

Boverket
Dnr 7970/2023

Riksbyggens synpunkter gällande Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare med mera, diarienummer 7970/2023

Riksbyggen tillstyrker delvis förslaget

Riksbyggen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning samt upphävande av Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare.

Nedan listas de synpunkter som Riksbyggen har, i kronologisk ordning. (Riksbyggen har tidigare lämnat synpunkter under hand på samma förslag, innan det hade skickats på remiss. Riksbyggens synpunkter kvarstår i stora drag men för formens skull lämnar vi även ett svar under den officiella remissrundan.)

2 kap. Ekonomisk plan

2 kap. 5 § För alla lokaler oavsett upplåtelseform ska pågående och planerad verksamhet anges.

Begreppet ”verksamhet” används inte i lagstiftning om nyttjanderätt. Riksbyggen anser att det är mer lämpligt med begreppet ”upplåtelseändamål”. Vidare är det många gånger svårt att avgöra vilken verksamhet som kommer att bedrivas i lokalerna vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen.

2 kap. 8 § ”Fastighetens taxeringsvärde ska anges. Är huset under uppförande anges i stället beräknat slutligt taxeringsvärde. Taxeringsvärdet ska delas upp på mark och byggnader och på bostäder och lokaler.”

Vi ser inte något mervärde i att dela upp taxeringsvärde på mark och byggnader vid nyproduktion, inte minst med tanke på att fastighetsavgiften är noll för bostadsdelen under de första femton åren. Det ger inget mervärde för köparen med en sådan uppdelning, utan ska man göra det bör det endast avse ombildningsfall.

2 kap. 9 § Den tekniska underhållsplanen enligt 3 kap. 1 a § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614), som ska visa byggnadens underhålls- och investeringsbehov, ska vara komponentuppdelad.

Den tekniska underhållsplanen ska omfatta alla föreningens byggnader. Har åtgärder genomförts tidigare ska det framgå vilka åtgärder som genomförts och när. I den tekniska underhållsplanen ska kommande åtgärder anges, med uppgift om när de beräknas utföras och vad kostnaderna för dem beräknas till. Den enskilda byggnadens egenskaper ska styra hur den tekniska underhållsplanen utformas. Vid ombildning ska det besiktningsprotokoll som avses i 9 kap. 20 § bostadsrättslagen användas som underlag.

Riksbyggen ställer sig frågande till formuleringen ”har åtgärder genomförts tidigare” – det kan endast gälla ombildning, eller om en ny ekonomisk plan upprättas vid exempelvis en ombyggnation. Det blir inte aktuellt vid nyproduktion.

Vidare är det allmänna råd som hör till 2 kap. 9 § något märkligt formulerat.

En underhållsplan som ingår i den ekonomiska planen är en ögonblicksbild vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande och tas fram utifrån den/de aktuella byggnaderna som omfattas och utifrån de material och installationer som finns däri. Kostnaden beräknas utifrån fasta belopp per åtgärd i det kostnadsläge som underhållsplanen upprättas.

Underhållsplanen kommer sedan att uppdateras årligen med utgångspunkt från byggnadens status. Till ekonomisk plan och kostnadskalkyl bör endast en sammanställning av kostnader per år under 50 års-perioden bifogas då en underhållsplan är ganska omfattande och kan vara svårläst för köparen. Hur avsättning av medel till underhåll finansieras visas dock i ekonomisk plan. Enligt bostadsrättslagens 3 kap. 1a § anges förvisso att det till den ekonomiska planen ska ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. Lagbestämmelserna styr dock inte hur omfattande den tekniska underhållsplanen ska vara.

Vid nyproduktion slår det allmänna rådet fel. I början av föreningens liv krävs inte så många underhållsåtgärder. De största posterna kommer först ungefär efter år 35. Såsom de allmänna råden är utformade skulle man i princip kunna klumpa ihop dessa summor då det är av mindre vikt med specificering av kostnader i slutet. Det allmänna rådet gör att det inte blir någon likriktning mellan olika underhållsplaner. Riksbyggen menar att det är mer lämpligt att underhållsplanen i sin helhet utgör ett av de dokument intygsgivaren har som granskningsunderlag. Däremot finns det ingen poäng med att infoga underhållsplanen i den ekonomiska planen. Underhållsplanen är ett massivt dokument med en mängd data, den är tämligen svårläst och vi ser inte att det skulle bidra till något direkt mervärde till kunden. Jämförelsevis är inte underhållsplanen något som är tillgängligt för medlemmar i befintliga bostadsrättsföreningar utan detta dokument hanteras endast av styrelsen i föreningen. Med detta regelverk skulle den däremot bli tillgänglig för var och en på den öppna marknaden.

2 kap. 13 § Utgiften för förvärvet ska endast anges som slutlig om den är känd. Om ett nytt hus uppförs ska slutlig kostnad enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) inte anses som känd förrän entreprenaden är slutförd och har godkänts vid slutbesiktning. Om föreningen, på grund av att den slutliga kostnaden inte är känd, behöver ansöka om tillstånd hos Bolagsverket enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen att upplåta lägenheter med bostadsrätt, ska det framgå av planen.

Riksbyggen vänder sig mot formuleringen att kostnaden inte ska anses som känd förrän entreprenaden är slutförd och godkänd. Riksbyggen använder sig av ”fast pris-avtal”, precis som flertalet andra aktörer på marknaden, där kostnaden är känd redan vid entreprenadens tecknande.

2 kap. 18 § Planenliga avskrivningar ska ske enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen (1995:1554). Avskrivningsunderlag, avskrivningsmetod, nyttjandeperiod och belopp ska anges. Om K3-regelverket (Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, BFNAR 2012:1) tillämpas och en schablonmässig avskrivning ingår ska den motiveras. Det ska framgå hur anskaffningsvärdet för tomträtt ingår i avskrivningsunderlaget. Om föreningen inte är ett äkta privatbostadsföretag ska underlag för skattemässiga värdeminskningssavdrag framgå.

Riksbyggen är kritiska till att avskrivningsunderlag ska bifogas ekonomisk plan, av samma skäl som tidigare anförts. Det är svårtolkad materia som är otillgänglig om man inte har sakkunskaper på området. Frågan är om det tillför någon nytta för potentiella bostadsrättsköpare. Enligt vår uppfattning torde det räcka att ange vilken redovisningsprincip som används samt att avskrivningsunderlag finns som granskningsunderlag för intygsgivarna.

2 kap. 26 § Om föreningens lån är amorteringsfria de första åren ska det anges när amortering planeras ske och med vilket belopp. Amorteringstiden ska inte överstiga byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd. Det ska anges vilka avgifter eller andra kostnader ett lån är förenat med eller kommer att bli förenat med och hur avgifterna eller kostnaderna kan komma att variera över tid.

Riksbyggen menar att formuleringen riskerar att skapa kopplingar som inte finns. Det är stor skillnad på amorteringstid och avskrivningstid. Om banken har medgivit en längre amorteringstakt, som kan visas i offert, bör det ses som godkänd amorteringstakt.

I det allmänna rådet kopplat till denna paragraf sägs att finansieringsplanen bör utgå från att föreningen kan amortera från och med år ett. Riksbyggens fråga blir då om vi inte ska rekommendera amorteringsfria lån – föreningen blir ju också mer räntekänslig då.

2 kap. 31 § Nyckeltal i ekonomisk plan

1. Det anges att anskaffningsvärde ska redovisas per kvadratmeter bruttoarea. Enligt Svensk Standard är bruttoarea = BTA, men här anges att det är BOA +LOA som avses? Bör skrivas om så att det klart framgår att det är BOA+

LOA och inget annat som avses. Annars finns det risk för missförstånd, om begreppet bruttoarea används.

5. Riksbyggen efterlyser en definition av vad som avses med sparande.
6. Även här efterfrågar Riksbyggen en definition av vad som ska ingå i energikostnaden; omfattas exempelvis hushållsel?

3 kap. Ny ekonomisk plan

3 kap. 1 § Ny ekonomisk plan

I det allmänna rådet hänvisas till förhandsavtal. Om man upprättar en ny ekonomisk plan innebär det att köparna redan har konverterat sina förhandsavtal till upplåtelseavtal, hänvisningen till förhandsavtal synes därmed något märklig.

6 kap. Behörighetskrav för intygsgivare samt intygsgivning

6 kap. 5 §, 4 p. Ansökan om behörighet

I punkten sägs att en intygsgivare ska bifoga intyg från försäkringsbolag redan i sin ansökan. Det blir svårt för en intygsgivare att få ett intyg från försäkringsbolaget innan Boverket har fattat beslut om behörighet. Det skulle vara mer praktiskt lämpligt om en intygsgivare kunde ansöka om behörigheten, och få ett beslut om att Boverket kommer att godkänna intygsgivaren så snart denne inkommer med ett försäkringsintyg.

Övrigt

Riksbyggen anser att föreslagen tid för ikraftträdande och implementering är alltför kort, med hänsyn till den komplexa och tidskrävande process som bostadsutveckling är.

I övrigt ställer sig Riksbyggen något frågande till det praktiska förfarandet vid ansökan om intygsgivare för en bostadsrättsförenings räkning. Att bostadsrättsföreningen ska intyga att intygsgivaren har en relevant försäkring känns knepigt – försäkringen är ju en grundförutsättning för att kunna bli intygsgivare redan från första början. Vidare är det märkligt att intygsgivarna själva inte informeras om att de är aktuella för beslut om val när Boverket fått in en ansökan, och inte heller blir informerade om Boverkets beslut.

Skulle Boverket fatta flera beslut för en och samma förening – exempelvis för att den första intygsgivaren faller från pga. sjukdom eller liknande – är det inte tydligt att det senare beslutet ersätter ett tidigare beslut. Riksbyggen menar att det i ett sådant fall bör stå att det senare beslutet ersätter ett tidigare beslut.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Marie Lindström, byggekonom, 08-698 41 41, marie.lindstrom@riksbyggen.se.



Johanna Frelin
VD

08-698 41 06
johanna.frelin@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.