal verksamhet till nytta på kort och på lång sikt.
- Pengarna från en fastighetsförsäljning stannar kvar hos den föreningen som har sålt den.

Idag får pengar från fastighetsförsäljning bara användas till att köpa nya fastigheter. Vi vill i stället att pengarna ska kunna användas till det som föreningen eller distriktet själv önskar, såsom verksamhet, och samtidigt se till att pengarna räcker över väldigt lång tid. Detta genom att pengarna placeras långsiktigt i värdepapper och att tillåta ett årligt begränsat uttag.

Det skulle ge en bättre ekonomisk trygghet, större möjligheter att stödja föreningarnas verksamhet och samtidigt bevara och öka pengarnas värde över tid – för många generationer framöver.

Vad du behöver veta

Inom vår rörelse äger vi omkring 270 fastigheter. De flesta ägs av tidigare IOGT-NTO-föreningar. Enligt dagens regler måste pengar som föreningar eller distrikt får in när de säljer en fastighet skickas till förbundet. De pengar som förbundet förvaltar kallas deponerade medel.

Är det en förening som sålt så får de använda pengarna till att köpa en ny fastighet – men bara inom fem år. Annars går pengarna vidare till distriktet. Under tiden förvaltas pengarna av förbundet, och den förening som sålt får en ränta.

Men verkligheten ser annorlunda ut. Få föreningar köper en ny fastighet inom fem år. Räntan är dessutom låg – oftast är den lägre än inflationen, vilket innebär att pengarna minskar i värde över tid.

Vad föreslås?

Övergångsstyrelsen föreslår riksmötet besluta

att ersätta formuleringen av stadgarnas §2:5 Försäljning av fast egendom till följande:

Föreningar och distrikt är skyldiga att följa de anvisningar om anska förvärd, användning, förvaltning och försäljning av fast egendom som förbundsstyrelsen fastställer.

Föreningar och distrikt ska redovisa kapital som de får vid försäljning av fast egendom eller del i fast egendom till förbundsstyrelsen. Detta gäller också kapital som tas emot som ersättning för fast egendom efter brand eller annan skada eller expropriation, eller till följd av annat förhållande.

Kapitalet ska förvaltas av förbundsstyrelsen för föreningens eller distriktets räkning och placeras såsom långsiktiga finansiella placeringar. Syftet ska vara att uppnå en långsiktig real värdetillväxt. Den förening eller det distrikt som kapitalet tillhör får göra ett årligt värdeuttag på upp till två procent av kapitalets marknadsvärde. Värdeuttaget får användas till den löpande verksamheten. Förbundsstyrelsen kan dock besluta att kapitalet får användas på annat sätt.

Vid olika syn på hur dessa stadgar ska tolkas har förbundsstyrelsens mening företräde.

Det innebär att:

- Förbundsstyrelsen fortsätter förvalta pengarna, men med ett nytt mål: långsiktig värdetillväxt i stället för fastighetsköp.
- Pengarna inte längre ligger hos förbundet och ger ränta, utan placeras i värdepapper för att öka i värde över tid.
- Femårsregeln tas bort, så att pengarna stannar kvar hos föreningen och inte automatiskt förs över till distriktet.
- Föreningar och distrikt får ta ut upp till 2 procent av värdet varje år, pengar som kan användas till det som föreningen själv önskar – till exempel verksamhet. Resten av värdeökningen låter pengarna växa så att värdeuttagen blir ännu större i framtiden.
- Förbundsstyrelsen kan medge ett större värdeuttag om skälen är goda, till exempel köp av en ny fastighet.

Att investera i värdepapper innebär risk – värdet kan gå upp och ner. Historiskt har dock värdepapper gett god avkastning på lång sikt, ett genomsnitt på 9 procent per år. Genom att begränsa värdeuttaget till 2 procent säkerställer vi att pengarnas långsiktiga värde inte urholkas även om det kommer år med nedgångar. Samtidigt kan vi se till att pengar kan användas till verksamhet i många generationer framöver.

Ett räkneexempel

En förening har sålt en fastighet under 2025 och har därigenom fått in 1 000 000 kronor.

- Enligt dagens bestämmelser får föreningen en årlig ränta som utgår från statslåneräntan plus 0,35 procent. För 2025 motsvarar det 2,31 procent och detta exempel utgår från att denna nivå kvarstår kommande år, även fast den i verkligheten kommer att variera från år till år.
- Enligt detta förslags bestämmelser får föreningen ta ut upp till 2 procent av värdet varje år samt behålla hela värdetillväxten. Detta exempel utgår från att föreningen tar ut hela det tillåtna beloppet varje år.
- Historiskt ger placeringar i värdepapper en avkastning på i genomsnitt 9 procent per år. Detta varierar i realiteten mycket från år till år, men exemplet utgår ändå från en ökning i nivå med genomsnittet varje år – med ett värdeuttag på 2 procent så ökar pengarna därmed med kvarvarande 7 procent varje år.

Enligt dagens bestämmelser:

	I år	Om 5 år	Om 10 år	Om 25 år	Om 50 år
Pengarnas storlek	1 000 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr
Ränteavkastning	23 100 kr	23 100 kr	23 100 kr	23 100 kr	23 100 kr

Enligt detta förslags bestämmelser:

	I år	Om 5 år	Om 10 år	Om 25 år	Om 50 år
Pengarnas storlek	1 000 000 kr	1 402 552 kr	1 967 151 kr	5 427 433 kr	29 457 025 kr
Värdeuttag	20 000 kr	28 051 kr	39 343 kr	108 549 kr	589 141 kr

+ Vad händer om vi säger ja?

- Vi kommer att få en ny bestämmelse under §2:5 Försäljning av fast egendom.
- Föreningar som sålt fastigheter får behålla dessa pengar på lång sikt samt hela värdetillväxten.
- Mer pengar kommer finnas för lokal verksamhet samtidigt som vi säkerställer en långsiktigt ansvarsfull hantering av våra tillgångar.

— Vad händer om vi säger nej?

- Dagens bestämmelse kommer att vara kvar under §2:5 Försäljning av fast egendom.
- Pengar från fastighetsförsäljningar kommer fortsatt enbart att kunna användas till att köpa nya fastigheter.

? Att fundera på

- Hur kan vi bäst bevara och öka värdet av rörelsens tillgångar?
- Hur säkerställer vi bäst att pengarna verkligen används där de gör mest nytta?