

AA

BB

## Beslut enligt bostadsrättsförordningen om intygsgivares verksamhet

### Beslut

Boverket beslutar att AA meddelas varning, enligt 10 c § bostadsrättsförordningen (1991:630).

Boverket beslutar att BB meddelas varning, enligt 10 c § bostadsrättsförordningen (1991:630).

### Bakgrund

Boverket har den 8 februari 2019 initierat tillsyn eftersom det förekommit uppgifter om brister i samband med intygsgivning av den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Nya skålen 20, organisationsnummer 769635-8741 (nedan kallad föreningen).

Föreningen bildades den 17 januari 2018. Den ekonomiska planen har intygsgivarna AA och BB gemensamt intygat den 2 november 2018. Planen registrerades hos Bolagsverket den 6 februari 2019.

### Ekonomisk plan

Bakgrund till upprättande av den ekonomiska planen är att föreningen erbjudits att förvärva tomträtten Stockholm Skålen 20 för att ombilda lägenheterna till bostadsrätter. På tomträtten Skålen 20 är tre byggnader uppförda som sammanlagt innehåller 112 bostadslägenheter, 3 hyreslokaler, 2 förrådslokaler och ett garage med plats för 50 bilar. Bygglov finns även för 13 vindslägenheter.

Förvärvet av tomträtten kommer att ske genom förvärv av aktiebolag. Finansiering av förvärvet sker genom medlemsinsatser, upplåtelseavgifter och lån. Medlemsinsatserna och upplåtelseavgifterna uppgår till 324 115 790 kronor och lånen uppgår till 176 000 000 kronor.

Köpeskillingen för tomrätten uppgår till 465 000 000 kronor. Den sammanlagda anskaffningsutgiften för tomrätten uppgår till 500 115 790 kronor.

Upplåtelse av lägenheterna är i den ekonomiska planen beräknad till första kvartalet 2019.

I samband med att Boverket kontaktades om brister i intygsgivningen av den ekonomiska planen inlämnades anonyma handlingar till Boverket.

AA och BB har den 18 mars 2019 lämnat ett gemensamt yttrande över intygsgivning av den ekonomiska planen och de anonyma handlingarna som inlämnades till Boverket.

### **Bestämmelser**

Tillämpliga bestämmelser är 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL och 10 c § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

### **Affärsupplägg**

#### **Bakgrund**

I den ekonomiska planen framgår det att föreningen avser att förvärva tomrätten genom förvärv av aktiebolag. Uppgiftslämnaren har anfört att upplägget är krångligt och enbart syftar till att säljaren ska slippa att betala stämpelskatt. Föreningen övertar genom förvärvet även säljarens latent skatt.

Uppgiftslämnaren hävdar att det inte finns några fördelar för föreningen med att köpa bolagsförpackat jämfört med att köpa tomrätten direkt från säljaren och att upplägget fördyrar förvärvet. Intygsgivarna har i sitt yttrande anfört att det är ett standarfarande att paketering sker både vid ombildning och vid nyproduktion.

Gällande uppläget på affären har uppgiftslämnaren även anfört att köpeskillingen för tomrätten är för hög. Uppgiftslämnaren anser att priset inte ska ligga strax under det samlade marknadsvärdet på bostadsrätterna. Fastigheten har enligt uppgiftslämnaren ett värde som hyresfastighet som ligger väsentligt under det samlade marknadsvärdet för bostadsrätterna. Säljaren skulle aldrig få lika mycket betalt av någon annan än föreningen. Intygsgivarna har hänvisat till att priset överenskommit mellan köpare och säljare samt att det är upp till föreningsstämman att ta ställning till om priset godtas eller inte.

#### **Skäl för beslutet**

Boverket har ingen kritik mot att affären genomförts genom paketering i aktiebolagsform. Ett sådant upplägg är inte ovanligt och enbart upplägget i sig motiverar inte till någon kritik. Boverket anser att det inte är styrkt att upplägget fördyrar affären för föreningen. Tillvägagångssättet för föreningens förvärv av tomrätten är tydligt redovisat i den ekonomiska planen. Paketering av fastighet i aktiebolag får anses som ett standarfförfarande när en förening förvärvar fastigheter. Boverket tar vidare inte ställning i frågan om huruvida köpeskillingen varit för hög då detta är en fråga mellan föreningen och säljaren.

**Kassaflöde****Bakgrund**

I den ekonomiska planen redovisas det genomsnittliga kassaflödet under rubriken H till 799 400 kronor. Uppgiftslämnaren har anfört att det genomsnittliga kassaflödet är felaktigt beräknat, eftersom amorteringar på 1 000 000 kronor inte är inräknat i beloppet. Det genomsnittliga kassaflödet är därmed negativt. Intygsgivarna har uppgett att det inte finns något räknefel.

**Skäl för beslutet**

Det är enligt Boverkets mening mycket viktigt att kassaflödet i föreningen är i balans, i annat fall kan likviditetsbrist uppstå. Boverket anser att amorteringar ska ingå i kassaflödet. Det genomsnittliga kassaflödet är därmed negativt, vilket intygsgivarna borde ha upptäckt. På grund av att det genomsnittliga kassaflödet redovisas felaktigt i den ekonomiska planen föreligger det en brist i intygsgivningen. Beräkningarna i den ekonomiska planen ska vara vederhäftiga, vilket intygsgivarna ska kontrollera enligt 3 kap. 2 § BRL. Det är därför en brist i intygsgivningen att det genomsnittliga kassaflödet är felaktigt i den ekonomiska planen.

**Skattemässig klassificering****Bakgrund**

Ett bostadsföretag kan skattemässigt klassificeras som antingen äkta eller oäkta. I den ekonomiska planen framgår det att föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett äkta bostadsföretag. Uppgiftslämnaren har anfört att hela den ekonomiska planen utgår från att föreningen blir ett äkta bostadsföretag.

Personen har även inlämnat en kalkyl som utvisar att föreningen inte kommer att kunna betraktas som ett äkta bostadsföretag. Intygsgivarna har anfört att andelen lägenheter som kommer att kvarbli som hyresrätter uppgår till 28,8 % av boytan. De anser att mot bakgrund av deras erfarenhet att många av dessa hyresrätter kommer att övergå till att bli bostadsrätter inom en 6 månaders period, eftersom hyresgästerna får köpa lägenheterna för insatserna som anges i den ekonomiska planen. Dessutom har de uppgett att Skatteverket har en praxis att vänta några år med att besluta om att föreningen ska betraktas som oäkta.

**Skäl för beslutet**

Med anledning vad som framkommit anser Boverket att det är osäkert hur föreningen kommer att klassificeras skattemässigt. Mot den bakgrunden finner Boverket att kritik kan riktas mot intygsgivarna gällande hur föreningen har klassificeras skattemässigt i den ekonomiska planen.

**Driftskostnader****Bakgrund**

Driftskostnaderna i den ekonomiska planen är totalt beräknade till 3 120 000 kronor. Uppgiftslämnaren anser att vissa driftskostnader är underskattade och saknas helt.

Intygsgivarna anser att föreningen har avsatt 400 000 kronor för fastighetsskötsel och serviceavtal samt 150 000 kronor för reparation och underhåll.

Föreningen har även avsatt 500 000 kronor extra i samband med förvärvet som kan användas till löpande reparation och underhåll. Intygsgivarnas bedömning är därför att det finns utrymme för löpande underhåll av fastigheten.

#### Skäl för beslutet

Boverket anser att de driftkostnader som anges i den ekonomiska planen troligtvis inte kommer att räcka för att täcka de egentliga driftkostnaderna, eftersom det saknas utrymme i driftkostnaderna för kostnader för hissar, sotning etc. Driftkostnaderna kan därför inte anses korrekt beräknade i den ekonomiska planen. Intygsgivarna ska kontrollera att uppgifterna i den ekonomiska plan framstår som rimliga. På grund av att intygsgivarna intygat den ekonomiska planen trots att driftkostnaderna inte framstår som rimliga föreligger det en brist i intygsgivningen av den ekonomiska planen.

### **Taxeringsvärde och fastighetsskatt**

#### Bakgrund

Taxeringsvärdet i den ekonomiska planen utgår från 2016 års nivå och uppgår totalt till 230 593 000 kronor. Taxeringsvärdet för lokalerna uppgår till 17 800 000 kronor och marken gällande lokalerna till 4 793 000 kronor. Uppgiftslämnaren har anfört att taxeringsvärdet för lokalerna kommer att höjas kraftigt under 2019, eftersom fastigheten då blir taxerad igen. En fastighet i närområdet har fått höjning av taxeringsvärdet gällande lokalerna med 42 %. Taxeringsvärdet för lokalerna påverkar fastighetsskattens storlek, eftersom fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet för lokalerna. Uppgiftslämnaren anser även att hyresavtalen för lokalerna saknar fastighetsskatteklausul.

Intygsgivarna anser att hyresavtalen för lokalerna har en fastighetsskatteklausul. De anser vidare att det vanliga sättet att beräkna höjning av taxeringsvärdet för lokalerna är det som används i den ekonomiska planen, d.v.s. 2 % höjning av taxeringsvärdet per år.

#### Skäl för beslutet

Boverket anser att även om det finns en fastighetsskatteklausul i hyresavtalen för lokalerna, ska fastighetsskatten i den ekonomiska planen beräknas utifrån kända förhållanden när den ekonomiska planen upprättas. Enligt Boverkets mening var det inte känt med hur mycket taxeringsvärdet skulle öka när den ekonomiska planen upprättades. Den ekonomiska planen är undertecknad den 20 oktober 2018. Fastighetsägaren skulle i november 2018 lämna in fastighetsdeklaration. Kritik kan därför inte riktas emot intygsgivarna angående hur fastighetsskatten är angiven i den ekonomiska planen.

### **Tomrättsavgäld**

#### Bakgrund

Tomrättsavgälden redovisas i den ekonomiska planen. Tomrättsavtalet löper till och med den 1 oktober 2019. Avgäldsperioderna är 10 år. Tomrättsavgälden kommer att höjas stegvis från nuvarande avgäld 1 183 600 kronor per år. Den 1 oktober 2019 höjs tomrättsavgälden till 1 808 000 kronor per år, sedan höjs avgälden stegvis varje år fram till den 1 oktober 2023 då den kommer att

uppgå till 2 595 000 kronor per år. Uppgiftlämnaren har anfört att tomträttsavgälden höjs stegvis och att det är Stockholm stad som bestämmer nivån på avgälden utan förhandling. Intygsgivarna har gällande tomträttsavgälden enbart anfört att den är tydligt redovisad i den ekonomiska planen.

#### Skäl för beslutet

Höjningen av avgälden finns redovisad korrekt i den ekonomiska planen. Boverket anser därför att det inte finns anledning att rikta kritik mot intygsgivarna gällande hur tomträttsavgälden är redovisad i den ekonomiska planen eller hur tomträttsavtalet påverkar föreningens hållbarhet på längre sikt.

#### **Avsättning till yttre fond**

##### Bakgrund

I den ekonomiska planen är avsättning till yttre fond redovisad till 0,1 % av taxeringsvärdet, vilket motsvarar 231 000 kronor. Uppgiftlämnaren har anfört att avsättningen till yttre fond är för låg och att avsättningen brukar vara åtminstone 0,3 % av taxeringsvärdet. Avsättningen bör enligt uppgiftlämnaren baseras på en 30-årig underhållsplan.

Intygsgivarna har hänvisat till att föreningen har avsatt 25 360 000 kronor i samband med förvärvet, vilket motsvarar det totala reparationsbehovet under år 1-11 enligt den tekniska besiktningen. Den årliga avsättningen bör enligt intygsgivarna ses tillsammans med amortering på 1 000 000 kronor, vilket enligt dem möjliggör upplåning i senare skede.

#### Skäl för beslutet

Boverket anser att avsättningen till yttre fond är låg, även med beaktande av att amorteringar sker. Då föreningen avsatt medel för det totala reparationsbehovet under år 1-11 anser dock Boverket inte att avsättningen är så låg att den motiverar någon kritik.

#### **Skuldsättning**

##### Bakgrund

Föreningens lån kommer enligt den ekonomiska planen uppgå till 176 000 000 kronor. I den ekonomiska planen saknas uppgift om en offert från banken innehållande en avbetalningsplan för lånen.

Uppgiftlämnaren har anfört att belåningen per kvm blir 30 293 kronor per kvadratmeter. Föreningens medlemmar blir därmed väldigt högt belånade tillsammans med de privatlån som de troligtvis har på minst 70 % av insatsbeloppet för bostadsrätten. Om räntan höjs kommer föreningen bli tvungen att höja månadsavgifterna.

Intygsgivarna anser att det blir fel att fördela lånebeloppet per kvadratmeter, eftersom de hyresrätter som kvarblir kommer att ombildas till bostadsrätter inom en 6 månaders period, vilket ger föreningen ökade intäkter. De anser vidare att föreningen har bundit lånen under olika perioder för att minska ränterisken. Enligt deras erfarenhet kvarstår det endast ett fåtal hyresrätter några år efter ombildningen och därmed får föreningen en bra ekonomi.

I den ekonomiska planen framgår det att föreningen årligen avser att amortera 0,57 % av lånebeloppet. Uppgiftslämnaren har anfört amorteringen på lånen borde vara åtminstone 1-2 %, eftersom lånebeloppet uppgår till 176 000 000 kronor. Föreningen behöver skapa nytt låneutrymme inför kommande stambytten om 40-50 år. Intygsgivarna anser att amorteringen i den ekonomiska planen framstår som rimlig.

#### Skäl för beslutet

Boverket anser att amorteringen bör vara åtminstone 1 % av lånebeloppet. Föreningen är väldigt räntekänslig, vilket framgår av känslighetsanalysen. Om räntan skulle stiga med 1 procentenhet inom en 11-årsperiod skulle föreningen behöva höja årsavgiften med ca 45 %, vilket framgår av känslighetsanalysen.

Sammantaget anser Boverket därför att föreningens amorteringsplan inte framstår som hållbar på längre sikt. Intygsgivarna borde därför inte intygat den ekonomiska planen som hållbar.

#### Påföljd

Intygsgivarna ska kontrollera att den ekonomiska planen framstår som hållbar. I bedömningen av att den ekonomiska planen framstår som hållbar ligger att intygsgivarna ska bedöma att den tilltänkta föreningen har bärkraft på sikt (Prop. 2002/03:12 s 113). Om en ekonomisk plan som inte är hållbar på längre sikt intygats, riskerar föreningen att hamna i ekonomiska svårigheter, vilket ytterst drabbar bostadsrättsinnehavarna. Det är därför en allvarlig brist i intygsgivningen att intygsgivarna intygat en ekonomisk plan som inte framstår som hållbar på längre sikt.

Intygsgivarna ska enligt 3 kap. 2 § BRL kontrollera att beräkningarna i den ekonomiska planen är vederhäftiga. En ekonomisk plan som inte framstår som hållbar och felaktiga beräkningar i planen utgör allvarliga brister i intygsgivningen, eftersom föreningen inte framstår som hållbar på längre sikt och grunden för bedömningen av verksamheten inte framstår som vederhäftigt. Sammantaget har AA och BB inte iakttagit tillbörlig omsorg vid utförandet av deras åligganden enligt 10 c § BRF. Det får anses vara en tillräcklig åtgärd att meddela varning.

I detta ärende har rättschef Yvonne Svensson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Jurist Albert Lindgren har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också verksjurist Carl-Magnus Oredsson och enhetschef Cecilia Ljungberg deltagit.

Yvonne Svensson  
rättschef

Albert Lindgren  
jurist

### Hur man överklagar

---

Den som är missnöjd med detta beslut kan överklaga det hos Förvaltningsrätten i Växjö. Skrivelsen med överklagandet ska ha kommit in till Boverket inom tre veckor från den dag klaganden fick del av beslutet. Om klaganden är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Även om Boverket ändrar beslutet på sätt som begärts, skickas handlingarna vidare till Förvaltningsrätten i Växjö för beslut. Adressen till Boverket är Box 534, 371 23 Karlskrona.

I skrivelsen ska anges namn, postadress, telefonnummer och e-postadress samt det beslut som överklagas med uppgift om diarienummer och beslutsdag. Tala om i skrivelsen på vilket sätt beslutet ska ändras. Om ombud anlitas ska ombudets namn, postadress, telefonnummer och e-postadress anges.

---