



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende



Konsekvensutredning EKKO 1

Boverkets allmänna råd om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare

Konsekvensutredning EKKO 1

Boverkets allmänna råd om ekonomiska planer och kostnads kalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare

Titel: Konsekvensutredning EKKO 1
Utgivare: Boverket, juni, 2017
Diarienummer: - 3691/2014

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Innehåll

Inledning	5
Beskrivning av problemet och vad Boverket vill uppnå.....	6
Syfte och mål med de allmänna råden	6
Arbetets genomförande.....	7
När aktualiseras de allmänna råden	7
Gällande lagstiftning.....	7
Kommentarer till de allmänna råden.....	9
1. Inledning.....	9
2. Ekonomiska planer och kostnadskalkyler	9
3. Ny ekonomisk plan.....	17
4. Förenklad ekonomisk plan	18
5. Intygsgivare och intyg	18
Övergångsbestämmelser	20
Alternativa lösningar och effekter vid ett nollalternativ	21
Alternativa lösningar.....	21
Effekter vid ett nollalternativ	21
Vilka som berörs av de allmänna råden.....	22
Kostnadsrämsiga konsekvenser	24
Samhällsekonomiska konsekvenser	24
Byggherre/projektör.....	24
Bostadsrättsföreningar/kooperativa hyresrättsföreningar	24
Intygsgivare	24
Konsumenter	25

Inledning

Boverket ska enligt 7 och 8 §§ bostadsrättsförordningen, (1991:630), BRF, lämna allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer respektive kostnadskalkyler, vilket skett i Allmänna råd 1995:6 ändrad genom 2007:2. Då en myndighet kan besluta om allmänna råd inom sitt område utan något särskilt bemyndigande innehåller de allmänna råden även regler om intygsgivare och det intyg som intygsgivaren ska utfärda.

Syftet med allmänna råd är att ge generella rekommendationer om tillämpningen av aktuella bestämmelser, och råden anger hur någon lämpligen kan eller bör handla för att uppfylla dessa bestämmelser. Allmänna råd är således inte bindande men de har dock alltid en koppling till bindande bestämmelser. Idag är de allmänna råden publicerade i en tryckt utgåva. Publikationen innehåller även vägledning till de allmänna råden. Boverket har beslutat att ta fram nya allmänna råd, vilka fortsättningsvis kommer ingå i Boverkets författningssamling (BFS). De nya allmänna råden innehåller dels en uppdatering av nuvarande allmänna råd, dels helt nya allmänna råd.

En ny vägledning till de allmänna råden kommer att tas fram och publiceras som en digital handbok på Boverkets webbplats.

Den ekonomiska planen och kostnadskalkylen är en del av de bestämmelser som syftar till att förhindra tillkomsten av osunda bostadsprojekt. Intygsgivarna som erhåller behörighet av Boverket, är enligt bestämmelserna de enda utomstående som är ålagda att göra en saklig granskning av planen då registreringsmyndighetens, Bolagsverket, granskning endast är formell.

Bostadsmarknaden utvecklas konstant och dess villkor har förändrats över tid sedan bostadsrättslagen (1991:614), BRL, trädde i kraft den 1 juli 1991 och ersatte 1971 års bostadsrättslag (1971:479). Nuvarande bestämmelser har därför i delar blivit föråldrade. Regeringen beslutade den 1 oktober 2015 att tillsätta en särskild utredare att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden (Dir. 2015:97). I uppdraget ingick bland annat att ta ställning till om innehållet i den ekonomiska planen bör ändras och om det fanns anledning att skärpa reglerna kring intygsgivare. Uppdraget är avslutat med utredningens betänkande *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)*, som överlämnades till regeringen under april 2017.

Beskrivning av problemet och vad Boverket vill uppnå

Boverkets målsättning är att skapa bättre förutsättningar för en enhetlig tillämpning genom de nya allmänna råden. Det är styrelsen i föreningen som upprättar den ekonomiska planen och kostnadskalkylen samt utser de intygsgivare som ska granska och intyga planen och kalkylen.

Kvaliteten på ekonomiska planer och kostnadskalkyler varierar i sin utformning och uppställning. Ur ett konsumentperspektiv är det olyckligt eftersom förutsättningarna för att förhindra att osunda bostadsprojekt kommer till stånd sätts ur spel. Intygsgivarna är de som ytterst står som garantier för att ohållbara bostadsprojekt förhindras. Se prop. 2002/03:12, s. 46. Intygsgivarna granskar och gör en bedömning av den ekonomiska planen om den framstår som ekonomiskt hållbar och långsiktig.

Den ekonomiska planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning av det tänkta bostadsprojektet. Planen ska göra det möjligt att bedöma föreningens planerade verksamhet, och utgör underlag för intygsgivarens granskning av föreningen. Den ekonomiska planen utgör också ett viktigt bedömningsunderlag för konsumenter. Vid ombildning av en hyresfastighet till bostadsrätt ska en intygad plan finnas tillgänglig för hyresgästerna innan beslut om förvärv kan tas på en föreningsstämma. Om den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen inte är tydlig och transparent saknas möjlighet för konsumenten/den presumtive bostadsrättsköparen att bedöma föreningens verksamhet. Utformningen av ekonomiska planer och kostnadskalkyler måste därför bli mer enhetlig, tydlig och transparent. Med transparens avses ökad öppenhet.

Syfte och mål med de allmänna råden

Syftet med de allmänna råden är att ge stöd vid tillämpningen av bestämmelserna genom att föreslå hur dessa lämpligen kan uppfyllas. De allmänna råden vänder sig i första hand till intygsgivare, men även till bostadsrättsföreningens styrelse, presumtiva bostadsrättsköpare, revisorer, kreditgivare med flera. Målsättningen är att de allmänna råden tillsammans med kommande vägledning ska bidra till bättre utformning av de ekonomiska planerna och kostnadskalkylerna, och därmed ett bättre bedömningsunderlag för intygsgivare, och presumtiva bostadsrättsköpare men även andra intressenter.

Arbetets genomförande

De allmänna råden har tagits fram av Boverket i samverkan med en rådgivande referensgrupp bestående av representanter från branschen: byggare, kreditgivare, mäklare, intresseorganisationer, intygsgivare, revisorer, Bolagsverket med flera. Referensgruppen har haft möjlighet att vid två tillfällen komma med synpunkter på förslaget till allmänna råd innan förslaget skickades på remiss den 7 september 2015. Efter inkomna remissynpunkter har råden därefter omarbetats i vissa delar. Den 19 december 2016 skickades förslaget på en ny remiss.

När aktualiseras de allmänna råden

De allmänna råden aktualiseras, i huvudsak, i samband med att den ekonomiska planen ska upprättas och därefter när planen ska granskas av intygsgivare. Den ekonomiska planen som i huvudsak är avsedd att utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning, utgör i praktiken även underlag för kreditgivare och hyresgäster som ska fatta beslut om förvärv av en hyresfastighet.

Vid nyproduktion utgör kostnadskalkylen ett viktigt beslutsunderlag för den presumtive bostadsrättsköparen innan förhandsavtal ingås.

Kostnadskalkylens främsta syfte är att ge information om vilka uppgifter och beräkningar som ligger till grund för den presumtive bostadsrättsköparens ekonomiska åtaganden.

Gällande lagstiftning

Bostadsrättslagen och bostadsrättsförordningen anger förutsättningarna för hur en ekonomisk plan och en kostnadskalkyl ska utformas.

Av bestämmelserna framgår även vad intygsgivare ska granska i den ekonomiska planen/kostnadskalkylen samt vilken utbildning och vilka kunskaper som krävs för att få behörighet att utfärda intyg om att en ekonomisk plan/kostnadskalkyl är hållbar. Kraven på intygsgivares oberoende och opartiskhet samt dennes skadeståndsansvar regleras också.

Senaste ändringar av bestämmelserna om ekonomisk plan

Bestämmelserna om ekonomisk plan ändrades senast den 1 april 2003. I syfte att förstärka bostadsrättslagstiftningens bestämmelser vars syfte är att stävja uppkomsten av ekonomiskt osunda föreningar gjordes en del ändringar i bestämmelserna om innehållet i ekonomisk plan och framförallt beträffande intygsgivningen. Se prop. 2002/03:12.

Bakgrunden var 1990-talets fastighetskris och det stora antalet bostadsrättsföreningar som gick i konkurs. Bedömningen av de ekonomiska

planerna och kalkylerna under 1990-talet hade varit inriktade på föreningarnas första verksamhetsår och därför var kalkylerna ibland snävt tilltagna och utrymmet för förändringar mycket litet (prop. 2002/03:12, s. 36 f.). Det anfördes i förarbetena att uppmärksamhet måste fästas på både föreningens ekonomi för ett antal år framåt och på hur pass känslig föreningen är för förändringar. Mot den bakgrunden infördes krav på att en ekonomisk plan/kostnadskalkyl även ska innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys som avser föreningens ekonomi de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret, 4 a och 4 b §§ BRF.

Beträffande intygsgivningen preciserades intyggivarnas uppgift vad de ska kontrollera och bedöma (3 kap. 2 § BRL). Det infördes även krav på att de ska vara skyldiga att uppge vilka handlingar som varit tillgängliga för dem vid granskningen. Detta för att bättre kunna bedöma deras insatser i efterhand.

Tidigare fick en av intyggivarna ha en koppling till det aktuella projektet, vilket hade kritiserats från flera håll. Det invändes även mot att intyggivarna ofta arbetade parvis. Lagen skärptes och nu framgår det i 3 kap. 3 § BRL, att ingen av intyggivarna får ha någon koppling till det projekt som intyget avser (prop. 2002/03:12, s. 43 f.).

Kommentarer till de allmänna råden

1. Inledning

Gällande allmänna råd, Allmänna råd 1995:6 ändrad genom 2007:2, om ekonomiska planer och kostnadskalkyler omfattar bara bostadsrättsföreningar. Gällande råd innehåller, utöver rekommendationer om ekonomiska planer och kostnadskalkyler, även rekommendationer om intygsgivare, utfärdande av intyg och förenklad ekonomisk plan i samband med omregistrering av bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. Dessa delar behålls i de nya allmänna råden. Boverket ska emellertid även, enligt 6 § förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt, lämna allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar. De nya allmänna råden omfattar därför också kooperativa hyresrättsföreningar i tillämpliga delar. Vilka dessa är framgår tydligt av förslaget.

2. Ekonomiska planer och kostnadskalkyler

I tillämpliga delar har det gjorts skillnad på ombildning av hyresrättshus och nyproduktion av bostadsrättshus eftersom omständigheter och förutsättningar skiljer sig åt.

2.1–2.2 Ekonomisk plan och Kostnadskalkyl

En ekonomisk plan är ett bedömnings- och beslutsunderlag. Om planen ska utgöra ett vederhäftigt underlag bör den ge en rättvis bild av föreningens verksamhet och det förutsätter att planen är upprättad i enlighet med gällande bestämmelser.

Vid Boverkets granskning av ekonomiska planer har det framkommit att många planer inte innehåller alla för föreningen relevanta omständigheter. I många fall framgår det inte heller om angivna uppgifter är preliminära eller inte. Det saknas ofta information om föreningen har eller har ansökt om erforderliga lov och tillstånd för verksamheten. Det förekommer fall där en förening har upplåtit bostadsrätter utan att ha ansökt om erforderligt bygglov för byggandet av dessa, liksom fall där befintligt bygglov för en förvärvad fastighet inte har visat sig omfatta föreningens planerade verksamhet. Följden blir att föreningens verksamhet inte blir korrekt belyst, vilket har lett till negativa konsekvenser för en del föreningar – i förlängningen även bostadsrättshavarna – en tid efter att föreningens verksamhet har kommit i gång.

Det ovan sagda är tillämpligt även på kostnadskalkyler.

2.3 Ändamålsenlig samverkan

Om föreningen har fler än ett hus ska husen ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, vilket framgår av BRL och dess förarbeten (prop.1990/91:92 s. 59 f.). Det allmänna rådet vill uppmärksamma vikten av att tidigt undersöka förutsättningarna för att den praktiska förvaltningen av husen ska kunna ske på ett smidigt sätt.

2.4 Förvärv av föreningens fastighet

Det är vanligt förekommande att det i ekonomiska planer inte framgår hur förvärvet av fastigheten – hus och mark – går till och vilka eventuella konsekvenser som ett visst förfarande kan medföra. Vid förvärv genom en så kallad paketering av fastigheten uppstår bland annat en latent skatteskuld som kan komma att realiseras vid en försäljning av föreningens fastighet eller likvidation av föreningen. I många fall medför också ett förvärv att en tilläggsköpeskilling utgår, vilket inte alltid framgår av planen men som bör beskrivas. Det är därför av vikt att sådan information framgår i den ekonomiska planen.

Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet har den 30 mars 2017 också överlämnat betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27) till regeringen. Utredningen lämnar bland annat förslag på författningsändringar för att motverka skattefördelar vid paketering av fastigheter och föreslår att de nya bestämmelserna ska träda i kraft den 1 juli 2018. Utredningen konstaterar att transaktioner med paketerade fastigheter är mycket vanligt (cirka 90 procent av den totala omsättningen 2015 bedöms vara sådana transaktioner). Förslaget syftar till att skattemässigt likställa en transaktion med en paketerad fastighet med en direktförsäljning. Förändrad beskattning av fastighetstransaktioner i linje med utredningens förslag kommer att få inverkan också på bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet, både av mark vid nyproduktion och i samband med ombildningar. Hur förslaget påverkar prisbildning och transaktionernas struktur beror på den slutliga utformningen samt på hur det påverkar marknadens aktörer.

2.5 Redovisning av uppgifter

Intäkter i en förening kan bestå av avgifter, hyresintäkter, parkeringsavgifter, arrendeavgifter med mera. Samtliga avtal, överenskommelser och liknande som ligger till grund för föreningens intäkter och kostnader bör beskrivas i den ekonomiska planen och aktivt förevisas intygsgivare. Syftet med rådet är att de huvudsakliga villkoren i de avtal som genererar intäkter och kostnader bör beskrivas i planen eftersom de kan ha betydelse för verksamhetens framtida stabilitet. Avsikten är dock inte att

avtalen behöver visas upp eller biläggas ekonomisk plan eller kostnadskalkyl. Beträffande tomträtts- och arrendeavtal är situationen en annan och det torde inte möta något hinder att dessa avtal visas upp för till exempel kreditgivare och presumtiva bostadsrättsköpare.

2.6 Beskrivning av fastigheten

Av det allmänna rådet framgår att uppgifter om allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till huset bör redovisas i den ekonomiska planen/kostnadskalkylen.

2.7 Redovisning av lägenheter

Det är vanligt förekommande att vad som tillhör en lägenhet inte alltid framgår av ekonomiska planer/kostnadskalkyler och inte heller i upplåtelseavtal. Ett utrymme kan tillhöra en lägenhet antingen genom upplåtelse med bostadsrätt eller med annan nyttjanderätt i sidoavtal. I andra fall kan utrymmen vara allmänna eller gemensamma. Vad som omfattas av en bostadsrättsupplåtelse bör därför tydligt framgå i planen för att undvika framtida oklarheter.

Samtliga avgifter och fördelningsgrunden för dessa bör också redovisas av transparens skull.

2.8 Mätning av lägenhetens area

När arean mäts bör svensk standard för area och volym för husbyggnader, SS 21054:2009, användas. I annat fall bör det anges hur mätning har utförts.

Vid nybyggnadsfallen är det också lämpligt att ange i den ekonomiska planen om mätning av lägenhetens area har gjorts på ritning. Detta mot bakgrund av att det verkliga måttet kan visa något annat då en riktig mätning görs, något som framkommit i Boverkets kontakt med styrelser med flera. Den blivande bostadsrättshavaren med flera behöver veta vilken mätmetod som ursprungligen använts.

2.9 Platsbesök

Det nuvarande allmänna rådet om platsbesök tar sikte på att en eller båda intygsgivarna bör besiktiga huset om intyget avser ett befintligt hus. Det nya rådet är ändrat och utvidgat till att intygsgivarna bör ta ställning till om ett platsbesök kan antas tillföra något av betydelse för deras granskning, något som även bör framgå av intyget/-en. Ett platsbesök rekommenderas även i nybyggnads- och ombyggnadsfallen. Skälet till utvidgningen är att det förutsätts att intygsgivarna arbetar oberoende av varandra och gör en självständig bedömning av planen. Det kan vidare

finnas förhållanden som inte framgår av den ekonomiska planen som att fastigheten ligger utanför detaljplanerat område i ett skyddsvärt område eller uppgifter om hur det förhåller sig med eventuellt strandskydd. Det vill säga omständigheter som kan innebära hinder för lovligheten av den planerade verksamheten. Det finns fall där kommunen har funnit att befintligt bygglov inte omfattar den tänkta verksamheten. Det finns även exempel på fastigheter som byggts om utan lov och i strid med detaljplan. Det finns därför skäl att besöka en bebyggd fastighet som tidigare använts till annan verksamhet än den nu planerade. Likaväl som en bebyggd fastighet kan en obebyggd fastighet vara belastad med olika inskränkningar som inte framgår av planen men som kan framgå vid ett besök på plats.

2.10 Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt

De ekonomiska planerna saknar ibland information om kända framtida kostnader som del i en gemensamhetsanläggning kan medföra, liksom information om vilka fastigheter som berörs och omfattningen av de servitut och ledningsrätter som kan komma att belasta föreningens fastighet.

Det förekommer också att föreningar bedriver en del av sin verksamhet i andra former än i egen regi som då kan innebära andra ekonomiska åtaganden. Dessa förhållanden bör framgå i en plan för att uppnå tydlighet och transparens.

2.11 Underhålls- och investeringsbehov vid ombildning

För att intygsgivare, kreditgivare och presumtiva bostadsrättsköpare med flera ska kunna bilda sig en uppfattning om omfattningen av redan vidtagna och kommande åtgärder är det av stort informativt värde att uppgifter om underhålls- och investeringsbehov alltid anges i den ekonomiska planen/kostnadskalkylen, liksom uppgifter om tidigare utförda åtgärder. Dessa uppgifter visar om föreningens planerade avsättning är hållbar och kan säkerställa de framtida behoven av underhåll och återinvesteringar som till exempel stambyten och takomläggningar.

2.12 Avsättning till underhåll

De grunder enligt vilka medel ska avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus ska anges i stadgarna enligt 9 kap. 5 § BRL. Utöver det finns ingen tvingande bestämmelse om under vilka förutsättningar medel ska avsättas till underhåll. I normalfallet upprättar föreningen en underhållsplan som anger hur stor avsättning till underhållsfond som ska göras per år. Därutöver ska enligt lag avskrivning ske på byggnad utifrån

beräknad nyttjandeperiod, vilket syftar till att representera den förslitning som sker.

Avskrivningar och underhållsavsättningar skapar tillsammans utrymme för framtida återinvesteringar i föreningens hus, under förutsättning att de beaktas i avgiftsuttaget. I många ekonomiska planer har både driftskostnader och underhållsavsättningar åsatts ett alltför lågt belopp. Tillsammans med för låga avskrivningar har detta medfört ett alltför lågt kassaflöde för att tillgodose framtida behov av underhåll och återinvesteringar. Det finns därför behov av att uppmärksamma kravet på ett kassaflöde som är långsiktigt hållbart. Planen bör därför redovisa grunderna för hur avsättningen är beräknad och hur samverkan med tillämpad avskrivningsmodell ska säkerställa det långsiktiga underhållet. Underhållsplaneringens utformning är beroende av vilket regelverk för redovisning som föreningen väljer att tillämpa.

2.13 Försäkringar

Uppgift om försäkringar bör innehålla kort vad försäkringarna omfattar. Avsikten är inte att försäkringsavtalen ska behöva visas upp eller biläggas ekonomisk plan eller kostnadskalkyl.

2.14 Taxeringsvärde

Det allmänna rådet om taxeringsvärde erinrar om att taxeringsvärdet – som ligger till grund för fastighetsskatten och fastighetsavgiften – är olika för mark, befintlig byggnad och byggnad under uppförande.

2.15 Nyckeltal i ekonomisk plan och kostnadskalkyl

Ett av nyckeltalens syfte är att de på ett enkelt sätt ska förse användaren med, i sammanhanget, användbar information. Nyckeltalen ska också kunna följas upp mot senare redovisade ekonomiska utfall. Ett annat syfte är att öka jämförbarheten mellan olika ekonomiska planer.

2.16 Kostnad vid nybyggnad

Vid uppförande av nya hus är information om entreprenadformen i den ekonomiska planen viktig eftersom ansvaret för entreprenadavtalet mellan inblandade entreprenörer och föreningen har en avgörande betydelse för bedömningen av projektets upplägg och risker. Rådet innehåller även ett stycke om att avtal som har ingåtts innan verksamheten har övergått till föreningen/bostadsrättshavarna, bör beskrivas i den ekonomiska planen. Dessa avtal kan vara ekonomiskt belastande och ogynnsamma för en förening längre fram, efter att verksamheten har lämnats över till föreningen. Därför är det av vikt att samtliga avtal som ligger till grund för fastighetens totala

anskaffningsutgift beskrivs i den ekonomiska planen och aktivt förevisas intygsgivare. Det är avtalsvillkoren som en intygsgivare behöver ta del av för att kunna bedöma verksamhetens ekonomiska hållbarhet på sikt.

2.17 Kostnad vid utbildning

Det förekommer att utgifter för nödvändiga underhållsåtgärder redovisas under posten anskaffningsvärde. Utgifter för åtgärder som föranleds av besiktningssanmärkningar och som ska vidtas bör redovisas under en egen post då de inte är en del av förvärvsutgiften.

2.18 Slutlig kostnad

Det förekommer att den slutliga kostnaden som angivits som känd i realiteten inte är känd. Det är vanligt förekommande att det ställs garantiförbindelser av entreprenören som tar på sig de kostnader som kan tillkomma utöver den angivna slutliga kostnaden för entreprenaden. Detta som en slags ”försäkran” att den slutliga kostnaden inte överstiger vad som angetts i den ekonomiska planen. Problemet med dessa garantiförbindelser är dels att det först när byggnaden är färdig som den slutliga kostnaden är känd oavsett vad garantin säger, dels att det ibland kan ifrågasättas om utställaren av garantin kan bedömas vara solvent för det aktuella åtagandet, till exempel en mindre entreprenör som ställer förbindelser omfattande mångmiljonbelopp.

När en ekonomisk plan har intygats och skickats till Bolagsverket för registrering gör myndigheten endast en formell granskning innebärande att myndigheten kontrollerar att innehållet i den ekonomiska planen uppfyller kraven i BRF. Att en slutlig kostnad som angivits som känd verkligen är känd prövas således inte av Bolagsverket. Detta innebär att det är möjligt att kringgå bestämmelserna i 4 kap. 2 § BRL. Detta innebär också att de skyddsmekanismer som finns för den blivande bostadsrättshavaren vid upplåtelse av bostadsrätt kringgås. Mot den bakgrunden anger det allmänna rådet när en slutlig kostnad kan redovisas som känd i en ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Om föreningen hos Bolagsverket behöver ansöka om tillstånd för att upplåta lägenheterna med bostadsrätt bör detta framgå i anslutning till planens uppgift om kostnaden för fastigheten. Ur konsumentsynpunkt är det av vikt att detta framgår.

2.19 Finansieringsplan

De ekonomiska planerna förutsätter ofta att föreningens lån är amorteringsfria de första åren och även fortsättningsvis, vilket ger en missvisande bild av föreningens framtida åtaganden. Ett lån ska alltid

återbetalas vid någon tidpunkt och därför ska föreningen i princip ha råd att amortera från år ett. Det finns därför skäl för att, oavsett amorteringsfrihet eller inte, att räkna med en amortering i den ekonomiska prognosen och i känslighetsanalysen. En rimlig nivå är att amorteringstiden inte överstiger husets nyttjandetid. Föreningen ska också kunna uppfylla kreditgivarens amorteringskrav och övriga lånevillkor. Detta bör framgå av finansieringsplanen.

2.20 Kapitalkostnader

Det föreslagna allmänna rådet om kapitalkostnader syftar till att förtydliga och att öka transparensen avseende redovisningen av samtliga kapitalkostnader.

2.21 Driftskostnader

Driftskostnader i en förening består av många olika poster. De större posterna är bland annat värme- och varmvattenkostnader. Driftskostnader anges ofta i en klumpsumma i de ekonomiska planerna. Det är då svårt för intygsgivare och presumtiva bostadsrättsköpare med flera att ta ställning till om uppgiften är riktig eller i vart fall rimlig när det inte går att se vad varje enskild post uppgår till. Det här är en kostnadspost som ofta hålls alltför låg i ekonomiska planer/kostnadskalkyler, och bidrar därför till en missvisande bild av föreningens ekonomi.

2.22 Driftskostnader som för vilka avgifter debiteras separat

Det kan skilja mellan olika föreningar avseende vilka driftskostnader som ingår i avgiften och hur de debiteras. I flerbostadshus omfattar avgiften ofta värme, vatten, fastighetsel och sophämtning och dylikt, medan det är vanligt att den egna hushållselen inte ingår. Hushållen har då i stället egna leverantörsavtal. Det förekommer också hushåll som har individuella mätare för värme och varmvatten, som debiteras efter uppmätt förbrukning av föreningen. För att den presumtiva bostadsrättsköparen ska få en realistisk uppfattning av hela avgiften bör även dessa avgifter framgå av den ekonomiska planen/kostnadskalkylen. Beloppen kan dock vara preliminära.

I bilagan i de allmänna råden ges exempel på driftskostnader.

2.23 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Det allmänna rådet om fastighetsavgift och fastighetsskatt är ett förtydligande och anger att det är de gällande bestämmelserna vid varje aktuell tidpunkt som bör tillämpas.

2.24 Föreningens skattemässiga klassificering

Skattereglerna i 42 kap. 15 a § inkomstskattelagen (1999:1229) för så kallade oäkta privatbostadsföretag och deras medlemmar har ändrats. Från och med den 1 januari 2016 sker inkomstberäkningen utifrån de verkliga intäkterna och kostnaderna, och skillnaden mellan faktiska årsavgifter och bruksvärdeshyra medför beskattning. Detta innebär att såväl föreningen som medlemmarnas ekonomi påverkas, i synnerhet medlemmarnas. Det är därför viktigt att föreningens skatterättsliga klassificering framgår av den ekonomiska planen.

2.25 Tomträttsavgäld och arrendeavgift

Det förekommer att föreningen äger huset men inte marken huset står på. Det är då allt som oftast frågan om tomträtt. Den som innehar tomträtt betalar en så kallad avgäld som ersättning för nyttjandet. Avgälden belastar föreningen ekonomiskt och därför bör uppgiften och beloppet anges i planen. Motsvarande är tillämpligt i fall där marken utgör ett arrende.

2.26 Ekonomisk prognos

Syftet med den ekonomiska prognosen är att föreningen ska visa en beräkning av hur höga medlemmarnas avgifter blir utifrån en realistisk bedömning av kostnader och intäkter i verksamheten. Det allmänna rådet om ekonomisk prognos försöker klargöra detta.

Rådet tar sikte även på kända framtida händelser som också bör redovisas för att prognosen inte ska ge upphov till oväntade ekonomiska åtaganden längre fram. Prognostiden omfattar de sex första och elfte verksamhetsåret men eftersom reglerna om kommunal fastighetsavgift har ändrats bör även det sextonde verksamhetsåret omfattas av perioden. Hus med värdeår 2012 och senare betalar ingen fastighetsavgift i 15 år men därefter hel avgift.

Löpande penningvärde bör användas i prognoserna, och av transparens skull bör även ackumulerat (ansamlat) redovisningsmässigt resultat redovisas. Syftet med det är att de föreningar som väljer att avskrivningar inte ska täckas av årsavgifterna ska redovisa detta i prognosen. Bokföringsnämnden har förtydligat att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig metod, vilket har medfört att en del föreningar väljer att redovisa resultatmässigt underskott som ackumuleras över tid. Valt K-regelverk (Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 och 2016:10) för upprättande av årsredovisning bör också framgå av prognosen eftersom valt regelverk påverkar föreningens hantering av avskrivningar.

Det centrala i en bostadsrättsförening är rätt avvägd årsavgift (nödvändig nivå på avgiften) men även kassaflödet är av vikt, det vill säga att det kommer in pengar att betala utgifterna med samt för att generera medel för framtida underhåll/återinvesteringar. Det är därför önskvärt att den ekonomiska planen även innehåller en kassaflödesprognos som en del av den ekonomiska prognosen.

2.27 Känslighetsanalys

Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur varje faktor enskilt påverkar prognosen samt förbättra bedömningsunderlaget för både intygsgivare och presumtiva bostadsrättsköpare. Analysen bör avse beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer utan att övriga förutsättningar i analysen förändras.

2.28 Anslutningsgrader vid ombildning

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt krävs att minst två tredjedelar av hyresgästerna till de uthyrda lägenheterna som omfattas av förvärvet ska ha samtyckt till ombildningen. Det föreligger dock inte någon skyldighet att sedan förvärva en bostadsrätt. Om antalet bostadsrättsköpare blir för litet i förhållande till de antaganden som gjorts tidigare kan det bli problem med finansieringen av förvärvet. Mot den bakgrunden är det lämpligt att analysera hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika grader av anslutning.

3. Ny ekonomisk plan

3.1–3.2 Ny ekonomisk plan och väsentlig betydelse

Kravet på att upprätta en ny plan gäller bara om det är aktuellt med nya upplåtelser. Det är dessutom endast en förändring som innebär en förväntad försämring som kräver att en ny ekonomisk plan upprättas (SOU 2000:2, s.134). Vad en förändring av väsentlig betydelse är – som innebär att en ny ekonomisk plan måste upprättas – är inte alldeles enkelt att avgöra. Bostadsrättsföreningar har olika förutsättningar vilket medför att det är svårt att skapa en enkel formel för vad som är en förändring av väsentlig betydelse. Ibland räcker det inte att en förändring av upplåten bostadsrättsarea har ökats/ändrats avsevärt i förhållande till redan upplåten area för att en förändring av väsentlig betydelse kan anses ha uppstått. Detsamma gäller en avsevärd förändring av årsavgifter, skuldsättning, insatser eller upplåtelseavgifter.

För att kunna bedöma huruvida förändringen innebär en varaktig negativ konsekvens behöver styrelsen också göra en beräkning av de ekonomiska för- och nackdelarna. Om kalkylen visar en negativ förändring, som kan

antas påverka bostadsrättsköparens beslut om att förvärva en bostadsrätt och som bedöms varaktig över tid, behöver en ny plan upprättas.

4. Förenklad ekonomisk plan

4.1 Förenklad ekonomisk plan för bostadsföreningar

En bostadsförening är en förening som bildades före 1930 och som upplåter nyttjanderätt till bostad på obegränsad (besittningsförening) eller begränsad tid (hyresförening). Det går inte att registrera en ny bostadsförening. Det finns ett fåtal sådana föreningar kvar i Sverige – enligt statistik från Bolagsverket fanns det 295 registrerade föreningar 2016. En bostadsförening kan övergå till att bli en bostadsrättsförening genom att omregistreras hos Bolagsverket. Bestämmelser om detta finns i lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. I samband med detta ska bostadsföreningens styrelse bland annat upprätta en förenklad ekonomisk plan.

Det allmänna rådet motsvarar 2.1 Ekonomisk plan, första stycket.

5. Intygsgivare och intyg

5.1 Intygsgivares opartiskhet

Ursprungligen fanns det inte något krav i bostadsrättslagen på intygsgivarnas opartiskhet. År 1982 infördes en regel i 1971 års bostadsrättslag om att minst en av intygsgivarna skulle vara fristående, det vill säga inte vara anställd hos företag, organisation eller annan som bildat bostadsrättsföreningen eller ha hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen, se 4 § i 1971 års bostadsrättslag och prop. 1981/82:169. Sedan 2003 gäller att båda intygsgivarna ska vara fristående, se 3 kap. 3 § andra stycket BRL och prop. 2002/03:12 . 43. Det allmänna rådet om intygsgivares opartiskhet handlar om förekomsten av samarbetet mellan intygsgivare, utbildningskonsulter, planförfattare med flera. Det är vanligt att intygsgivare arbetar i par och att de anlitas av utbildningskonsulter eller arbetar i det företag som upprättar den ekonomiska planen för projektet de har i uppdrag att granska. Intygsgivarens roll som kritisk granskare av en ekonomisk plan förutsätter en fristående ställning i förhållande till de projekt som ska granskas och bedömas.

Direkta såväl som indirekta kopplingar till ett bostadsprojekt kan rubba förtroendet för intygsgivaren, och dennes opartiskhet ifrågasätts

5.2 Intygets utformning

I bostadsrättslagen förutsätts det att intygsgivarna arbetar oberoende och självständigt, se 3 kap. 3 § andra stycket BRL. Uppdraget är personligt. Frågan som uppkommit är om en granskad plan ska vara försedd med två intyg eller ett gemensamt undertecknat intyg. Det förekommer att intygsgivare arbetar parvis och undertecknar ett gemensamt intyg men också att de undertecknar två individuella intyg. Såsom förarbetena är skrivna och relevanta bestämmelser är utformade pekar detta på att avsikten har varit ett gemensamt intyg.

Emellertid kan det finnas fördelar med två intyg. Som ovan påpekats är uppdraget som intygsgivare personligt. Även om intygsgivarna granskar en och samma plan skulle det kunna hända att de uppfattar någon omständighet på olika sätt eller inte tagit del av samma information. Det finns ekonomiska planer där det förekommer två intyg utvisande bland annat att intygsgivarna inte har tagit del av samma handlingar.

Det allmänna rådet om intygets utformning och innehåll syftar till att uppmärksamma intygsgivarna att i större omfattning agera självständigt och underteckna individuella intyg. Av ett personligt uppdrag följer ett skadeståndsansvar gentemot föreningen och bostadsrättshavarna (10 a § BRL), varför det torde ligga i intygsgivares intresse att underteckna individuella intyg.

För att det inte ska råda osäkerhet om intygsgivarnas insatser är det lämpligt att det anges i intyget om någon av intygsgivarna har besökt platsen för projektet och även skälet till ett uteblivet platsbesök. Frågan om föreningens slutliga kostnad är av stor vikt och det framgår inte alltid huruvida uppgiften är preliminär eller känd. Mot den bakgrunden är det också lämpligt att detta framgår av intyget.

I övrigt syftar det allmänna rådet till att göra intygsgivarna uppmärksamma på formalia, på vad som ska framgå av intyget.

5.3 Behörighet som intygsgivare

Det allmänna rådet om behörighet som intygsgivare innebär att intygsgivarens kunskaper bör bygga på aktuell erfarenhet inom de olika verksamhetsområdena och att kraven på nödvändig utbildning och övriga kunskaper är tydliga.

Övergångsbestämmelser

Vid ikraftträdandet av de nya allmänna råden upphör Boverkets allmänna råd 1995:6, ändrad genom 2007:2, om ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar att gälla.

Alternativa lösningar och effekter vid ett nollalternativ

Alternativa lösningar

Boverket ska enligt 7 och 8 §§ bostadsrättsförordningen och 6 § förordningen om kooperativ hyresrätt lämna allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer respektive kostnadskalkyler. Boverket ser därför inte några direkta alternativa lösningar till förslaget om ändrade allmänna råd. Däremot är det Boverkets avsikt att komplettera de allmänna råden med en digital handbok på Boverkets webbplats.

Effekter vid ett nollalternativ

Boverkets gällande allmänna råd är delvis föråldrade, delvis i behov av att utökas och i vissa delar förtydligas. Om Boverket avstår från att fatta beslut om nya allmänna råd har användarna – intygsgivare med flera – en källa som ju längre tiden går blir allt mer oanvändbar. Boverket kan inte heller anses uppfylla kravet om att lämna allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer och kostnadskalkyler. I detta måste även ligga att de allmänna råden uppdateras allt eftersom.

Vilka som berörs av de allmänna råden

Allmänna råd är rekommendationer och inte bindande regler. Man kan därför välja att uppfylla lag och förordning på annat sätt än genom Boverkets allmänna råd. Följande resonemang utgår ifrån att man följer Boverkets allmänna råd.

Bostadsrättsföreningar/kooperativa hyresrättsföreningar och planförfattare

Det är styrelsen i bostadsrättsföreningen/kooperativa hyresrättsföreningen som upprättar den ekonomiska planen, men oftast lämnas uppdraget till en extern person som författar planen utifrån den information som styrelsen tillhandahåller. Styrelsen är alltid ansvarig för den ekonomiska planen och ska godkänna den innan den intygas av intygsgivare och kan registreras hos Bolagsverket. De ändringar som föreslås ställer större krav på tydlighet och information än tidigare.

Byggherre

Vid nyproduktion av hus bildas oftast en bostadsrättsförening av initiativtagarna till bostadsprojektet. De lagstadgade tre medlemmarna kan till exempel bestå av projektören, entreprenören och fastighetsägaren, en så kallad byggmästarbildad förening. Styrelsen lämnar över projektet när det är slutfört till bostadsrättshavarna. En dylik interimsstyrelse har i första hand ett vinstintresse och därför kan fattade beslut ibland strida mot föreningens intressen.

De föreslagna råden kan i det här fallet upplevas som betungande eftersom förslagen syftar till ökad tydlighet och information, sett ur ett konsumentskyddsperspektiv.

Intygsgivare

Intygsgivarna som ska granska och bedöma föreningens ekonomiska verksamhet får med det här förslaget ett ökat krav på egen aktivitet. Det förväntas av intygsgivarna att de aktivt efterfrågar underlag, att de tar del av avtal som ligger till grund för hela kostnaden för fastigheten/bostadsprojektet och för de intäkter och kostnader som redovisas i den ekonomiska prognosen, att de mer nogsamt bedömer om de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar. En av intygsgivarna förväntas i övrigt att besöka

fastigheten oavsett om det handlar om en befintlig byggnad som ska ombildas eller byggas om, eller om det är fråga om nyproduktion. Redan idag uppfyller de flesta intygsgivare de nya allmänna rådens förväntningar, och syftet med de allmänna råden är att förbättra vägledningen om innehållet i uppdraget. Förslaget medför sammanfattningsvis att det ställs tydligare krav på intygsgivarna och på intygets innehåll.

Kreditgivare

Kreditgivarna gör redan idag olika stresstester när de prövar en förenings ekonomiska bärighet vid ansökningar om lån. Förslaget till nya allmänna råd ska bidra till att säkerställa en högre kvalitet på upprättandet av planer/kalkyler och intygsgivning. För kreditgivarna torde förslaget innebära att de ekonomiska planerna får ett mer tillförlitligt innehåll.

Konsumenter

Den ekonomiska planen/kostnads kalkylen kommer att bli tydligare, mer informativ och få en ökad transparens om det nya förslaget genomförs. Bostadsrättsköpare med flera kommer att få ett bättre beslutsunderlag med mer relevant och begriplig information. Detta borgar för bättre avvägda beslut vid köp av bostad.

Kostnadsmässiga konsekvenser

Allmänna råd är rekommendationer och inte bindande regler. Man kan därför välja att uppfylla lag och förordning på annat sätt än genom Boverkets allmänna råd. Följande resonemang utgår ifrån att man följer Boverkets allmänna råd.

Samhällsekonomiska konsekvenser

De samhällsekonomiska konsekvenserna är svåra att överblicka men troligtvis är de marginella.

Byggherre/projektör

Rekommendationerna blir tydligare vad gäller redovisning av projektets samtliga omständigheter. Boverket bedömer att i vissa fall, inledningsvis, kan detta leda till att planerade projekt fördröjs innan de nya allmänna råden är etablerade. Det är troligtvis främst de mindre aktörerna som kan komma att beröras.

Bostadsrättsföreningar/kooperativa hyresrättsföreningar

Det fanns 31 165 registrerade bostadsrättsföreningar vid 2016 års utgång (källa: Bolagsverket) varav cirka 25 700 var aktiva med upplåtna lägenheter (källa: hittabrf.se) och 135 kooperativa hyresrättsföreningar. Under 2016 registrerade Bolagsverket 1 482 nya bostadsrättsföreningar och 892 ekonomiska planer.

De nya allmänna råden kan medföra en viss fördyring för föreningarna när råden trätt i kraft. De allmänna råden rekommenderar mer omfattande redovisning än tidigare vilket kan ta längre tid att sammanställa i den ekonomiska planen. Det allmänna rådet om att en av intygsgivarna bör besöka fastigheten innebär också en ökad kostnad.

Intygsgivare

Med enhetlig tillämpning av de allmänna råden följer tillförlitliga ekonomiska planer/kostnadskalkyler. Detta medför att risken för rättsliga tvister om skadestånd med föreningar och enskilda minskar.

Konsumenter

Enhetlig tillämpning av de allmänna råden medför att konsumenten kan lita mer på den ekonomiska planen/kostnadskalkylen och risken för att göra en ekonomisk förlust minskar.



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se