

Information om modell för beräkning av överkompensation

Av 15 § förordningen (2016:880) framgår att stöd inte får överstiga nettokostnaden inklusive en rimlig vinst för att anordna och tillhandahålla bostäderna och att stödet ska beräknas utifrån vad som anges i artikel 5 i Europeiska kommissionens beslut 2012/21/EU.

I 14 § förordningen (2016:881) görs en direkt hänvisning till kapitel I och artikel 56 i Europeiska kommissionens förordning nr 651/2014 och i denna anges att stödbeloppet inte får överstiga skillnaden mellan de stödberättigande kostnaderna och rörelseresultatet för investeringen.

För båda stödförordningarna innebär EU:s regler om statligt stöd att stödmottagaren inte får bli överkompenserad. Länsstyrelsen behöver därför kontrollera om stödet leder till en överkompensation för stödmottagaren. Blir stödmottagaren överkompenserad ska länsstyrelsen fastställa ett nytt stödbelopp.

Länsstyrelsen gör kontrollen med hjälp av en modell för beräkning av överkompensation. Modellen, som gäller för båda stödförordningarna, är en traditionell investeringskalkyl där kostnaderna består dels av den totala produktionskostnaden, dels av årliga drift- och underhållskostnader. Värdet av de extra energibesparingarna avspeglar sig i lägre driftkostnader. Intäkterna består av värdet av den avtalade hyran under byggnadens livslängd samt det totala stödbeloppet.

Kostnaderna och intäkterna nuvärdesberäknas med användande av en kalkylränta. Kalkylräntan ska avspegla en rimlig avkastning för projektet, inklusive en eventuell rikspremie som kan kopplas till den plats där projektet genomförs. Om nuvärdesberäkningen leder till ett negativt värde (förlust) ska det totala stödbeloppet inte reduceras och det rör sig då inte om någon överkompensation. Är nuvärdet positivt (vinst) ska det totala stödet reduceras med det positiva värdet.

En närmare beskrivning av modellen för överkompensation finns i Boverkets konsekvensutredning av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2016:17) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2016:10) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande.

Kalkyl för överkompensation

I kalkylen finns följande fasta värden:

- Kalkylperioden är 40 år.
- Den årliga hyresutvecklingen under kalkylperioden antas till följande:
 - År 2: 1,0 procent
 - År 3: 1,3 procent
 - År 4: 1,7 procent
 - År 5 och framåt: 2,0 procent
- Den långsiktiga årliga hyresutvecklingen antas uppgå till det långsiktiga inflationsmålet, som för närvarande är 2,0 procent.
- Drift- och underhållskostnad antas öka med 2 procent per år.

De indata som behövs i kalkylen är följande:

- Total faktisk hyra det första året.
- Total area m² BOA.
- Total produktionskostnad (inklusive tomt och anslutningsavgifter) för byggnadsprojektet för bostäder.
- Stödbelopp.
- Drift- och underhållskostnad kronor/m² och år.
- Kalkylränta för byggnadsprojektet.

Dessa indata, förutom stödbeloppet, hämtar länsstyrelsen från ansökningsblanketten, där du som stödmottagare ska ange dessa uppgifter. Investeringskalkylen på Boverkets webbplats kan användas för sökandens egen beräkning.