

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar och deras värde som prognosinstrument

Gabriella Palmér

Copyright © Gabriella Palmér, 2012

Tel: 070 2979783

Institutionen för Teknik och samhälle, avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola, Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/12/5242 SE

Tryck: Lunds Tekniska Högskola, Lund 2012

Fastighetsvetenskap

Hämtställe 7

Box 118

221 00 LUND

Tel: +46 (0)46 222 73 92

Fax: +46 (0)46 222 30 95

Hemsida: www.lantm.lth.se

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar och deras värde som prognosinstrument

Economic plans of tenant-owner associations and their value as forecasting tools

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Gabriella Palmér, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Peter Samuelsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, VD på Bryggan
Fastighetsekonomi, Malmö

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Emmie Johnson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Bostadsrätt, bostadsrättsförening, ekonomisk plan, ekonomisk kalkyl, nybildning, ombildning, driftskostnader, mediakostnader, intygsgivare

Keywords:

Tenant-ownership, Tenant-owner association, economic plan, economic calculation, new formation, conversion, operating costs, media costs, certifier

Abstract

Title: Economic plans of tenant-owner associations and their value as forecasting tools.

Background: The governing body of the tenant-owner association has to create an economic plan before they make the tenant-ownership available. In new formation, the governing body is often in the beginning a construction-company. The economic plan contains the annual fee for the nearest years. The size of the fee has an importance for the prices on the tenant-owner flats and the fee affects the valuation of the apartments. The costs and the revenues affect the annual fees. In context it is interesting to investigate if there are any incorrect or dubious calculations or estimates in the economic plan.

Purpose: The purpose with this report is to investigate the relevance of the forecasts in economic plans. The purpose is also to investigate how economic plans are created today and to find out which of the costs and revenues that are difficult to forecast.

Method: A study in literature was implemented initially. A qualitatively data collection and a quantitatively data collection were made after the literature study. The qualitatively data collection was interviews with the creators of economic plans and with a lawyer from Boverket. The quantitatively data collection was a comparison of the economic plans and the annual reports. The comparison had a focus on the operating costs. The results were analyzed in the end.

Conclusion: Media costs and the total operating costs deviated more or less from the economic plan. The annual fees had, after all, a relative good correspondence to the economic plans. The third year in a tenant-owner association is in this report the year when all the installations are preadjusted, but even during this year there were differences against the economic plan. The costs for water are lower than the forecasted costs in the plan for all the tenant-owner associations. The medium deviation for the media costs was lower for the conversions from a tenancy to a tenant-owner association than for new formations. This occurred both year one and three. Most of the creators that have been interviewed in this report have the same way to make economic plans. This is the author's recommendations:

- The creators of the economic plans should have contact with tenant-owner associations after the completion of the plans to check the economy, it will be some sort of evaluation. Evaluation of old economic plans will favors plans in the future and the creators will learn about mistakes in older plans.
- If the growth of the cost is markedly higher than the inflation, use that growth instead. Do not be optimistic in the plans, be pessimistic, but do not use buffers in the economic plans.

- Vacancy should be given greater consideration, for example when you calculate the revenues from non-residential premises.
- The economic forecast should be built in the same way as the income statement in the annual report. A comparison is easier to perform. However, it must be clear in the economic forecast that there it is not given numbers. It is assumptions and no promises.
- The law should be modified so that the certifier of economic plans with their permission revoked may not be active, in pending the determination of an appeal.

Sammanfattning

Titel: Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar och deras värde som prognosinstrument.

Bakgrund: En bostadsrättsförenings styrelse måste upprätta en ekonomisk plan innan föreningen kan upplåta lägenheter till medlemmarna. Styrelsen tillsätts i början ofta av ett byggbolag vid nyproduktion av bostadsrätter. I den ekonomiska planen framgår årsavgiften de närmsta åren. Årsavgiftens storlek har betydelse för prisbildningen på bostadsrättsmarknaden och påverkar hur bostadsrätterna värderas på marknaden. Årsavgiften beror nästan uteslutande på föreningens intäkter och kostnader. En fråga som blir intressant i sammanhanget är om det förekommer felaktiga eller tvivelaktiga beräkningar eller uppskattningar av vissa intäkter eller kostnader i den ekonomiska planen.

Syfte: Syftet med rapporten är att utröna relevansen av de prognoser som görs i ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar. Arbetet syftar även till att utreda hur ekonomiska planer upprättas idag och att ta reda på vilka poster som är svåra att prognostisera.

Metod: Ett abduktivt angreppssätt används. Inledningsvis utfördes en litteraturstudie. Denna efterföljdes av ett kvalitativt datainsamlande genom intervjuer med upprättare till ekonomiska planerna och en jurist från Boverket. Ett mindre kvantitativt datainsamlande genomfördes sedan där ekonomiska planer jämfördes med årsredovisningar. Fokus vid jämförelsen var driftskostnader. Slutligen analyserades resultaten.

Slutsatser: Mediekostnader och totala driftskostnader avvek mer eller mindre år båda håll gentemot ekonomiska planen, dvs. i vissa fall var planen för högt prognostiserad och i andra för lågt. Årsavgifterna hade trots detta en relativt god överensstämmelse med ekonomiska planens antaganden. I föreningens tredje verksamhetsår anses installationer vara inkörda men även under detta år kan skillnader ses gentemot ekonomiska planen. Vattenkostnaderna är en post som i samtliga fall varit för högt prognostiserad i ekonomiska planen. Ombildningsfallen har en lägre medelavvikelse på mediakostnader jämfört med nyproduktion under både föreningarnas första och tredje verksamhetsår. De flesta aktörer som intervjuats i denna rapport använder liknande tillvägagångssätt när det ska upprätta ekonomiska planer. Efter analys av resultatet kom författaren fram till följande rekommendationer:

- Upprättare till ekonomiska planer borde ha kontakt med föreningarna efteråt för att stämma av ekonomin, ett slags utvärdering. Utvärdering av redan genomförda ekonomiska planer gynnar framtida planer och lärdomar kan dras om vad som blivit fel i tidigare planer så att de inte upprepas.

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

- Är kostnadsutvecklingen markant högre än inflationen, använd det måttet istället. Var inte optimistisk i planen utan pessimistisk, dock skall planen ej innehålla buffertar.
- Vakanser bör beaktas i större utsträckning, t.ex. vid hyresintäkter från lokaler vilket är en osäker inkomst.
- Den ekonomiska prognosen bör byggas upp på samma sätt som resultaträkningen i årsredovisningen. En jämförelse kan lättare genomföras. Dock måste det tydligt i ekonomiska prognosen markeras att detta inte är givna siffror utan antaganden, så att bostadsrättsinnehavaren inte tar föreningens kostnader och intäkter som ett löfte.
- Lagen bör möjligtvis ändras så att intygsgivare som fått sin behörighet återkallad inte får vara aktiva i väntan på avgörande av ett eventuellt överklagande.

Förord

Detta examensarbete har skrivits vid avdelningen för fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Kursen omfattar 30 hp och är den avslutande delen i min utbildning till civilingenjör med inriktning lantmäteri. Arbetet är skrivet i samarbete med Bryggan fastighetsekonomi och det var även härifrån som initiativet till denna undersökning kom.

Jag vill börja med att tacka Peter Samuelsson, Bryggan fastighetsekonomi, som gav mig förtroendet att utföra detta examensarbete och som bistått med goda råd och kommentarer samt värdefulla kontakter. Jag vill även tacka min handledare Ulf Jensen, vid fastighetsvetenskap på LTH, för goda tips, råd och handledning.

Stort tack riktas också till de personer som ställt upp på intervjuer och bidragit med ekonomiska planer och årsredovisningar till detta examensarbete så att det blivit genomförbart.

Till sist vill jag även säga tack till mina vänner och studiekamrater på lantmäteriprogrammet för alla härliga år tillsammans och även till Filip som givit mig inspiration till detta arbete.

Lund, den 6 februari 2012.



Gabriella Palmér

Innehållsförteckning

1	Inledning	15
1.1	Bakgrund.....	15
1.2	Syfte	16
1.3	Frågeställningar och mål	16
1.4	Avgränsningar	16
1.5	Källkritik	16
1.6	Disposition	17
1.7	Begreppsdefinitioner och förkortningar	17
2	Metod	21
2.1	Relatera teori och empiri till varandra.	21
2.2	Kvalitativt och kvantitativt inriktad forskning	21
2.3	Intervju.....	22
2.4	Genomförande av denna rapport.....	22
3	Om bostadsrätt och ekonomisk plan	25
3.1	Boendeformer	25
3.2	Allmänt om bostadsrätten	25
3.3	Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar	26
3.3.1	Ekonomiska planens syfte och möjlighet till registrering	26
3.3.2	Vikten av att den ekonomiska planen blir rätt.....	27
3.3.3	Ny ekonomisk plan	27
3.3.4	Ekonomisk plan vid nyproduktion, ombildning och omregistrering	28
3.3.5	Förhandsavtal och ekonomisk kalkyl.....	28
3.4	Intygsgivare.....	30
3.4.1	Om intygsgivare och deras roll	30
3.4.2	Intervju med jurist på Boverket.....	31
3.4.3	Verkliga fall av varning och återkallelse av behörighet.....	33
3.5	Ekonomiska planens innehåll.....	37
3.6	Förfarandet vid nyproduktion och ombildning av bostadsrätter	39
3.6.1	Nyproduktion	39
3.6.2	Ombildning	40
3.7	Föreningens ekonomi	40
3.7.1	Insatser och avgifter	40
3.7.2	Redovisning	41
3.7.3	Fondering	41
3.7.4	Intäkter och kostnader mm.....	42
3.7.5	Självförvaltning.....	43
3.7.6	Revision	44
3.8	Kostnadsutveckling och räntor.....	44
3.8.1	Kostnadsutveckling	44
3.8.2	Räntor.....	48
4	Inför jämförelsen av ekonomiska planer och årsredovisningar	49
4.1	Val av jämförelseår	49
4.2	Intäkt- och kostnadsposter i ekonomisk plan och årsredovisning samt felkällor	50

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

4.3	Vad kommer att jämföras?	51
5	Beskrivning av granskade bostadsrätts-föreningar	53
5.1	Bostadsrättsföreningen Lärkan (Nyproduktion)	53
5.2	Bostadsrättsföreningen Trastvägen (Nyproduktion)	55
5.3	Bostadsrättsföreningen Slussplan i Malmö (Ombildning)	56
5.4	Bostadsrättsföreningen Humle 24 (Ombildning)	57
5.5	Bostadsrättsföreningen Hästen 1 (Ombildning)	58
5.6	Bostadsrättsföreningen Liljeholmens port (Nyproduktion)	59
5.7	Bostadsrättsföreningen Signalen 1 (Nyproduktion)	60
5.8	Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 66 i Solna (Nyproduktion)	61
5.9	Bostadsrättsföreningen Trollglansen 1 i Sollentuna (Ombildning)	62
5.10	Bostadsrättsföreningen Essinge Port (Nyproduktion)	63
6	Jämförelse mellan ekonomisk plan och verkligt utfall i årsredovisning	65
6.1	Bostadsrättsföreningen Lärkan (Nyproduktion)	66
6.2	Bostadsrättsföreningen Trastvägen (Nyproduktion)	69
6.3	Bostadsrättsföreningen Slussplan i Malmö (Ombildning)	71
6.4	Bostadsrättsföreningen Humle 24 (Ombildning)	73
6.5	Bostadsrättsföreningen Hästen 1 (Ombildning)	75
6.6	Bostadsrättsföreningen Liljeholmens port (Nyproduktion)	77
6.7	Bostadsrättsföreningen Signalen 1 (Nyproduktion)	79
6.8	Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 66 i Solna (Nyproduktion)	81
6.9	Bostadsrättsföreningen Trollglansen 1 i Sollentuna (Ombildning)	83
6.10	Bostadsrättsföreningen Essinge Port (Nyproduktion)	86
7	Sammanfattande resultat av jämförelsen	89
7.1	Kostnad i kr/kvm för uppvärmning och drift	89
7.1.1	Uppvärmning	89
7.1.2	Driftskostnader totalt	95
7.2	Procentuell avvikelse	97
7.2.1	År 1	97
7.2.2	År 3	98
7.3	Avskrivning, ränteantaganden och kostnadsutveckling	99
7.3.1	Avskrivning	99
7.3.2	Ränteantaganden och kostnadsutveckling	101
8	Resultat från intervjuerna	103
8.1	Vilken roll har ni vid upprättandet av ekonomisk plan?	103
8.2	Hur tas värden fram till de olika intäkts- och kostnadsposterna och hur görs antaganden om ränta och inflation?	104
8.3	Finns det vissa intäkts- eller kostnadsposter som brukar avvika mellan ekonomisk plan och verklighet eller som är särskilt svåra att prognostisera?	106
8.4	Utvärderas de ekonomiska planerna som upprättas för att se hur god prognos de var?	106
8.5	Hur är er generella uppfattning om tillförlitligheten i den ekonomiska planen?	107
9	Analys	109
9.1	Procentuell avvikelse och kr/kvm	109
9.2	Skillnad mellan nyproduktion och ombildning?	112

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

9.3 Avskrivning, ränta och kostnadsutveckling	112
9.4 Poster i ekonomiska planen.....	113
9.5 Ekonomiska kalkylen	113
9.6 Förfarandesätt vid upprättning samt sättet att inhämta uppgifter till ekonomiska planen.....	114
9.7 Intygsgivarna.....	116
10 Slutsats	119
11 Källförteckning	121
Bilaga 1	125
Bilaga 2	127

1 Inledning

Kapitlet ger läsaren en bakgrund till varför undersökningen har genomförts, dess syfte och frågeställningar. Även avgränsningar, källkritik, disposition samt begreppsdefinitioner och förkortningar behandlas i kapitlet.

1.1 Bakgrund

En bostadsrättsförenings styrelse måste upprätta en ekonomisk plan innan föreningen kan upplåta lägenheter till medlemmarna i föreningen enligt BRL 3 kap 1 §. Vid nyproduktion av bostadsrätter är det ofta en aktör i form av en bostadsexploatör som både uppför bostäderna och bildar bostadsrättsföreningen¹. Styrelsen utgörs alltså av exploatören under byggnationen och vid den tidpunkt då den ekonomiska planen upprättas. Tanken är att denna ”byggstyrelse” i ett senare skede ska bytas ut mot de boende i föreningen.

I den ekonomiska planen framgår årsavgiften de närmsta åren². Årsavgiftens storlek har betydelse för prisbildningen på bostadsrättsmarknaden. Den påverkar alltså hur bostadsrätterna värderas på marknaden. Årsavgiften beror nästan uteslutande på föreningens intäkter och kostnader. Exempel på intäkter är bland annat hyresintäkter från lokaler eller garage. Kostnader som föreningen har är bland annat kapitalkostnader och driftkostnader.

En fråga som blir intressant i sammanhanget är om det förekommer felaktiga eller tvivelaktiga beräkningar eller uppskattningar av vissa intäkter eller kostnader i den ekonomiska planen. Om den ekonomiska planen innehåller felaktiga antaganden så måste eventuellt årsavgiften justeras. Är årsavgiften felaktig så kan detta innebära att lägenheten är felvärderad på marknaden.

Kan slutsatser dras eller samband ses genom att studera de ekonomiska planerna och jämföra med utfallet på årsredovisningarna de närmsta åren efter tillträde till bostadsrätterna?

Bryggan Fastighetsekonomi är ett konsultföretag med specialistkompetens inom fastighetsrelaterade frågor avseende ekonomi, teknik och juridik. De har bland annat styrelseuppdrag i ”byggstyrelser” under produktionen av bostadsrätter. De agerar som en oberoende och opartisk ledamot och har till uppgift att granska och godkänna den ekonomiska planen innan den granskas av intygsgivarna. Bryggans intresse i denna rapport är att undersöka huruvida den ekonomiska planen är en relevant prognos över bostadsrättsföreningens ekonomi.

¹ Tegelberg L (2011). s 194-195

² Bostadsrättsförordningen (1991:630) 4a §

1.2 Syfte

Syftet med rapporten är att utröna relevansen av de prognoser som görs i ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar. Arbetet syftar även till att utreda hur ekonomiska planer upprättas idag och att ta reda på vilka poster som är svåra att prognostisera.

1.3 Frågeställningar och mål

Är den ekonomiska planen i bostadsrättsföreningar en relevant prognos över föreningens ekonomi?

För att besvara frågan ovan delas huvudfrågan upp i följande delfrågor och mål:

- Vilka förfaranden används för att prognostisera föreningens framtida intäkter och kostnader och därmed kunna fastställa årsavgiften?
- Hur väl stämmer de faktiska kostnaderna och årsavgifterna för bostadsrättsföreningarna överens med den ekonomiska planen vid jämförelse? Fokus på driftskostnader.
- Finns det genomgående trender i de ekonomiska planerna på avvikelser, dvs. kostnadsposter, som inte är rätt prognostiserade? Fokus på driftskostnader.
- Mina rekommendationer avseende förfarandet vid upprättandet och innehållet i den ekonomiska planen.

1.4 Avgränsningar

Endast äkta bostadsrättsföreningar med äganderätt har valts ut till jämförelsen. Vid jämförelsen av dokumenten har inte den ekonomiska planen granskats till sitt hela innehåll, t.ex. har ingen kontroll av att alla delar finns med gjorts utan undersökningen har endast gått ut på att jämföra de parametrar som presenteras i kapitel 2 och 4. Bostadsrättsföreningen har inte heller granskats i sig utan endast de uppgifter som står i ekonomiska planen och i årsredovisningarna har studerats.

1.5 Källkritik

Källkritik innebär att en bedömning av en faktas eller en upplevelses sannolikhet görs. Det innebär att ta reda på när, var och varför ett dokument tillkommit, upphovsmannens syfte och under vilka omständigheter som dokumentet tillkom. Vid källkritik måste ställning även tas till själva upphovsmannen, dvs. vem är han, vilken relation hade denne till händelsen och om dokumentet skapats under påverkan i någon form.³

Valet av tryckta källor har kritiserats enligt ovan och fokus har legat på att hitta litteratur som är uppdaterad och innehåller de nuvarande bestämmelserna om

³ Patel, R och Davidson, B (2003). s 64-65

bostadsrättslagen. Vid intervjuer har endast personer med kunskap och arbetsfarenhet inom ämnet deltagit.

1.6 Disposition

Kapitel 2 – Metod. Presenterar inledningsvis olika förfarandesätt vid rapportskrivning. Behandlar författarens tillvägagångssätt och val av metod vid upprättandet av denna rapport och undersökning.

Kapitel 3 – Om bostadsrätt och ekonomisk plan. Relevant lagstiftning och teori om bostadsrätten och innehållet i ekonomiska planen samt hur systemet är uppbyggt kring upprättandet av planer och intygsgivare. Intervju med Boverkets jurist angående intygsgivare återfinns även i detta kapitel.

Kapitel 4 – Inför jämförelsen av ekonomiska planer och årsredovisningar. En närmare beskrivning av hur val har gjorts inför jämförelsen, vad som kommer jämföras och hur problem med undersökningen har lösts.

Kapitel 5 – Beskrivning av granskade bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningarna som deltagit i undersökningen presenteras.

Kapitel 6 – Jämförelse mellan ekonomiska plan och verkligt utfall i årsredovisning. Resultatet av jämförelsen.

Kapitel 7 – Sammanfattande resultat av jämförelsen. Bostadsrättsföreningarna jämförs mer ingående sinsemellan.

Kapitel 8 – Resultat från intervjuerna. Frågor och svar från intervjuer med aktörer som upprättar ekonomiska planer presenteras i kapitlet.

Kapitel 9 – Analys. Frågeställningarna i inledningen analyseras i detta kapitel och andra intressanta resultat som framkommit under studiens gång kommenteras.

Kapitel 10 – Slutsats. Kortfattat svar på frågeställningarna samt författarens egna rekommendationer efter arbetet.

1.7 Begreppsdefinitioner och förkortningar

I arbetet används ordet förening i samma betydelse som bostadsrättsförening. Likaså används ordet plan i samma betydelse som ekonomisk plan.

Bolagsverket Bolagsverket är en avgiftsfinansierad myndighet. De granskar, registrerar och informerar företagande. De har bland annat som uppgift att registrera företag och föreningar.⁴

⁴ Bolagsverket.

<i>Bostadsrätterna</i>	Hette tidigare SBC ek för men bytte år 2011 namn till Bostadsrätterna. De är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Det är den största bostadsrättsorganisationen med över 6000 föreningar som medlemmar. Målet är att göra det enklare och stödja sina medlemmar. ⁵
<i>Boverket</i>	Boverket är en förvaltningsmyndighet. De har bland annat hand om följande frågor: byggd miljö och hushållning med mark- och vattenområden, fysisk planering, byggande och förvaltning av bebyggelsen och boendefrågor. Boverket har även hand om den centrala administrationen av statliga stöd inom sitt verksamhetsområde. ⁶
<i>Brf</i>	Bostadsrättsförening
<i>BRF</i>	Bostadsrättsförordningen (1991:630)
<i>BRL</i>	Bostadsrättslagen (1991:614)
<i>Ekonomisk kalkyl</i>	Enligt BRL skall i samband med ett förhandsavtal en ekonomisk kalkyl upprättas. Kalkylen ska vara försedd med intyg av två personer, intygsgivare. Enligt BRF skall kalkylen bland annat innehålla en ekonomisk prognos omfattande de kostnader och intäkter som tagits upp i kalkylen. Kalkylen är mer kortfattad än en ekonomisk plan och behöver inte registreras utan skall hållas tillgänglig av styrelsen ⁷ .
<i>Ekonomisk plan</i>	Enligt BRL skall, innan en bostadsrätt upplåts, en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Den skall dessutom intygas av två personer, intygsgivare. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet samt om förutsättningarna för registrering är uppfyllda. Enligt BRF skall den bland annat innehålla en ekonomisk prognos.
<i>Inskrivningsmyndigheten</i>	Inskrivningsmyndigheten är en del av Lantmäteriet. De ansvarar bland annat för att granska, besluta och registrera lagfarter, tomträtter, inteckningar, övriga inskrivningar och anteckningar i fastighetsregistrets inskrivningsdel. ⁸

⁵ Bostadsrätterna (2012)

⁶ Boverket (2010a)

⁷ Boverket (2007). s 33

⁸ Lantmäteriet.

<i>LEF</i>	Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar
<i>OmbL</i>	Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, även kallad ombildningslagen.
<i>SOU</i>	Statens offentliga utredningar. Regeringen tillsätter en utredning i en fråga för att undersöka denna. Utredningen lämnar sina förslag i ett betänkande till regeringen. Detta publiceras i en serie som kallas SOU. ⁹
<i>Äkta bostadsrättsförening</i>	Skattemässigt görs indelning i privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) och oäkta bostadsföretag/andra bostadsföretag (oäkta bostadsrättsföreningar). Det förstnämnda är en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandhålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen till 100 %. Klart övervägand del motsvarar minst 60 %. ¹⁰

⁹ Sveriges Riksdag (2011)

¹⁰ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 209-210

2 Metod

I detta kapitel beskrivs undersökningens genomförande. Till en början beskrivs vilka angreppssätt och metoder av datainsamlande och analyser som kan användas. Detta följs av denna rapportens upplägg och genomförande. Syftet är att ge läsaren möjlighet att bedöma efterföljande resultat och analysers rimlighet och generaliserbarhet¹¹.

2.1 Relatera teori och empiri till varandra.

Teorin ska ge en så riktig kunskap om verkligheten som går. Den uttalar sig om hur begrepp är relaterade till varandra och förklarar och förutsäger en företeelse. Empiri är det underlag som studeras. Forskarens arbete innebär att relatera teori och empiri till varandra. Det finns tre sätt att angripa detta på; deduktion, induktion och abduktion.¹²

Deduktion innebär att bevisandets väg följs. Kort innebär detta att från befintlig teori dras slutsatser om enskilda fall. Hypoteser formuleras utifrån teorin och dessa prövas empiriskt. Vid detta angreppssätt för att relatera teori och empiri är forskaren mer objektiv men risken finns att teorin påverkar så mycket att nya upptäckter ej görs.¹³

Induktion innebär att upptäckandets väg följs. Från enskilda fall i verkligheten formuleras en teori. Vid detta angreppssätt finns ingen kunskap om teorins generalitet eftersom underlaget är ett empiriskt material för t.ex. en speciell situation.¹⁴

Det sista angreppssättet att relatera teori och empiri till varandra är abduktion. Detta är en kombination av de två övre angreppssätten. Det innebär att i ett första steg används ett induktivt angreppssätt där man från enskilda fall formulerar en teori. Sedan används ett deduktivt angreppssätt då teorin testas på nya fall och kan utvecklas. Detta angreppssätt låser inte forskaren till ett sätt. Risken är att forskaren redan har förutfattade meningar från tidigare undersökningar och på så sätt färgar undersökningen.¹⁵

2.2 Kvalitativt och kvantitativt inriktad forskning

Kvalitativt och kvantitativt inriktad forskning syftar på hur forskaren väljer att generera, bearbeta och analysera den information som samlats in. En kvantitativt inriktad forskning innebär mätningar vid datainsamlandet och statistiska analyser. Frågor som ”Var?, Hur?, Vilka är skillnaderna?” besvaras ofta med denna metod. En kvalitativ inriktad forskning innebär datainsamling som fokuserar på mjuka data och

¹¹ Patel, R och Davidson, B (2003). s 131

¹² Patel, R och Davidson, B (2003). s 22-23

¹³ Patel, R och Davidson, B (2003). s 23-25

¹⁴ Patel, R och Davidson, B (2003). s 23-25

¹⁵ Patel, R och Davidson, B (2003). s 23-25

ofta verbala analyser. Datainsamlingen består ofta av kvalitativa intervjuer. Frågor som ”Vilka är de underliggande mönstren?” besvaras ofta med denna metod.¹⁶

2.3 Intervju

En intervju består av frågor som har olika grad av standardisering och strukturering. Standardisering handlar om hur frågorna är utformade och dess inbördes ordning. En låg grad innebär att intervjuaren formulerar frågor under tiden intervjun pågår och en hög grad innebär att alla intervjupersoner får exakt likadana frågor i samma ordning. Grad av strukturering innebär vilket svarsutrymme som den intervjuade får. En helt strukturerad intervju har fasta svarsalternativ. Finns inga fasta svarsalternativ beror struktureringen på frågans formulering.¹⁷

En kvalitativ intervju har som syfte att upptäcka och identifiera egenskaper och beskaffenheten hos något. Låg grad av standardisering är vanligt och graden av strukturering varierar mellan hög och låg. Det går inte i förväg att formulera fasta svarsalternativ eller bestämma det rätta svaret på en fråga. Detta innebär att en kvalitativ intervju främst används vid ett induktivt eller abduktivt arbetssätt.¹⁸

2.4 Genomförande av denna rapport

För att relatera teori och empiri till varandra har ett abduktivt angreppssätt används. Teori skapades utifrån intervjuer och litteraturstudier och testades genom jämförelser. Slutsatser drogs utifrån jämförelsen och befintliga teorier. Datainsamling gjordes både kvantitativt och kvalitativt och det finns således både kvantitativa och kvalitativa analyser.

En litteraturstudie utfördes inledningsvis för att inhämta kunskap kring bostadsrättsföreningar och hur förfarandet går till när en bostadsrättsförening bildas och vad en ekonomisk plan innehåller.

Litteraturstudien åtföljdes av ett kvalitativ datainsamlade i form av intervjuer med de företag och organisationer som upprättar de ekonomiska planerna. Detta genomfördes för att inhämta ytterligare kunskap om hur det skiljer sig mellan förfaranden angående upprättandet samt hur framtagandet av intäkts- och kostnadsposter går till. Frågor om vilka poster i planen som var tillgängliga och kända, beräknade värden, schablonvärden eller erfarenhetsvärden var viktiga att få svar på. Frågorna i intervjun hade en viss grad av standardisering och en låg grad av strukturering dvs. huvudfrågorna var utformade innan intervjun men möjligheten till anpassade följdfrågor fanns samt att de som intervjuades hade ett fritt utrymme till att svara. De personer som har intervjuats angående upprättande av planer har varit kontakter förmedlade av Peter Samuelsson, Bryggan fastighetsekonomi. För att säkerställa att

¹⁶ Patel, R och Davidsson, B (2003). s 14

¹⁷ Patel, R och Davidsson, B (2003). s 71-73

¹⁸ Patel, R och Davidsson, B (2003). s 77-82

svaren uppfattats korrekt har varje intervjuperson fått ta del av sina svar innan de har använts i denna rapport.

En intervju med en jurist på Boverket har också genomförts för att fördjupa kunskapen kring deras arbete vad gäller intygsgivare.

Denna granskning efterföljdes av ett mindre kvantitativt datainsamlade vilket innebar att ekonomiska planer granskades och jämfördes med årsredovisningarna för respektive bostadsrättsförening för att se huruvida de olika kostnadsposterna stämde överens och vad det var som avvek. Fokus har legat på driftskostnader.

Val av bostadsrättsföreningar gjordes dels vid kontakt med aktörer på marknaden och dels genom sökningar på internet med sökmotorn Google. I vissa fall har kontaktpersonerna själva valt vilka föreningar som jag skulle analysera och i något fall har jag själv fått välja föreningar från listor. Vid sökning på Google har sökord "ekonomisk plan" samt årtal använts, föreningar med tillgång till årsredovisningar på sökmotorn valdes. Föreningar med ekonomiska planer upprättade av olika aktörer på marknaden har valts för att få en variation av metoder och förfaranden att upprätta planerna på. Både nyproduktion och ombildning från hyresrätt har undersökts för att se om de eventuella skillnaderna mellan plan och verkligt utfall skiljer sig åt mellan de två sätten att bilda en bostadsrättsförening.

Föreningar med en ålder av 3-10 år valdes. Anledningen till detta är att dels så har föreningarna tillkommit under den nuvarande bostadsrättslagen och dels efter den utredning regeringen tillsatte som resulterade i SOU 2000:2.

En kvantitativ analys av resultaten från jämförelsen mellan ekonomisk plan och årsredovisning utfördes och en kvalitativ analys av datainsamlandet från intervjufrågorna.

3 Om bostadsrätt och ekonomisk plan

I detta kapitel återfinns den kunskap som finns inom området och som är relevant för denna studie. Inledningsvis beskrivs de boendeformer som är möjliga i dag i Sverige. Detta följs av allmän information av bostadsrätter och en utförlig beskrivning av de ekonomiska planerna i bostadsrättsföreningar. Efter detta finns ett avsnitt om intygsgivare och även en intervju med Boverkets jurist. Beskrivning av förfaranden vid bildande och uppförande av bostadsrätter och en beskrivning av föreningens ekonomi återfinns sedan. Sist finns även teori om olika ekonomiska parametrar som undersöks i denna rapport.

3.1 Boendeformer

En bostad kan innehåsa under olika rättsliga former vilka är ägande, indirekt ägande och icke-ägande.¹⁹

Ägande innebär att du ensam äger bostaden eller är andelsägande. Vanligtvis är det boende i villa, radhus eller ägarlägenheter. Andelsägare förekommer t.ex. när gifter eller sambor tillsammans äger ett småhus.²⁰

Indirekt ägande innebär att en juridisk person äger byggnaden. Den juridiska personen utgörs ofta av en förening eller ett bolag. De som bor i huset är medlemmar i föreningen eller andelsägare i bolaget. Ett vanligt exempel är bostadsrätt och ett annat exempel är kooperativ hyresrätt.²¹

Vid *icke-ägande* förekommer kontrakt mellan ägaren och den som nyttjar. Vanliga exempel är hyresrätt eller arrende.²²

3.2 Allmänt om bostadsrätten

Lagar och regler om bostadsrätt finns framförallt i Bostadsrättslagen (1991:614).

BRL 1 kap innehåller de inledande bestämmelserna om bostadsrättsföreningar. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och ändamålet är att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Föreningen ska vara registrerad och den måste ha minst tre medlemmar. Endast medlemmar kan få en lägenhet upplåten till sig och bostadsrätt kallas rätten som medlemmen får på grund av upplåtelsen. Bostadsrätten innebär även att medlemmen får en andel i föreningen. Upplåtelsen är utan tidsbegränsning och nyttjande sker mot ersättning. Föreningen ska ha antagna stadgar och en styrelse samt minst en revisor. Enligt BRL 2 kap 1 § är det styrelsen som

¹⁹ Victorin, A et al. (2008). s 13

²⁰ Victorin, A et al. (2008). s 13-17, 22-26

²¹ Victorin, A et al. (2008). s 13-17, 22-26

²² Victorin, A et al. (2008). s 13-17, 22-26

avgör om medlemskap i föreningen ska beviljas genom att se till de villkor som finns i stadgarna och till de bestämmelser som finns i lagtext.

En bostadsrättsförening kan bildas genom nybildning, ombildning eller omregistrering. Nybildning innebär att en bostadsexploator eller en bostadsrättsförening bildad av SBC, HSB eller Riksbyggen bygger nya bostadsrätter. Möjligheten att ett antal privatpersoner går ihop och bygger ett hus finns också men är sällsynt.²³ Ombildning sker när hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Regler kring detta finns i bostadsrättslagen samt i lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, även kallad ombildningslagen. Lagen ger de som bor i hyresrätterna möjlighet att förvärva fastigheten före andra köpare och ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter.²⁴ Omregistrering sker enligt lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. Denna lag ger möjlighet till äldre bostadsföreningar att ombildas till bostadsrättsföreningar och lyda under bostadsrättslagen.²⁵

Upplåtelse sker när en bostadsrätt upplåts från föreningen till en medlem och inträffar endast en gång. Det är inte meningen att bostadsrätten ska återgå till föreningen utan den skall sedan överlåtas till en ny innehavare. Vid upplåtelsen betalas en insats samt en eventuell upplåtelseavgift till föreningen. Insatsen har bostadsrättshavaren ingen rätt att få tillbaka. Upplåtelseavgift kan tas ut om stadgarna medger det för att utjämna eventuella värdeskillnader mellan bostadsrätterna. När bostadsrätten överlåts från en ägare till en annan kallar man det övergång. Detta sker genom t.ex. köp, gåva eller arv. Vid överlåtelse kan föreningen ta ut en eventuell överlåtelseavgift om stadgarna medger detta för att täcka eventuella administrationskostnader föreningen haft i samband med köpet.²⁶ Normalt har bostadsrätten ett ekonomiskt värde och detta kan innehavaren tillgodogöra sig genom att t.ex. sälja bostadsrätten. Detta innebär även att bostadsrätten kan pantsättas.²⁷

Vad gäller underhållet i en bostadsrättsförening är det innehavaren av lägenheten som står för underhållet av denna och föreningen står för underhållet av fastigheten och huset i övrigt.²⁸

3.3 Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

3.3.1 Ekonomiska planens syfte och möjlighet till registrering

Innan en bostadsrättsförening upplåter bostadsrätter skall styrelsen ha upprättat en ekonomisk plan enligt BRL 3 kap 1 §. Enligt BRL 3 kap 5 § ska den ekonomiska planen vara tillgänglig för den som vill ta del av den.

²³ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 13

²⁴ Boverket (2007). s 7

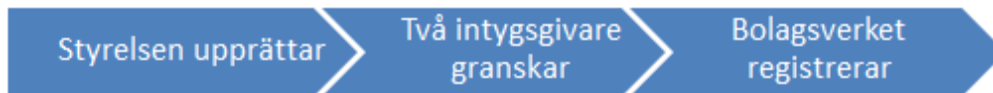
²⁵ Victorin, A et al. (2008). s 48

²⁶ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 37, 55, 57-58, 63-64

²⁷ Victorin, A et al. (2008). s 23

²⁸ Victorin, A et al. (2008). s 23-24

Enligt BRL 3 kap 1-2 §§ är planens syfte att innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Planen skall granskas och intygas av två intygsgivare och slutligen registreras av Bolagsverket.



Figur 3-1. Ekonomiska planens väg till registrering.

För att planen ska kunna registreras krävs att föreningen innehar minst tre lägenheter i sitt hus som kan upplåtas med bostadsrätt. Intygsgivarna skall bedöma huruvida en registrering kan ske med hänsyn till detta krav och övriga krav enligt BRL 3 kap 2 §.

3.3.2 Vikten av att den ekonomiska planen blir rätt

Planens syfte är som nämnts ovan att innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Om projektet inte är hållbart finns en risk för att föreningen går i konkurs²⁹. Den ekonomiska planen är ett skydd för de personer som ska bli bostadsrättshavare.³⁰

Som nämdes i bakgrunden i kapitel 1 finns risken att en bostadsrätt blir övervärderad på marknaden om uppgifterna angående kostnaderna är för låga i den ekonomiska planen. Detta leder till att årsavgifterna måste höjas. Det finns en möjlighet för bostadsrättshavarna att frånträda bostadsrätten vid en avgiftshöjning enligt BRL 7 kap 17 §. Dock måste denna avgiftshöjning vara väsentlig och frånträdet får inte vara oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar. Någon skadeståndsrätt föreligger inte för bostadsrättshavaren³¹.

Styrelsen har ett allmänt skadeståndsansvar, enligt Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar 13 kap 1 §, som innebär att om en styrelseledamot uppsåtligen eller av oaktsamhet skadar föreningen då han fullgör sitt uppdrag skall han ersätta skadan.

Med andra ord är det viktigt att den ekonomiska planen blir upprättad på ett korrekt sätt och är ekonomisk hållbar så att risken för att investeringar försvinner minskas.

3.3.3 Ny ekonomisk plan

I vissa fall kan en ny ekonomisk plan behövas upprättas vilket anges i BRL 3 kap 4 §. Detta äger rum när något inträffar som har väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Bostadsrättsföreningar får då inte upplåta nya bostadsrätter innan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och sedan registrerats hos Bolagsverket. Om upplåtelsen dock inte ha någon väsentlig betydelse får lägenheten upplåtas trots att den inte finns med i den ekonomiska planen.

²⁹ SOU 2000:2. s 79

³⁰ SOU 2000:2. s 66-68

³¹ SOU 2000:2. s 78

3.3.4 Ekonomisk plan vid nyproduktion, ombildning och omregistrering

I vissa situationer kan ekonomiska planens innehåll vara preliminärt istället för att innehålla de slutliga kostnaderna.³² Detta inträffar främst vid nyproduktion av bostadsrätter. Bolagsverket kan i dessa fall ge tillstånd till att upplåta lägenheter som bostadsrätt, enligt BRL 4 kap 2 §, genom att ekonomiska planen registreras och att föreningen lämnar en betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatserna och eventuell upplåtelseavgift till bostadsrättshavarna. Föreningen får sedan redovisa de slutliga kostnaderna i en ny ekonomisk plan eller på en föreningsstämma³³. Den ställda säkerheten får de tillbaka när de kan visa att de slutliga kostnaderna har redovisats och ingen har begärt att få sina pengar tillbaka inom ett år från redovisningen av totalkostnaderna.³⁴

Även vid ombildning och omregistrering måste en ekonomisk plan upprättas. Vid ombildning skall en ekonomisk plan finnas tillgänglig för hyresgästerna vid förvärvet.³⁵ Planens syfte är, förutom att innehålla upplysningar som har betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet, att utgöra beslutsunderlag för hyresgästerna.³⁶ BRL 9 kap 20 § säger att det dessutom skall finnas ett besiktningsprotokoll som beskriver husets skick. Enligt BRL 9 kap 19-21 §§ är förvärv enligt ombildningslagen ej giltiga utan en ekonomisk plan. Vid omregistrering krävs endast en förenklad ekonomisk plan upprättad av styrelsen som godkänts av föreningsstämman och denna ska visa föreningens tillgångar³⁷.

3.3.5 Förhandsavtal och ekonomisk kalkyl

Föreningen har möjlighet att ingå förhandsavtal, enligt BRL 5 kap 1 §, om att de i framtiden kommer upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Föreningen är efter detta skyldig att upplåta bostadsrätt till förhandsavtalstecknaren och denne är i sin tur skyldig att förvärva bostadsrätten. Detta kan inträffa bland annat när den som ska förvärva bostadsrätten vill vara med och bestämma inredning vid nyproduktion. Förhandsavtalet kan upphöra att gälla, enligt BRL 5 kap 7 §, om avtalet gäller en lägenhet i ett hus som föreningen förvärvat eller kommer att förvärva för ombildning till bostadsrätt och förhandstecknarens hyresrätt till lägenheten upphör innan bostadsrätten upplåtits. Enligt samma lag 5 kap 8 § får förhandstecknaren efter uppsägning träda ifrån avtalet om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen, upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen eller de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som stod i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick veta om den högre avgiften.

³² Lundén, B och Svensson, U (2009). s 37

³³ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 37

³⁴ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 37-38

³⁵ Victorin, A et al. (2008). s 49, 110

³⁶ Boverket (2007). s 8

³⁷ Victorin, A et al. (2008). s 49

Enligt BRL 5 kap 3 § ska det i förhandsavtalet finnas en beräknad årsavgift och denna ska vara uppskattad med hjälp av en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen skall granskas och intygas av två intygsgivare som skall bedöma att uppgifterna i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att de beräkningar som utförts är vederhäftiga och att kalkylen är hållbar.

Det är alltså samma kontroll och bedömningsätt som för den ekonomiska planen förutom på en punkt, förutsättningarna för registrering enligt BRL 1 kap 5 §. Det finns inte heller något krav på att den ekonomiska kalkylen registreras utan styrelsen ska hålla kalkylen och intygen tillgängliga för den potentiella bostadsrättsköparen innan denne skriver på ett förhandsavtal. Kalkylen kan beskrivas som en preliminär och mer kortfattad ekonomisk plan.³⁸

Kalkylen ska ge uppgifter till den som söker lägenhet så att det går beräkna årsavgift och insats samt eventuell upplåtelseavgift. Målet med kalkylen är att de bostadssökande inte ska behöva räkna med några väsentliga förändringar av uppgifterna när det binder sig vid ett förvärv av en bostadsrätt i framtiden.³⁹ Vid förhandsavtal är kalkylen viktig för att byggkreditiv ska erhållas hos banken.⁴⁰

I förhandsavtalet kan också bestämmas om eventuellt förskott för bostadsrätten enligt BRL 5 kap 5 §. Detta kan endast göras om Bolagsverket lämnat tillstånd och ett sådant fås om det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet med intyg och om föreningen har ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskottet till förhandstecknarna.

Sedan förhandsavtal infördes i bostadsrättslagen har bostadsrätter kunnat marknadsföras i ett tidigare stadium och det har blivit möjligt att knyta spekulanter till en bostadsrätt tidigare än förut. Förutsättningarna för att förhandsavtal skall få tecknas är att den blivande bostadsrättsköparen binds vid ett hållbart projekt. Det är här kostnadskalkylerna kommer in i bilden. Hur förhåller sig kalkylen till den ekonomiska planen? Frågan är också om det ska finnas en bestämd tidpunkt för när den ekonomiska planen ska upprättas? Det finns i huvudsak två argument som drar åt två olika håll i denna fråga. Det ena talar för att ekonomiska planen upprättas tidigt därför att konsekvenserna blir större om projektet underkänns sent och redan har framskridit långt med stora investeringar. Det andra alternativet talar för att ekonomiska planen ska upprättas sent därför att det är då som de slutgiltiga kostnaderna för projektet är kända. Systemet med förhandsavtal och kostnadskalkyl gör att blivande bostadsrättsköpare kan bindas tidigare till ett projekt och att kalkylen visar på att projektet är hållbart. Möjlighet att frånträda finns vilket redovisades högre upp detta kapitel. Både kalkylen och planen utsätts för prövning av intygsgivare för att kontrollera dess ekonomiska hållbarhet. Den bostadsutredning som genomfördes år 2000 kom fram till att ingen tidpunkt för när den ekonomiska planen ska upprättas

³⁸ Boverket (2007), s 33

³⁹ Boverket (2007), s 33

⁴⁰ SOU 2000:2, s 62

ska anges. Dock ska den finnas vid upplåtelsen av bostadsrätterna. Möjligheten till förhandsavtal skall även den finnas och det är viktigt att kalkylerna är rättvisande.⁴¹

3.4 Intygsgivare

3.4.1 Om intygsgivare och deras roll

Det är Boverket som utser intygsgivarna. De erhåller en behörighet i tre år men denna kan förlängas efter en ny ansökan.⁴² Bostadsrättsföreningens styrelse väljer vilka två intygsgivare som ska granska ekonomiska planen.⁴³

Intygsgivarna ska granska följande i en ekonomisk plan enligt BRL 3 kap 2 §:

1. Att förutsättningarna för registrering är uppfyllda enligt BRL 1 kap 5 §.
2. Att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar.
3. Att beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.
4. I intyget ska också anges de huvudsakliga omständigheterna som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som varit tillgängliga för dem.

Punkt två ovan innebär inte att de ska intyga att t.ex. prognoser är riktiga. Med uppgifter menas säkert konstaterbara sakförhållanden. Punkt tre innebär att bedöma de beräknade insatserna och avgifterna så att det kan antas att bostadsrätterna blir upplåtna med hänsyn till bostadsmarknaden på orten. Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är avsedda att utgöra stöd för bedömningarna och intyget att föreningen är bärkraftig på sikt och inte är alltför ekonomiskt känslig.⁴⁴

Intygsgivarna skall vara opartiska och inte ha någon beroende ställning till föreningen eller till något företag eller organisation som hjälpt till med bildandet av föreningen eller ekonomiska planen enligt BRL 3 kap 3 §.

Intygsgivarna har även ett skadeståndsansvar enligt BRL 10 kap 1a §. Vid uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av sina åligganden kan intygsgivaren bli tvungen att ersätta bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare för den skada som uppkommit. Det måste röra sig om relativt allvarliga felbedömningar för att intygsgivaren ska bli skadeståndsskyldig därför att bedömningar av marknadsmässiga förutsättningar och av föreningens ekonomiska framtid och känslighet är svåra⁴⁵. Det finns inget krav på att en intygsgivare behöver ha ansvarsförsäkring.⁴⁶

⁴¹ SOU 2000:2. s 93-98

⁴² Boverket (2010b)

⁴³ Boverket (2007). s 37

⁴⁴ Boverket (2007). s 35

⁴⁵ Boverket (2007). s 36

⁴⁶ Boverket (2007). s 36

Boverket har även möjlighet att återkalla behörigheten som intygsgivare om de inte uppfyller kraven på viss nödvändig utbildning eller inte iakttar tillbörlig omsorg vid utförande av sina arbetsutgifter, för det sistnämnda kan även varningar utdelas.⁴⁷ Beslutet från Boverket kan överklagas hos länsrätten.⁴⁸

Intygsgivarna tillhör det viktigaste skyddssystemet mot ohållbara byggprojekt. Kvaliteten på granskningen har stor betydelse för att regelsystemet mot ekonomiskt ohållbara byggprojekt ska fungera.⁴⁹ Det regelsystem som finns i dag mot oekonomiska och ohållbara bostadsprojekt står och faller med kvaliteten på den granskning som intygsgivarna gör.⁵⁰ Parvis arbete bör undvikas i så stor utsträckning som möjligt därför att det finns en risk att de litar på varandra eller delar upp arbetet för mycket. Vid samarbete med olika intygsgivare ökas dessutom kompetensen. Nackdelen med en prövning av en myndighet istället för intygsgivare är att handlings tiden blir längre samt att en sådan ordning skulle föra för långt.⁵¹

För att utses som intygsgivare av Boverket behövs utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastighetsekonomi och kunskaper om byggverksamhet och förvaltning av fastigheter. Boverket rekommenderar att utbildningen ska omfatta minst fastighetsrätt i juridisk översikt kurs samt utbildning i företags- eller fastighetsekonomi omfattande; grundläggande företagsekonomiska begrepp, ekonomisk kalkylering inklusive investeringsbedömning och livscykelberäkningar, bokföring och extern och intern redovisning inklusive räkenskapsanalys, allmänna ekonomiska samband omfattande jämvikt och prisbildning på marknader, kapital- och kreditmarknaden samt räntebildning och inflation.⁵²

3.4.2 Intervju med jurist på Boverket

En intervju har genomförts med en jurist på Boverket angående intygsgivarnas arbete. Denna genomfördes för att få en inblick i hur systemet fungerar.

Anette Martinsson Lindsten, jurist på Boverket som arbetar med bland annat tillsynen över intygsgivare, intervjuades över telefon i december år 2011. Svaren nedtecknades och Anette fick själv kommentera och ändra i den texten efteråt. Nedan ses frågorna och hennes svar.

Hur många intygsgivare utses?

Boverket ska se till att det finns ett lämpligt antal intygsgivare enligt 9 § bostadsrättsförordningen. ”Lämpligt antal” är inte någon given siffra. Det brukar finnas ca 80-90 intygsgivare. Denna siffra kan variera något över tiden. Detta antal

⁴⁷ Bostadsrättsförordningen (1991:630) 9-11 §§

⁴⁸ Boverket (2007). s 37

⁴⁹ SOU 2000:2. s 113, 117-118

⁵⁰ Boverket (2007). s 35

⁵¹ SOU 2000:2. s 113, 117-118

⁵² Boverket (2007). s 36

intygsgivare verkar vara tillräckligt. Boverket har inte fått några signaler om att det finns för få intygsgivare. Systemet sköter så att säga sig självt genom att tillräckligt många personer aktivt ansöker om behörighet hos Boverket. Boverket bedriver inte någon uppsökande verksamhet. Behörigheten gäller för tre år, därefter får man ansöka om förlängning. En del intygsgivare har haft sin behörighet länge, så långt tillbaka som på 1980-talet. I år har vi hittills beviljat 29 ansökningar och förlämningsansökningar, majoriteten av dessa är ansökningar om förlängning av behörigheten.

Varför gäller behörigheten i tre år och inte längre?

Av 10 § bostadsrättsförordningen framgår att behörigheten gäller för tre år, med möjlighet till förlängning. När det gäller ansökningar om förlängning görs inte någon formell prövning – detta har ju redan skett vid första tillfället – utan den sökande ska bara ange vilka uppdrag han eller hon haft de senaste tre åren (ekonomiska planer/kostnads kalkyler). Bostadsrättsförordningen är från tiden före Sveriges inträde i EU. Jag tror att vårt medlemskap innebär att dylika begränsningar inte längre är tillåtna. Eftersom det är en förordning så bör regeringen se över frågan. Intygsgivarens formella behörighet prövas noggrant vid första ansökan och vid ansökan om förlängning kräver vi inte in bevis på utbildning o dyl. igen, inte heller finns några krav på någon form av fortbildning eller dylikt.

Är det vanligt att intygsgivare blir varnade eller får sin behörighet återkallad?

Det är mycket ovanligt med återkallelser eller varningar. Under de drygt 20 år som Boverket funnits har det skett ett fåtal återkallelser. Möjligheten att varna intygsgivaren infördes 2003, och första gången någon varnades var förra året, 2010. Det kommer in få anmälningar om tillsyn till Boverket. De senaste fem åren har det varit ca tre anmälningar om året men även detta varierar över tiden. Tre anmälningar om året får väl anses vara få i förhållandet till det antalet planer som upprättas. Många av anmälningarna leder till viss kritik, men mer sällan till varning eller återkallelse. Boverkets beslut kan överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Under 2010 fattade Boverket beslut i flera ärenden som ledde till två återkallelser av behörigheten och ett antal varningar. Två av ärendena har överklagats till Förvaltningsrätten i Växjö. I ett av ärendena hålls det muntlig förhandling den 18 januari 2012. Av de få ärenden som Boverket har gällande återkallelser och varningar, är det i sin tur få ärenden som överklagas. Detta gäller även de ärenden där personer ansökt om behörighet men fått avslag. Boverket ser gärna att eventuella avslagsbeslut, återkallelser och varningar överklagas för att på så sätt få fram praxis. Vid ett eventuellt överklagande av Boverkets beslut om återkallelse eller varning vinner inte dessa laga kraft omedelbart även om de överklagas. Detta innebär att en intygsgivare, trots en återkallad behörighet, kan fortsätta att intyga ekonomiska planer fram till dess domstolen sagt sitt. Detta anser jag vara en lagstiftningsmiss.

Varför har dessa intygsgivare blivit varnade eller fått sin behörighet återkallad?

Jag tror det bästa svaret på din fråga är att läsa de beslut som jag skickade över. Därtill kan följande sägas: man kan säga att intygsgivarens roll är att vara ett slags

konsumentskydd och en garant för hållbara ekonomiska projekt. Det är krångligt att läsa en ekonomisk plan för en blivande bostadsrättshavare. Genom att godkänna en ekonomisk plan har intygsgivaren sagt att bostadsrättsföreningen över tid är en ekonomiskt hållbar förening. Intygsgivaren ska inte bara titta och bedöma den ekonomiska planen, utan även övriga handlingar som kan vara av intresse t.ex. lånehandlingar, offerter och reverser (se bilaga 1 i Boverkets allmänna råd för ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar).

Känner ni till några fall där intygsgivare blivit skadeståndsskyldiga enligt bostadsrättslagen?

Vi har inte någon vetskap i vilken utsträckning intygsgivare blir skadeståndsskyldiga enligt BRL, bara att det förekommer. Min egen uppfattning är att det nog är mer vanligt förekommande att en intygsgivare stäms in i en sådan process, än att Boverket får en anmälan om tillsyn på samma intygsgivare.

Brukar intygsgivarna ha någon försäkring?

Det är frivilligt med försäkring för intygsgivarna. Man kan tycka att intygsgivarna bör ha en försäkring då det som huvudregel handlar om stora belopp. Jag har ingen uppfattning om hur vanligt det brukar vara ha det. Vi har haft ett par informationsdagar för intygsgivarna där vi bl.a. berättade att ansvaret och uppdraget som intygsgivare är personligt, och att det är lämpligt att ha en försäkring (i förarbetena står att läsa om försäkringens vara eller inte vara, och det bestämdes slutligen att man inom ramen för lagen/förordningen inte ska kräva en försäkring av intygsgivarna). Även som anställd (med behörighet som intygsgivare) på ett företag eller bank som erbjuder tjänsten att granska ekonomiska planer, är man personligt ansvarig vid utförandet av sina uppdrag, inte företaget. Förhoppningsvis har företaget tecknat någon försäkring som kan träda in vid eventuell ekonomisk skada.

Finns något ansvar i övrigt förutom det som finns i lagtext?

Nej, inte så vitt jag vet. Intygsgivarna ska i första hand förhålla sig till Bostadsrättslagen och Bostadsrättsförordningen, ev. lagen om ekonomiska föreningar (En bostadsrättsförening är ju egentligen en ekonomisk förening och bostadsrättslagen och förordningen är, kan man säga, en särreglering från lagen om ekonomiska föreningar. Det som inte står i bostadsrättslagen, bör man kunna finna i lagen om ekonomiska föreningar). Det står inte någon annanstans vad de eller vi ska göra.

3.4.3 Verkliga fall av varning och återkallelse av behörighet

Nedanstående tre fall är beslut som Boverket gjort och alla omständigheter, yttranden och beslut har angivits i deras beslut. Besluten har erhållits från Anette Martinsson Lindsten, jurist på Boverket. I resuméerna nedan har främst boverkets motiveringar och beslut tagits med, resterande omständigheter finns att läsa om i besluten. Anette berättade att två av ärendena nedan har överklagats och i ett av dessa hålls muntlig förhandling i januari år 2012.

Besluten har följande datum och diarienummer:

- Beslut 1 – Datum: 2010-11-17, Diarienummer: 1319-2169/2010
- Beslut 2 – Datum: 2010-11-17, Diarienummer: 1319-4830/2008
- Beslut 3 – Datum: 2010-11-15, Diarienummer: 1319-2163/2009, 1319-1047/2009, 1319-1093/2009, 1319-1263/2009, 1319-1097/2009

Beslut 1 - varning

Två intygsgivare blev år 2010 anmälda av en bostadsrättsinnehavare. Den ekonomiska planen upprättades år 2009 och gäller en förening i Lunds kommun med 8 bostadslägenheter.

Boverket säger att intygsgivarnas roll är mycket viktig och att hela regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt bygger ytterst på deras prövning. De säger vidare att intygsgivarna är de enda utomstående som är ålagda att utföra en saklig granskning av planen då registermyndighetens granskning endast är formell.

Driftskostnaderna i ekonomiska planen är uppskattade enligt offerter och därför bör intygsgivarna granska dessa även om det är styrelsens uppdrag och ansvar att följa upp de tidigare givna offerterna och de ekonomiska ramarna. Kostnads kalkylen grundar sig på förvärvs- och entreprenadkostnaderna och enligt Boverkets mening är det svårt att utan dessa uppgifter avgöra hur stora kostnaderna är, när de uppstår och vad entreprenaden omfattar. Därför borde intygsgivarna tagit del av dessa. Boverket anser att intygsgivarna underlåtit att inhämta handlingar av betydelse och att de inte till fullo kunnat bedöma planens beräkningars vederhäftighet och vad beräkningarna visar. Detta är varningsgrundande.

I ärendet framkom att intygsgivarna uppgett att de haft ett besiktningsprotokoll tillgängligt när de granskat planen vilket inte stämde. Boverket anser det vara av yttersta vikt att rätt förhållanden anges så att potentiella köpare, banker, kreditinstitut och övriga intressenter kan lite på innehållet i intyget. Detta leder till att Boverket riktar allvarlig kritik mot intygsgivarna. I fallet finns inget krav på att besiktningsprotokoll skulle finnas då det inte handlar om ombildning.

Beslut 2 - varning

Fallet rör en bostadsrättsförening som anmäler två intygsgivare år 2008. Föreningens hus är belägna utanför Borgholm och består av 72 bostadsrätter som består av både bostäder och lokaler. De enskilda bostadsrättshavarna hyr ut lägenheterna till sommargäster.

Boverket börjar med att tala om att intygsgivarna har en mycket viktig roll och att hela regelverket mot ohållbara bostadsprojekt ytterst bygger på deras prövning. Intygsgivarna är de enda utomstående som gör en saklig granskning då registermyndighetens granskning endast är formell.

Boverket finner att de båda intygsgivarna haft tillgång till olika handlingar när de granskat planen. Vidare anser Boverket att det är av största vikt att intygsgivarna har ett fullgott underlag vid granskning av den ekonomiska planen samt att det kan krävas av intygsgivarna att de aktivt inhämtar dessa handlingar om det brister. En intygsgivare får kritik för att denne underlåtit att ange vilka handlingar som varit tillgängliga för honom i intyget.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten långt över marknadspriset. En sådan affär riskerar att få stora kapitalkostnader och risken för ekonomiska problem är avsevärda i en sådan förening. Bankens vilja att låna ut pengar och att marknaden vid en viss tidpunkt är beredd att betala ett visst pris är inte tillräckligt för att bedöma om ett projekt är långsiktigt hållbart anser Boverket. Intygsgivarnas prövning behövs då inte om man överlåter till marknads aktörer att bedöma hållbarheten. På denna punkt riktas allvarlig kritik för att intygsgivarna inte förstätt sin roll.

Boverket riktar även kritik angående att det i den ekonomiska planen inte tagits in någon information angående den komplicerade affären skattemässigt sett som är accepterad enligt Skatteverket.

I ekonomiska planen redovisas inte hur amorteringarna ska finansieras. Hur lånen ska amorteras är en grundläggande del i den ekonomiska planen för att visa på dess hållbarhet anser Boverket. Amorteringarna är i planen inte fullt finansierade och intygsgivarna har godkänt en plan som i princip inte är hållbar. Intygsgivarna har inte skilt på amorteringar och avskrivningar enligt Boverket. Denna punkt leder till att intygsgivarna varnas.

Beslut 3 – återkallelse av behörighet

År 2009 inkom flera anmälningar mot två intygsgivare från flera bostadsrättsföreningar och Boverkets bedömningar gäller alla de föreningarnas ekonomiska planer.

Boverket kommer fram till att intygsgivarna inte har tagit del av några handlingar för att bedöma att förvärvskostnaden är rimlig. Köpeskillingen översteg taxeringsvärdet med cirka 70 miljoner kronor (Taxeringsvärdet var ca 16 miljoner kronor). Intygsgivarna borde analyserat köpeskillingens storlek och tagit del av ett professionellt värdeutlåtande. Denna del är varningsgrundande enligt Boverket. Detta förekommer även vid en annan bostadsrättsförening, vilket också är varningsgrundande. I ytterligare ett fall som är varningsgrundande har intygsgivarna inte tagit del av värdeutlåtande när fastighetens köpeskillning överstiger taxeringsvärdet mycket. I samma fall hade de inte heller tagit del av entreprenadavtal vilket även detta utmynnar i varning då detta underlag behövs för att bedöma risker kring förvärvet, slutliga kostnaden och därmed den ekonomiska hållbarheten i föreningen.

Entreprenadkostnaderna och köpeskillingen stämmer ej överens med de totala kostnaderna. Intygsgivarna har inte tagit del av entreprenadavtalet eller

förvärvshandlingarna för att bedöma riskerna kring förvärvet. Att intyga en plan utan att tagit del av offert och beställning av entreprenad anser Boverket vara en allvarlig brist som är varningsgrundande.

Förvärvet är enligt planen en underprisöverlåtelse som ska ha skattemässiga fördelar. Enligt Boverket borde planen ha någon slags information som visar på att transaktionen är accepterad enligt Skatteverket. Intygsgivarna har därför inte haft tillräckligt säkert underlag för att intyga att planen vilar på tillförlitliga och vederhäftiga grunder vilket är en allvarlig brist som leder till kritik från Boverket.

Intygsgivarna har inte tagit del av lånelöfte eller låneoffert som underlag för bedömningen av vederhäftigheten i finansieringsplanen. Detta är allvarligt brist enligt Boverket och är varningsgrundande. I ett annat fall framgår inte om lånet är beviljat eller inte och intygsgivarna har inte heller här tagit del av låneoffert eller lånelöfte vilket även i detta fall leder till en varning. I ett tredje fall överstiger lånet taxeringsvärde och köpeskilling och det är i planen osäkert om lånet är beviljat eller bygger på löfte eller offert. Detta är varningsgrundande enligt Boverket på samma grunder som ovan.

Enligt en ekonomisk plan kommer bostadsrättsinnehavarna själva behöva stå för viss renovering av lägenheterna invändigt. Intygsgivarna har inte tagit del av ritningar, köpekontrakt och annat material för att bedöma tekniska och ekonomiska omständigheter kring ombyggnaden och detta leder till varning.

I ett fall förekom ett besiktningsprotokoll utfört av en besiktningsman. I detta stod bland annat att begränsad syn erhållits och de tekniska beskrivningarna var otydliga. På grund av detta har inte intygsgivarna haft tillräckligt underlag för att bedöma om förvärvskostnaden är rimlig eller om planen framstår som hållbar i detta avseende anser Boverket. Detta är varningsgrundande.

Samtliga planer i fallet anger att slutliga kostnaden för föreningens hus är känd. I ett fall redovisas inte den slutliga kostnaden enligt Boverket därför att kostnaden för föreningens hus inte kan vara känd när huset inte är färdigställt. Planen saknar ritningar och entreprenadkontrakt som exakt beskriver vad som menas med färdigställt skick. Detta är varningsgrundande.

I fallet fanns även en anmälan om att en intygsgivare inte var opartisk då det företag denne var anställd på även värderade en bostadsrättsförenings fastighet vars ekonomiska planer denne även intygat. Styrelsen i bostadsrättsföreningen väljer intygsgivare och detta kan inte överprövas. Dock måste intygsgivarna var opartiska och detta är grundläggande och har funnits med sedan bostadsrättslagen infördes. Ingen av intygsgivarna får idag ha någon koppling till det företag eller den organisation som bildat, hjälpt till med att bilda bostadsrättsföreningen eller upprättat den ekonomiska planen i det bostadsprojekt de ska intyga, förr fick viss anställning förekomma. Värderingsföretaget i fallet har inte haft något sådant anställningsförhållande som anges ovan. Det får dock inte finnas några andra

omständigheter som kan rubba intygsgivarens förtroende. Frågan i fallet är om en anställd i det företag som utfört värdeutlåtande för bostadsrättsföreningens fastighet samtidigt kan intyga ekonomiska planer, bryts objektivitetsprincipen? Boverket anser att den anställning som den ena intygsgivaren har kan förringa tillförlitligheten för intygsgivaren. Enligt Boverket är det olämpligt att intygsgivaren är anställd hos det företag som upprättar eller har upprättat värdeutlåtande för bostadsrättsföreningens fastighet. Detta är inte helt ovanligt och bostadsrättslagen är inte tillräckligt tydlig på denna punkt. På grund av de osäkra förhållandena så leder inte detta till någon åtgärd från Boverkets sida.

Intygsgivarna har saknat underlag till vissa bedömningar, missbedömt slutliga kostnader och att de anser att en plan med höga anskaffningskostnader och projekteringskostnader aldrig kan vara ohållbar eftersom marknaden bestämmer nivån och att banken medgett lån. Det sista skulle innebära att bostadsrättsmarknaden och kreditmarknaden ansvarar för att inga ekonomiskt ohållbara projekt genomförs. Boverket anser att intygsgivarna med detta synsätt har spelat ut sin roll vad gäller bedömmandet av planen. Intygsgivarna har inte heller insett att så länge det inte finns ett bindande löfte om lån så har inte kreditmarknaden prövat projektet. Intygsgivarna har inte iakttagit tillbörlig omsorg vid utförandet av sina åligganden enligt BRL 3 kap 2 §. Vid en sammanvägning av de laster som läggs på dem är de av sådan allvarlig art att Boverket återkallar deras behörighet som intygsgivare.

3.5 Ekonomiska planens innehåll

I bostadsrättsförordningen (1991:630) finns ytterligare bestämmelser om den ekonomiska planen. Den ekonomiska planen ska undertecknas av samtliga ledamöter i styrelsen och intygas av två intygsgivare och sedan bifogas ansökningshandlingarna till Bolagsverket.⁵³

En *ekonomisk plan* skall innehålla följande:⁵⁴

1. Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.
4. Kostnad för föreningens fastighet.
5. Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten.
6. Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet.
7. Uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4-6 (finansieringsplan).
8. Föreningens löpande kostnader och intäkter.
9. Driftkostnader som bostadsrättshavarna skall svara för och som inte ingår i årsavgiften.

⁵³ Bostadsrättsförordningen (1991:630) 5 §

⁵⁴ Bostadsrättsförordningen (1991:630) 1 §

Dessutom skall det finnas en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Det ska även anges om planen är preliminär.

Den ekonomiska prognosen bör inte innehålla några buffertar. Den bygger på självkostnadsprincipen och buffertar täcker oförutsedda kostnader. De avgifter som behövs för att täcka förväntade och realistiska kostnader skall finnas med i prognosen.⁵⁵

Finansieringsplanen skall ange lånebelopp och lånevillkor, föreningens amorteringsplan de första tre åren, insatser och upplåtelseavgifter samt deras fördelning i stort på de olika bostadsrätterna och övriga finansieringsposter.⁵⁶

Vad gäller den ekonomiska kalkylen som förekommer vid förhandsavtal ska punkt 1 finnas med och punkt 2-9 i den omfattning som det behövs för att beräkna avgifterna. Även kalkylen ska innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.⁵⁷

För de *löpande kostnaderna och intäkterna* skall anges:⁵⁸

1. Kostnader uppdelade på kapitalkostnader under de tre första åren, driftkostnader, avsättningar för underhåll samt övriga kostnader.
2. Intäkter uppdelade på årsavgifter och övriga intäkter.
3. Årsavgifternas fördelning på de olika bostadsrätterna i enlighet med de grunder som anges i stadgarna.

Den *ekonomiska prognosen* skall avse:⁵⁹

1. Kapitalkostnader.
2. Driftkostnader.
3. Avsättningar för underhåll.
4. Eventuella övriga avsättningar.
5. Underhållskostnader.
6. Övriga kostnader.
7. Intäkter genom årsavgifter.
8. Övriga intäkter.

Antaganden om inflation och räntor ska anges och en prognos för de första sex verksamhetsåren samt det elfte ska utföras.

Ekonomiska prognosen utförs för att visa på hur höga årsavgifterna blir för medlemmarna genom att bedöma kostnader och intäkter på kort och lång sikt. Dessa poster påverkas av vilken ränta som väljs samt av vilken kostnadsutveckling (inflation) som används i beräkningarna. Anledningen till att det elfte verksamhetsåret

⁵⁵ Boverket (2007), s 21

⁵⁶ Bostadsrättsförordningen (1991:630) 3 §

⁵⁷ Boverket (2007), s 34

⁵⁸ Bostadsrättsförordningen (1991:630) 4 §

⁵⁹ Bostadsrättsförordningen (1991:630) 4a §

ska beskrivas är för att visa effekten av fastighetsskattens och fastighetsavgiftens förändringar.⁶⁰

Nackdelen med att ha en ekonomisk prognos i planen är att de blivande bostadsrättshavarna uppfattar prognosen som ett löfte på vilken årsavgift de i framtiden kommer att betala. I själva verket bygger prognosen på antaganden och bedömningar och kan inte ses som ett löfte om hur stor avgiften till föreningen kommer att vara.⁶¹

3.6 Förfarandet vid nyproduktion och ombildning av bostadsrätter

3.6.1 Nyproduktion

Vid nyproduktion av bostadsrätter är det ofta så att en exploatör tar initiativ till att starta ett uppförande av nya bostadsrätter. Bostadsexploatören bildar en så kallad ”byggstyrelse” som utgörs av exploatören själv och personer som denna väljer med kompetens inom bostadsrättsområdet. Det är denna styrelse som kommer leda föreningen genom produktionen av lägenheterna.⁶² Ett entreprenadavtal tecknas vanligen mellan föreningen och exploatören.⁶³

”Byggstyrelsen” kommer även att upprätta den ekonomiska planen som skall granskas av två intygsgivare och registreras av Bolagsverket innan upplåtelse av bostadsrätt kan ske. När detta är utfört upplåter man lägenheterna med bostadsrätt till medlemmarna i föreningen som betalar insats och eventuell upplåtelseavgift. Här finns även möjligheten att teckna förhandsavtal. Uppförandet av byggnaden finansieras oftast med byggkreditiv. Det innebär att föreningen lyfter kredit allteftersom byggnationen framskrider.⁶⁴

Inflyttningen sker ofta ganska lång tid efter att upplåtelse har skett. Dock brukar full betalning erläggas närmare tillträdet.⁶⁵ Tillträdet kan även ske efterhand som bostadsrätterna är färdigställda. De som fått en bostadsrätt upplåten till sig övertar efterhand ”byggstyrelsens” uppgifter och ersätter exploatörens styrelseplatser. Detta brukar kallas avlämningsstämma.⁶⁶ Den gamla styrelsen beviljas ansvarsfrihet.⁶⁷ Exploatören fakturerar föreningen och det är i en del fall först här som kostnaderna blir kända i den ekonomiska planen. Fram tills denna punkt är planen i dessa fall preliminär. Detta innebär som nämnts ovan i tidigare avsnitt att Bolagsverket ger sitt tillstånd till att upplåta lägenheter med bostadsrätt innan de slutliga kostnaderna i ekonomiska planen är kända.⁶⁸

⁶⁰ Boverket (2007). s 19

⁶¹ SOU 2000:2. s 67

⁶² Tegelberg, L (2011). s 194-195

⁶³ SOU 2000:2. s 80

⁶⁴ Tegelberg, L (2011). s 194-195

⁶⁵ SOU 2000:2. s 80

⁶⁶ Tegelberg, L (2011). s 194-195

⁶⁷ SOU 2000:2. s 62

⁶⁸ Tegelberg L (2011). s 194-195

3.6.2 Ombildning

Vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt är det de boende i hyresrätterna som tar initiativ. Antigen kan de boende ha förtursrätt genom ombildningslagen eller så kan de gå samman och köpa fastigheten utan att använda lagen. Vid användning av lagen är det första steget för de boende att bilda en bostadsrättsförening. Föreningen äger från början ingen fastighet utan är en så kallad skrivbordsförening.⁶⁹ Om de boende visar intresse av att ombilda görs en intresseanmälan från föreningen till inskrivningsmyndigheten enligt OmbL 3-5a §§. Denna intresseanmälan antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel och är giltig i två år. Föreningen har efter sin intresseanmälan företrädesrätt vid en eventuell försäljning eller byte av hyreshusfastigheten enligt OmbL 6-12 §§. När fastigheten skall säljas skall en skriftlig anmälan med ett erbjudande ges från fastighetsägaren till hyresnämnden, det kallas hembud. Ett förslag på köpeavtal ska lämnas in och detta delger hyresnämnden till bostadsrättsföreningen. Föreningen måste sedan svara på hembudet inom tre månader genom att skriftligt anmäla till hyresnämnden att de vill förvärva fastigheten och därmed sluta ett köpeavtal. Minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna måste gå med på beslutet som fattas på en föreningsstämma enligt BRL 9 kap 19 §. Bostadsrättsföreningen kan också välja att förkasta erbjudandet om att köpa fastigheten⁷⁰.

Fastighetsägaren kan inte lämna ett orimligt högt pris till bostadsrättsföreningen och på så sätt kringgå ombildningslagen. Fastighetsägaren får nämligen inte sälja fastigheten till någon annan så länge tidsfristen för intresseanmälan inte gått ut om priser är lägre än hembudet eller något annat villkor är gynnsammare för den andra köparen än för bostadsrättsföreningen.⁷¹

Initiativ till ombildning kan även komma från en rikskooperativ organisation eller från fastighetsägaren själv. Dock måste det fortfarande finnas ett intresse från de boende.⁷²

3.7 Föreningens ekonomi

3.7.1 Insatser och avgifter

Det är skillnad på insatser och avgifter i en bostadsrättsförening. Insatserna och upplåtelseavgifterna bokförs som eget kapital och insatserna skall ur föreningens synvinkel ses som en skuld till medlemmarna. Insatsen är en del av husets finansiering och måste tas med i den ekonomiska planen, se tidigare avsnitt i kapitlet. Avgifter (pansättningsavgift och överlåtelseavgift) bokförs som intäkter.⁷³

⁶⁹ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 42

⁷⁰ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 50

⁷¹ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 53

⁷² Victorin, A et al. (2008). s 94-99

⁷³ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 32, 55

3.7.2 Redovisning

Föreningens redovisning innebär bland annat att bokföra, budgetera och upprätta årsredovisning. Bostadsrättsföreningar är bokföringsskyldiga enligt lag. Styrelsen ansvarar alltid för föreningens redovisning av ekonomin. Detta gäller även om en professionell förvaltare har hand om den. Detta innebär även att ingen annan än styrelsen har rätt att ta del av redovisningen.⁷⁴ Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av balansräkningen, resultaträkningen, förvaltningsberättelse och tilläggsupplysningar (noter) samt uppgifter om ställda panter och ansvarsförbindelser. Balansräkningen visar föreningens tillgångar, skulder och eget kapital på balansdagen. Resultaträkningen är en sammanställning av intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Eget kapital är tillgångar minus skulder. I en bostadsrättsförening kan detta utgöras av inbetalda insatser inklusive upplåtelseavgift, fonder, balanserat resultat (från tidigare år) och räkenskapsårets resultat.⁷⁵ I årsredovisning värderas fastigheten till bokförda värdet som är anskaffningsvärdet minus avskrivningar. Är belåningen låg kan föreningen ha en dold tillgång om marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet. Skillnaden mellan bokförda värdet och marknadsvärdet ger utrymme för ytterligare belåningar.⁷⁶

Årsredovisningen är offentlig och de som vill kan ta del av den.⁷⁷ Bostadsrättsföreningar är dock inte i alla fall skyldiga att skicka in årsredovisningen till Bolagsverket. I vissa fall är de skyldiga att skicka in och i vissa fall efter anmodan. Skyldighet att skicka in ansökan inträder om fler än ett av tre villkor uppfylls. Villkoren handlar i grova drag om att ha fler än 50 anställda i medeltal, en balansomslutning på mer än 25 miljoner och en nettoomsättning på mer än 50 miljoner kronor.⁷⁸

3.7.3 Fondering

En bostadsrättsförening kan använda sig av fonder i sin bokföring för att sätta undan kapital till underhåll. Det finns två typer av fonder, inre och yttre. Det finns inga lagregler i bostadsrättslagen om en inre fond. Om det skall finnas måste det regleras i stadgarna. En inre fond kallas ibland även för inre reparationsfond eller inre underhållsfond. Vid tillämpning finns en för varje lägenhet. Inre fonden ses som en skuld till medlemmen och redovisas även så. Det är allt färre föreningar som tillämpar förfarandet med inre fond.⁷⁹ Den yttre fonden har även andra benämningar som t.ex. underhållsfond eller yttre reparationsfond. Enligt bostadsrättslagen skall i stadgarna anges grunderna till vilka medel som ska avsättas. Fonden ska säkerställa underhållet av föreningens egendom. Fonden skall användas till reparationer och underhåll av sådant som föreningen är ansvariga för och alltså inte bara det yttre. Omföringarna till den yttre fonden baseras ofta på en underhållsplan som anger åtgärder som kommer

⁷⁴ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 174

⁷⁵ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 178-181

⁷⁶ Tegelberg, L (2011). s 153-154

⁷⁷ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 179

⁷⁸ Bolagsverket (2012)

⁷⁹ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 204-206

ske i framtiden. Den yttre fonden redovisas som bundet eget kapital. När fonden innehåller för lite medel i jämförelse med underhållsplanen görs en omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital (yttre fond). Tvärtom sker när fonden innehåller mer än vad underhållsplanen anger.⁸⁰

3.7.4 Intäkter och kostnader mm.

En bostadsrättsförening skall inte gå med vinst utan årsavgifterna skall täcka de kostnader som inte täcks av andra intäkter.⁸¹ Om kostnaderna överstiger intäkterna kallas det underskott och tvärtom överskott.⁸² För att kunna bestämma årsavgiften görs inför varje år budgetar över ekonomin. Kostnader och intäkter samt amorteringar är ofta lätta att budgetera. Reparation och underhåll räknas inte hit utan skall tas från den yttre fonden. Det som kan påverka är t.ex. ändrade skatteregler eller hyresintäkter som upphör. Ofta kan föreningen utgå från tidigare år och justera dessa siffror.⁸³

Föreningens intäkter består av intäkter från den huvudsakliga verksamheten nämligen årsavgifter från bostadsrättsinnehavarna och hyresintäkter från de som inte är medlemmar i föreningen. Den del av årsavgiften som skall läggas i den inre fonden (reparationsfonden) räknas inte som intäkt utan är en skuld till medlemmen som föreningen har. Andra intäkter är överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Intäkter från sidoverksamhet är främst ränteintäkter från kapitalplaceringar eller räntebidrag (håller på att fasas ut).⁸⁴

Föreningens kostnader utgörs som nämnts tidigare främst av kostnader för byggnaderna dvs. räntor och av drift- och underhållskostnader. Vanliga driftskostnader är:⁸⁵

- Uppvärmning
- Vatten, el, gas, avlopp, kabel-tv
- Sophämtning, snöröjning, trädgårdsskötsel, städning, sotning, renhållning
- Fastighetsförsäkring
- Fastighetsskötsel och administrationskostnader (styrelse, förvaltare, fastighetsskötare, maskinist, portvakt)

Vatten- och avloppskostnader brukar tas med i årsavgifterna medan bostadsrättsinnehavarna brukar betala för sin förbrukade el själva. Dock finns ju elkostnader för föreningens gemensamma utrymmen. För underhåll och kommande reparationskostnader görs avsättningar till den yttre fonden. Reparationskostnaderna skall skiljas från ny-, till-, och ombyggnader. De sistnämnda täcks ofta av lån och skall även de likt föreningens byggnad skrivas av på ett antal år som motsvarar den

⁸⁰ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 207-208

⁸¹ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 196

⁸² Tegelberg, L (2011). s 153

⁸³ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 196-197

⁸⁴ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 199-202

⁸⁵ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 199-202

ekonomiska livslängden. Byggnader brukar få en avskrivningstakt på 0,25-1,0% per år. Vanligast är rak avskrivning men progressiv förekommer också. Det är ganska vanligt att föreningar skriver av samma belopp som de amorterar. Detta är inte korrekt enligt god redovisningssed utan avskrivningarna skall göras enligt fastställd plan.⁸⁶

Avskrivningen är den kostnadspost i årsredovisningens resultaträkning som inte motsvaras direkt av någon utbetalning som föreningen haft. Tanken med avskrivningar är att fördela kostnaden för större utgifter över flera år, dvs. de år som de förbrukas.⁸⁷ Årsredovisningslagen 4 kap 4 § säger att anläggningstillgångar med begränsad nyttjandeperiod skall skrivas av systematiskt över denna period.

Byggnader klassificeras som materiella anläggningstillgångar och dessa skall alltså skrivas av. Det är anskaffningsvärdet som är utgångspunkten när avskrivningsbeloppets storlek bestäms.⁸⁸

Hur mycket som ska skrivas av på bostadsrättsföreningens byggnad har diskuterats. En del revisorer menar att alla hus ska skrivas av lika oavsett hur de underhålls. Bostadsrättsorganisationens SBC anser att anskaffningskostnaden för huset inte ska skrivas av medan alla varaktiga och utbyteskostnader ska skrivas av baserat på hur länge de kommer användas av föreningen. Argumenten bakom SBC:s tyckande är flera. Föreningens hus ska hållas i gott skick och syftet är att huset ska stå i evigheter. Huset underhålls alltså av föreningen och medlemmarna och sjunker därför inte i värde. Skrivs för mycket av och kassan ändå visar på plus växer tillgångarna över tiden, dvs. medlemmarna betalar höga avgifter. Vanligare är att resultatet visar negativt men att kassan ändå växer. Redovisningen ger inte längre en rättvisande bild över föreningens ekonomi, det ser ut som om föreningen blir fattigare medan huset i de flesta fall ökar i värde och föreningen på så sätt blir rikare.⁸⁹

3.7.5 Självförvaltning

De boende i bostadsrättsföreningen utför ibland vissa förvaltningsuppgifter själva. Detta gör att de kan få en nedsättning av årsavgiften som motsvarar beloppet för vad det hade kostat att anlita en utomstående entreprenör. Nedsättningen är skattefri så länge den inte är större än den egna lägenhetens andel av den totala inbesparade kostnaden för de aktuella förvaltningsuppgifterna. Vanliga uppgifter som utförs med självförvaltning är trappstädning, trädgårdsskötsel och tillsyn av vind, källare och garage. Styrelsearbete ingår inte i självförvaltningen.⁹⁰

⁸⁶ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 185, 199- 202

⁸⁷ Bostadsrätterna (2011).

⁸⁸ Thomasson, J et al. (2006).

⁸⁹ Bostadsrätterna (2011).

⁹⁰ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 234-235

3.7.6 Revision

Minst en revisor väljs varje år av föreningsstämman för att genomföra en revision. Revisorns uppgift i en bostadsrättsförening är att göra en ekonomisk kontroll och en förvaltningskontroll. Den ekonomiska kontrollen innefattar en siffergranskning och förvaltningskontrollen avser att kontrollera så att styrelsen sköter sitt uppdrag samt att granska den tekniska förvaltningen och att mark och byggnader sköts på ett bra sätt. Medlemmarna är såklart intresserade av detta men även andra aktörer som t.ex. långgivare, anställda i föreningen och potentiella bostadsrättsköpare kan vara intresserade.⁹¹

3.8 Kostnadsutveckling och räntor

3.8.1 Kostnadsutveckling

I den ekonomiska planen ska det som nämnts i avsnitt ovan utföras en ekonomisk prognos i den ekonomiska planen. Denna skall bland annat innehålla inflationsutvecklingens storlek. Det mest använda måttet på prisutveckling är konsumentprisindex (KPI)⁹². Riksbankens inflationsmål är 2 %⁹³. Detta är ett vanligt mått att använda när kostnadsutvecklingen för driftskostnaderna beräknas.

Det finns även två mått som kallas underliggande inflation. KPIF är det ena och måttet har en fast bostadsränta till skillnad mot KPI och påverkas alltså inte direkt av en förändring av bostadsräntorna. Det andra måttet heter KPIX och detta innehåller inte hushållens räntekostnader för egna hem och de direkta effekterna av förändrade indirekta skatter och subventioner från KPI. De direkta effekterna av förändrade räntor tas bort. På detta sätt påverkar inte penningpolitiken på samma sätt som den påverkar KPI. Omräntan skulle höjas medför detta vid KPI att måttet stiger.⁹⁴ Nedan ses en figur över måttens utveckling från de senaste åren.

⁹¹ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 186

⁹² SCB (2011a)

⁹³ Sveriges Riksbank (2010)

⁹⁴ Sveriges Riksbank (2011)



Källa: SCB

Datat.o.m december 2011

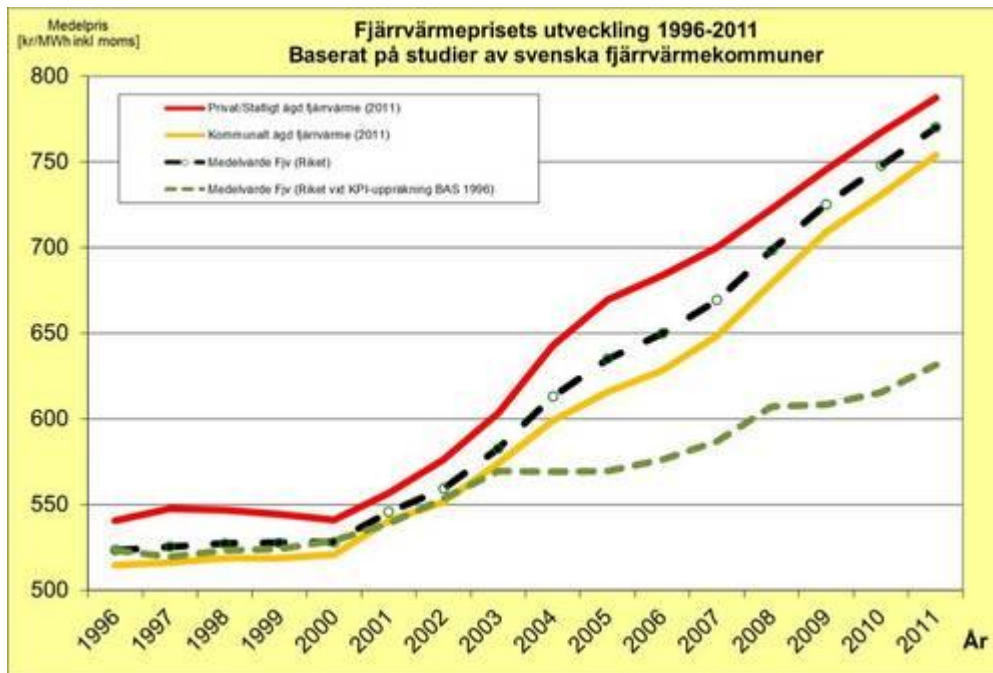
Figur 3-2. Inflationstakten enligt KPI, KPIF och KPIX. Procentuell förändring jämfört med motsvarande månad föregående år.⁹⁵

Nils Holgerssons-rapporterna har fört statistik över kostnadsutvecklingen för några vanliga driftskostnader. Nils Holgerssons-rapporten syftar till att redovisa prisskillnader som förekommer mellan landets kommuner vad gäller sophämtning, el, vatten och avlopp samt uppvärmning. I undersökningen flyttas en flerbostadsfastighet runt till kommunerna.⁹⁶

I efterföljande figur ses statistik över fjärrvärmeprisets utveckling jämfört med KPI.

⁹⁵ SCB (2011b)

⁹⁶ Nils Holgersson Gruppen (2012a)



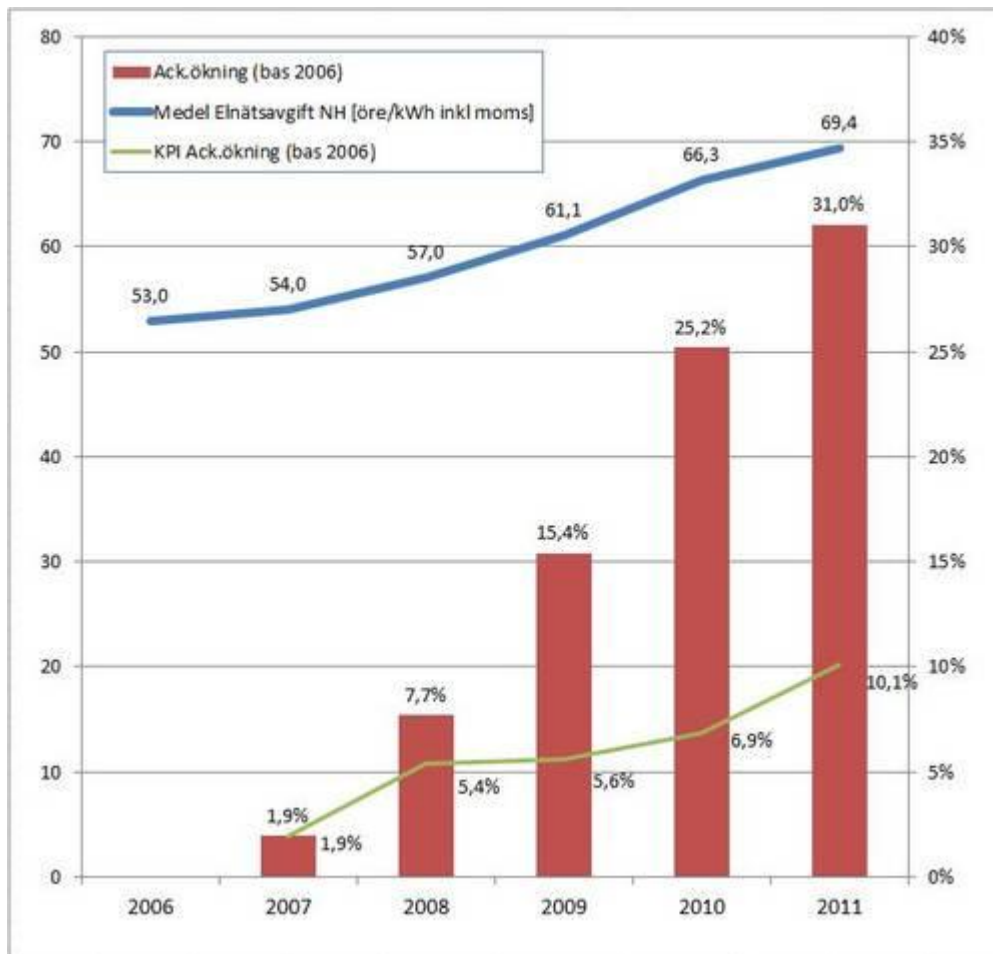
Figur 3-3. Den röda linjen visar genomsnittliga fjärrvärmepriset för privata/statliga företag. Den gula linjen visar genomsnittliga fjärrvärmepriset för kommunalägda företag. Den svarta, streckade linjen visar medelvärde för riket och den ljusgröna streckade linjen visar konsumentprisindex (KPI).⁹⁷

Figuren ovan visar att fjärrvärmepriset har en större kostnadsutveckling än vad KPI har. Före år 2003 utvecklades fjärrvärmepriset enligt inflationen men efter 2003 frikopplades det från KPI.⁹⁸

Även elpriserna har ökat betydligt mer än KPI de senaste åren, se efterföljande figur.

⁹⁷ Nils Holgersson Gruppen (2011a)

⁹⁸ Nils Holgersson Gruppen (2011a)



Figur 3-4. En sammanställning på elnätsavgifter i riket samt ackumulerande ökning på avgiften jämfört år 2006.⁹⁹

Den totala elkostnaden utgörs av tre komponenter, elhandel, elnät och skatter. Nils Holgersson-rapporten har fokuserat på nätavgifterna. I figuren ovan kan ses att elnätsavgifterna har under perioden 2006-2011 ökat med 31,0 % jämfört med konsumentprisindex som ökade 10,1 %.¹⁰⁰ Detta innebär att elnätsavgifterna liksom fjärrvärmepriset inte följer inflationsutvecklingen.

De kostnader i den ekonomiska planen som främst påverkas av inflationen eller kostnadsutvecklingen är driftkostnaderna. Detta innebär att inflationsmättet som väljs endast påverkar en del av de totala kostnaderna föreningen har. Det finns andra kostnader som inte följer inflationen och som i många fall har större påverkan på föreningens totala kostnader, t.ex. räntekostnader. Räntorna för fastighetslånen brukar vara den största kostnadsposten¹⁰¹.

⁹⁹ Nils Holgersson-gruppen (2011b)

¹⁰⁰ Nils Holgersson-gruppen (2011b)

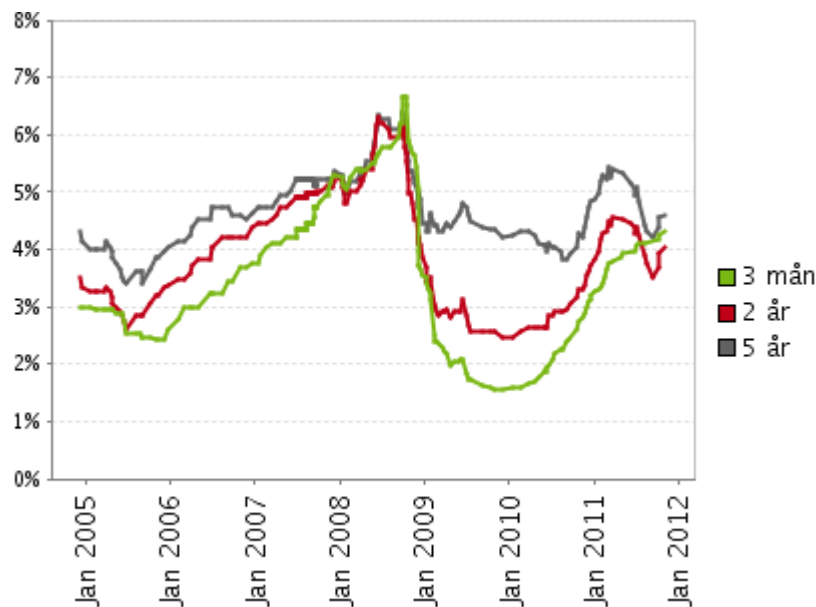
¹⁰¹ Lundén, B och Svensson, U (2009). s 202

Svenskt fastighetsindex (SFI) har gett ut värderingshandledningar. I den senaste som finns på deras hemsida från 2007 har de ett kapitel om gemensamma kalkylförutsättningar som anger förutsättningar för värdering 2007/2008. Framst handlar det om värdering med kassaflödesmetoden.¹⁰² Många av de ekonomiska planer som undersökts i denna rapport innehåller dessa år och närliggande.

I värderingshandledningen uppges att ett gemensamt inflationsantagande på mellan 1,5-3,0 % skall användas i kassaflödesanalysen för de kommande fem åren. Inflationsmättet kan variera mellan åren och är inflationsantagandet fast under kalkylperioden väljs gärna 2 %. Vad gäller utvecklingen av hyror nämns att de ska relateras till inflationsantagandet. Framtida hyror beror på enskilda fastighetens marknadsposition och utvecklingen för den ekonomiska basen på orten. Med marknadsposition menas kortfattat den enskilda fastighetens vakanssituation i relation till delmarknaden. Det finns skäl till att anta att hyresökningarna i framtiden är lägre än inflationen på delmarknader med vikande ekonomisk bas.¹⁰³

3.8.2 Räntor

Ränteutvecklingen de senaste åren har varierat mycket, se figur nedan.



Figur 3-5. Ränteutvecklingen de senaste sju åren för 3 mån, 2 år och 5 år.¹⁰⁴

¹⁰² SFI (2007) s 19-20

¹⁰³ SFI (2007) s 19-20

¹⁰⁴ SBAB Bank AB (2011).

4 Inför jämförelsen av ekonomiska planer och årsredovisningar

Kapitlet redovisar grundläggande val och fakta inför jämförelsen i nästa kapitel.

4.1 Val av jämförelseår

Det finns olika sätt för att genomföra jämförelsen mellan ekonomisk plan och årsredovisning på vad gäller val av år. Följande kan väljas;

- Ekonomiska planens första år och de motsvarande årsredovisningarna.
- Slumpmässigt valda årsredovisningar som räknas om till planens kostnadsläge det första året.
- En sammanläggning av planens intäcks- och kostnadsposter de första åren och motsvarande sammanläggning av årsredovisningarnas intäcks- och kostnadsposter.

Inom ramen för detta examensarbete finns inte möjligheten att inom en rimlig tid undersöka fler än två årsredovisningar per ekonomisk plan. Därför är det sista alternativet ovan inte genomförbart.

Det viktigaste med denna studie är att de olika jämförelserna är lika för att få en enhetlighet och en enkel avläsning som är lätt att förstå. Att välja ett slumpmässigt år, t.ex. det sjunde verksamhetsåret, är inte genomförbart på grund av att de ekonomiska planerna har upprättats vid olika årtal och föreningen kanske inte ens är så år gammal. I rapporten sades inledningsvis att föreningar med en ålder av högst 10 år kommer väljas för att planerna ska vara upprättade under nuvarande lagstiftning.

Det återstående alternativet är att välja årsredovisningar som motsvarar något av de första verksamhetsåren och således ekonomiska planens prognos de första åren. Vilka år ska då väljas i prognosen? Vad gäller installationer i en fastighet så tar det ofta något år innan de är rätt justerade och kostnaderna har stabiliserats. Installationerna kan antas följa badkarskurvan som gäller för tekniska system. Badkarskurvan är en term inom statistik tillförlitlighet och innebär att felbenägenheten eller felintensiteten varierar med tiden¹⁰⁵. Först är kurvan avtagande på grund av att kvalitetsbrister från tillverkningen arbetas bort, sedan är den konstant för att slutligen växa på grund av slitage¹⁰⁶. Därför har i denna rapport år 1 samt år 3 valts för att visa på eventuella skillnader mellan plan och verkligt utfall. Första året väljs därför att det är av stor vikt för bostadsrättsköparen att snabbt få veta om den lägenhet denne köpt har blivit rätt värderad på marknaden, dvs. att årsavgiften hålls på den nivå som ekonomiska planen beräknade. År 3 väljs för att vid denna tidpunkt anses alla installationer med god marginal vara rätt injusterade och inkörda i fastigheten.

¹⁰⁵ Nationalencyklopedin (2011)

¹⁰⁶ Nationalencyklopedin (2011)

I vissa fall, vilket noteras vid varje jämförelse, har föreningens allra första årsredovisning inte kunnat väljas på grund av att den i vissa fall inte utgjort ett helt år eller att föreningens medlemmar inte flyttat in. Därför har en senare årsredovisning valts som motsvarar ett helt verksamhetsår hos föreningen och där all inflyttning skett. Denna årsredovisning har då jämförts med t.ex. år 2 och 4 i ekonomiska planens prognos. Senare har det visat sig att alla föreningar ändå inte hade full inflyttning i den årsredovisningen som valdes. Detta har noterats vid varje jämförelse.

4.2 Intäkts- och kostnadsposter i ekonomisk plan och årsredovisning samt felkällor

Posterna för intäkter och kostnader ser olika ut beroende på vilken aktör som upprättat dokumentet. Det skiljer sig mellan olika ekonomiska planer och även mellan årsredovisning och ekonomisk plan. En direkt jämförelse mellan dessa två dokument är därför inte möjlig att genomföra.

Boverket har gett ut rekommendationer om hur ekonomiska planer bör se ut och upprättas. Uppställningen av poster i den ekonomiska planen liknar inte posterna i årsredovisningens resultaträkning. Detta är medvetet gjort av Boverket eftersom den ekonomiska prognosen har ett annat syfte än resultaträkningens. I resultaträkningen är intäkterna kända medan i den ekonomiska planen så bygger den ekonomiska prognosen på självkostnadsprincipen och att resultatet ska bli noll. Årsavgifternas kan i den ekonomiska prognosen fastställas först när alla kostnader är kända.¹⁰⁷

För att genomföra analysen måste posterna därför delas upp på ett lämpligt sätt för att kunna jämföras. Den uppdelningen som Boverket använder i sina rekommendationer om ekonomiska planer har används. I stort innebär denna uppdelning sex större poster med underposter. De sex större posterna anges nedan;

- Kapitalkostnader
- Driftskostnader
- Avsättning för underhåll
- Övriga kostnader (Skatter)
- Årsavgifter
- Övriga intäkter

En sammanfattning av Boverkets uppdelning kan ses i bilaga 1.

Analysen har inriktat sig på vissa av dessa poster, se nästa avsnitt.

Problematik vid jämförelsen är att ekonomiska planerna och årsredovisningarna inte har enhetliga namn på intäkts- och kostnadsposterna. Detta innebär att vissa poster har slagits samman för att innehålla samma sorts kostnader. Oftast är det årsredovisningarna som anpassats efter ekonomiska planens poster eftersom denna i

¹⁰⁷ Boverket (2007). s 20

de flesta fall har en grövre uppdelning. Detta är en felkälla i arbetet. Arbetet har lagt tyngdpunkt i att analysera driftskostnader och vissa av de ingående komponenterna, se nästa avsnitt.

Ett annat problem är att det inte går att utläsa exakt vilka åtgärder som redovisats under varje post i resultaträkningen eller vilka åtgärder som ingår under varje post i den ekonomiska planen. För att exemplifiera detta kan som exempel tas hissbesiktning. Vissa föreningar bokför detta som fastighetsskötsel och vissa som reparation och underhåll. I den ekonomiska planen finns denna post oftast inte ens med. I jämförelsen har det så långt som möjligt tagits hänsyn till detta då det går. Men i vissa fall går det inte att utläsa vart posten hör hemma i den ekonomiska planen eller i årsredovisningen. Detta är en felkälla i jämförelsen.

Vissa poster är lättare att urskilja t.ex. uppvärmningskostnader. I detta fall är en direkt jämförelse möjlig då posten inte går att missuppfatta eller feltolka. Även detta gav incitament till att gruppera vissa poster i större än att dela upp varje post för sig på minsta nivå.

Ytterligare en felkälla infinner sig när ekonomiska planer jämförs med årsredovisningar. Siffrorna i planen motsvarar ett visst värde vid upprättningsåret medan årsredovisningen ligger längre fram i tiden. När planen ska "omräknas" till årsredovisningens årtal har i en del fall antaganden gjorts om att samma förhållande föreligger och i vissa fall har ett eller flera prognosår längre fram valt vilket delvis beskrivits i slutet av avsnittet ovan. Fel kan infinna sig som gör att siffrorna i ekonomiska värden inte stämmer korrekt överens. Felmarginalen borde vara relativt liten då det i de flesta fall rör sig om årtal som är närliggande. I jämförelsen har därför en avrundning skett till heltal. Funderingar fanns kring att avrunda till tiotal eller hundratal men det valdes ändå att avrunda till heltal då det inte finns något mått på hur stor denna felmarginal är och detta är ett enkelt sätt att räkna. Hur respektive plan har anpassats till årsredovisningarna framgår i kapitel 6.

4.3 Vad kommer att jämföras?

Det som främst är intressant att analysera är kostnadsposter eftersom det är dessa som i stort sett avgör årsavgiftens storlek och därför har jämförelsen fokuserat på detta. Det som också är intressant att analysera är där upprättaren till planen kan påverka mest och detta är driftskostnaderna. Dessa har delvis brutits ned i mindre poster och skillnader redovisas för mediakostnaderna uppvärmning, vatten och el där så är möjligt.

En annan stor kostnadspost föreningen har är dess kapitalkostnader, dvs. avskrivningar och räntor. Vid jämförelsen har även avskrivningarna noterats. En hög avskrivning kan minska föreningens vinst och men kan samtidigt höja föreningens årsavgifter, se mer i kapitel 3.

Räntekostnaderna är dock svåra att prognostisera då de beror på faktorer utifrån och inget föreningen kan påverka. Detsamma gäller för kostnadsutvecklingen, även kallat inflation. En jämförelse och utredning angående dessa två parametrar skulle kräva sin egen utredning och platsar därför inte i detta examensarbete. Dock görs en liten jämförelse mellan vilka antaganden som gjorts i planerna för att få en bild av om upprättarna har använt sig av liknande räntor och kostnadsutvecklingar i planer som är upprättade under samma år.

Underhållskostnader kommer att utelämnas helt i denna undersökning på grund av att unga föreningar, som har nyproducerade hus, oftast inte har några större kostnader vad gäller underhållet. Dock undersöks även ombildningar och i dessa fall kan det förekomma framtida underhållskostnader som framkommer vid besiktning av fastigheten inför ombildningen. Dessa anses i denna rapport inte heller intressanta att jämföra då dessa är kopplade väldigt specifik till varje fastighet och husets ålder och skick.

5 Beskrivning av granskade bostadsrättsföreningar

Kapitlet presenterar de bostadsrättsföreningar som har genomgått en jämförelse mellan dess ekonomiska plan och årsredovisningar.

Samtliga uppgifter i detta kapitel är hämtade ur respektive bostadsrättsförenings ekonomiska plan eller årsredovisning om inte annat anges.

5.1 Bostadsrättsföreningen Lärkan (Nyproduktion)

Bostadsrättsföreningen är belägen på Östra torn i Lund och utgörs av flerfamiljshus som består av två byggnader med tre våningar vardera utan källare. Huset byggdes år 2007 och inflyttning beräknades ske under vecka 39 och 43 samma år. Upplåtelse av lägenheterna beräknades ske så snart ekonomiska planen registrerades.

Föreningens fastighet har andel i en gemensamhetsanläggning för utfart, bilplatser, park, fjärrvärme, VA-ledningar, mediaförsörjning, sophantering, gemensamhetslokal och förrådsbyggnader mm. Dessa gemensamhetsanläggningar var under bildande år 2007 och två samfällighetsföreningar skulle därefter bildas för att handha förvaltningen av anläggningarna. Föreningens fastighet belastas även av servitut för ledning.

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

I tabellen nedan visas allmän information om byggnaderna hämtad från ekonomiska planen.

Tabell 5-1. Allmän information om Brf Lärkan och dess byggnader år 2007 när ekonomiska planen upprättades.

Taxeringsvärde	33 019 000 kr. (beräknat, 2008)
Anskaffningskostnad/ Förvärvskostnad	Totalt 64 700 000 kr varav <ul style="list-style-type: none">• Insatser: 36 320 000 kr• Bottenlån: 28 380 000 kr I anskaffningskostnaden ingår fastigheten, lagfart, anslutningsavgifter samt byggkostnaden.
Tomtareal	5 000 m ²
Lägenhetsarea	2 565 m ²
Lägenhetstyper	Totalt 42 lägenheter varav 12 stycken lägenheter vardera av typen 1,2 och 4 RoK samt 6 stycken 3 RoK.
Värmesystem	Fjärrvärme via undercentral i gemensamhetsanläggning. Vattenradiatorer och temperaturstyrning med individuella termostater på respektive radiator.
Ventilation	Mekanisk frånluft via ventiler i våtrum, klädkammare och spiskåpa i kök. Ytterväggsgaller och tilluftsdon med filter bakom radiatorer monteras för försörjning av tilluft.

5.2 Bostadsrättsföreningen Trastvägen (Nyproduktion)

Föreningens hus är beläget i Lund och är ett flerbostadshus med fem våningar och underliggande källare. Det färdigställdes år 2006. Inflyttning beräknades ske samma år under vecka 39 och upplåtelse när ekonomiska planen registrerades. Parkering finns för uthyrning till medlemmarna på egen och arrenderad mark.

Fastigheten har servitutsavtal där de till förmån för sin fastighet har rätt att på annan fastighet ha tillträde till husets egen entré och underhålla bland annat entrégång. Tabellen nedan redovisar ytterligare information om föreningen.

Tabell 5-2. Allmän information om Brf Trastvägen och dess byggnader år 2006 när ekonomiska planen upprättades.

Taxeringsvärde	15 274 000 kr. (beräknat, 2007)
Anskaffningskostnad/ Förvärvskostnad	Totalt 38 700 000 kr varav <ul style="list-style-type: none"> • Insatser: 23 270 000 kr • Lån: 15 430 000 kr I anskaffningskostnaden ingår fastigheten, lagfart, anslutningsavgifter samt byggkostnad.
Tomtareal	1 563 m ²
Lägenhetsarea	1 335 m ²
Lägenhetstyper	Totalt 15 stycken varav 5 av varje typ: 2, 3, 4 RoK.
Värmesystem	Fjärrvärme. Vattenburen värme med individuell termostatsstyrning av respektive radiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation via ventiler i våtrum, spiskåpa i kök samt större klädkammare/förråd inom lägenhet. Ventiler under fönsterbleck som tilluftsdon.

5.3 Bostadsrättsföreningen Slussplan i Malmö (Ombildning)

Föreningens hus ligger i Malmö och byggdes cirka 1927. I detta fall förekom alltså en ombildning som genomfördes år 2006 med tillträde den 20 dec år 2006 och upplåtelse av bostadsrätterna samma månad. Byggnaden är en flerbostadbyggnad i fem våningar med vind och källare. Kontorslokaler förekommer både i markplan och på vindsplan. Se tabell nedan för mer information hämtad från ekonomiska planen.

Tabell 5-3. Allmän information om Brf Slussplan i Malmö och dess byggnader år 2006 när ekonomiska planen upprättades.

Taxeringsvärde	12 734 000 kr. (2005) varav byggnader 6 078 000 kr och mark 6 656 000.
Anskaffningskostnad/ Förvärvskostnad	Totalt 51 213 350 kr varav <ul style="list-style-type: none"> • Insatser: 34 000 000 kr • Lån: 17 213 350 kr I förvärvskostnaden ingår fastigheten, lagfart, pantbrev, vakansfond samt renoverings- och ombildningskostnader.
Tomtareal	1 280 m ²
Lägenhetsarea	2 620 m ²
Lokalkarea	9 40 m ² , totalt 15 stycken
Lägenhetstyper	Totalt 22 lägenheter varav 1 styck 3 RoK, 17 stycken 4 RoK samt 4 stycken 5 RoK.
Värmesystem	Fjärrvärme (vattenburen) med anläggning i källaren. Distribueras via ursprungliga rörstammar och radiatorer. Värmeväxlare från 1990 finns.
Ventilation	Självdrag.

5.4 Bostadsrättsföreningen Humle 24 (Ombildning)

Bostadsrättsföreningen finns i Malmö och består av ett flerfamiljshus i fem våningar med 56 lägenheter. Byggnaden uppfördes år 1980 och ombildades år 2006 med upplåtelse av bostadsrätterna under september 2006. Tillträde skedde i oktober. Se tabell nedan för mer information hämtad från ekonomiska planen.

Tabell 5-4. Allmän information om Brf Humle 24 och dess byggnader år 2006 när ekonomiska planen upprättades.

Taxeringsvärde	35 000 000 (2005)
Anskaffningskostnad/ Förvärvskostnad	Totalt 106 600 000 kr varav <ul style="list-style-type: none"> • Insatser: 65 700 000 kr • Lån: 40 900 000 I förvärvskostnaden ingår fastigheten, avsättning till yttre underhållsarbeten och omkostnader och rörelsekapital i föreningen.
Tomtareal	2 600 m ²
Lägenhetsarea	5 244 m ²
Lägenhetstyper	56 stycken. 8 st 2RoK, 16 st 3 RoK, 24 st 4 RoK, 8 st 5 RoK.
Värmesystem	Fjärrvärmeanläggning med plattvärmeväxlare samt expansionskärl från 1980. Värmecentral i källaren.
Ventilation	Mekanisk frånluft.

5.5 Bostadsrättsföreningen Hästen 1 (Ombildning)

Föreningens hus ligger i Malmö och de förvärvade fastigheten 2004. Tillträde beräknades ske samma år den första oktober och upplåtelse när ekonomiska planen registrerades. Nedan ses ytterligare information om föreningen i tabellform.

Tabell 5-5. Allmän information om Brf Hästen 1 och dess byggnader år 2004 när ekonomiska planen upprättades.

Taxeringsvärde	13 200 000 kr (beräknat, 2004)
Anskaffningskostnad/ Förvärvskostnad	Totalt 30 409 580 kr varav <ul style="list-style-type: none"> • Insatser: 17 858 182 kr • Lån: 12 551 398 kr I anskaffningskostnaden ingår bland annat inköpspris, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, ombildningskostnader, reparationsfond samt ingående saldo för. konto.
Tomtareal	890 m ²
Lägenhetsarea	1 716 m ²
Lägenhetstyper	21 stycken.
Värmesystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft i kök och badrum.

5.6 Bostadsrättsföreningen Liljeholmens port (Nyproduktion)

Bostadsrättsföreningen är belägen i Stockholm och huset uppfördes till inflyttningen som skulle äga rum i augusti 2005. Upplåtelse av bostadrätterna beräknades ske så snart föreningen fått tillstånd av Bolagsverket. Byggnaden är ett flerbostadshus med 5-6 våningar, ett våningsplan i gatunivå samt två stycken källarvåningar. De har även del i gemensamhetsanläggningar med ändamål bland annat för parkeringsgarage, lastzon, innegård, gångvägar, planteringsytor och trappor. Även en del servituts- och ledningsrätter belastar föreningens fastighet. Föreningens fastighet har även vissa servitutsrättigheter. Bostadsrättsföreningen har totalt fem stycken uthyrningsbara lokaler samt 50 garageplatser som kan hyras ut externt.

I ekonomiska planen framgår även att avtalet om totalentreprenad som föreningen tecknat med ett byggbolag innebär att byggbolaget köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) den dagen som föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Entreprenören hyr dessutom outhyrda lokaler och garageplatser för externa hyresgäster under 5 år i den omfattningen att den beräknade intäkten garanteras.

Nedan ses ytterligare information om föreningen i tabell.

Tabell 5-6. Allmän information om Liljeholmens port och dess byggnader år 2005 när ekonomiska planen upprättades.

Taxeringsvärde	160 000 000 kr (uppskattat, 2004)
Anskaffningskostnad/ Förvärvskostnad	Totalt 460 660 000 kr varav <ul style="list-style-type: none"> • Insatser: 85 866 000 kr • Upplåtelseavgift: 191 794 000 kr • Beräknad återbetalning av moms lokaler och garage: 20 000 000 kr • Lån: 163 000 000 kr I anskaffningskostnaden ingår fastigheten, nybyggnadsmaterial och oförutsedda kostnader.
Tomtareal	Ca 4 277 m ²
Lägenhetsarea	11 116 m ²
Lokalarea	496 m ² , 5 stycken
Lägenhetstyper	143 bostadslägenheter.
Värmesystem	Fjärrvärme, vattenburen med termostatstyrda radiatorer.
Ventilation	Bostäderna har mekanisk frånluftsventilation och tilluft via uteluftsventiler. Det finns även en kombination av mekanisk tilluft och tilluft via uteluftsventiler. Lokalerna har mekanisk till- och frånluftsventilation

5.7 Bostadsrättsföreningen Signalen 1 (Nyproduktion)

Föreningen finns i Solna och år 2003 påbörjades nyproduktionen av fyra stycken flerbostadshus med nittio lägenheter. Inflyttningen beräknades ske under månaderna januari till april år 2005 och upplåtelse under tredje kvartalet 2004. Föreningen byggde även enligt planen ett parkeringshus med plats för 97 bilar. Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt. Nedan ses ytterligare information om bostadsrättsföreningen i tabellform.

Tabell 5-7. Allmän information om Signalen 1 och dess byggnader år 2004 när ekonomiska planen upprättades.

Taxeringsvärde	104 000 000 kr (beräknat, 2004) varav byggnad 69 000 000 kr (beräknat) och p-hus 5 000 000 (beräknat)
Anskaffningskostnad/ Förvärvskostnad	Totalt 212 520 000 kr varav <ul style="list-style-type: none"> • Insatser: 146 520 000 kr • Lån: 66 000 000 kr I anskaffningskostnaden ingår köpeskilling för föreningens fastighet, nybyggnadskostnader inklusive mervärdesskatt och buffert oförutsett.
Tomtareal	Ca 7 800 m ²
Lägenhetsarea	7 077 m ²
Lägenhetstyper	Totalt 90 st varav 22 st 1 RoK, 24 st 2 RoK, 24 st 3 RoK, 20 st 4 RoK
Värmesystem	Fjärrvärme med vattenburen värme via radiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluft med central fläkt på vinden. Tilluft via don integrerade med radiatorerna.

5.8 Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 66 i Solna (Nyproduktion)

Fastigheten är som namnet antyder belägen i Solna. Fastigheten var från början en kontorsfastighet men byggdes om till bostäder år 2005-2006¹⁰⁸. Ombyggnationen är att jämföras med nyproduktion då fastigheten renoveras genomgripande. Inflyttning beräknades till våren år 2006 och upplåtelse av bostadsrätterna så snart ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit tillstånd från bolagsverket.

Föreningens hus består av ett flerbostadshus med åtta våningar samt källarplan. Det finns 26 stycken parkeringsplatser. Fastigheten belastas av servitut bland annat för väg.

Enligt ekonomiska planen tar ett förvaltningsbolag på sig att köpa de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) när föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Det sker för att den ekonomiska planen ska uppfyllas.

I tabellen nedan finns ytterligare information om föreningen och dess byggnader.

Tabell 5-8. Allmän information om Stenbrottet 66 i Solna och dess byggnader år 2005 när ekonomiska planen upprättades.

Taxeringsvärde	27 211 000 kr (bedömt, 2005), varav bostäderna bedöms få ett värde av 25 600 000 kr och lokalerna 1 611 000 kr.
Anskaffningskostnad/ Förvärvskostnad	Totalt 74 000 000 kr varav <ul style="list-style-type: none"> • Insatser: 47 000 000 kr • Lån: 27 000 000 kr I anskaffningskostnaden ingår föreningens fastighet inkl. lagfarts- och pantbrevskostnader samt ombyggnadskostnad.
Tomtareal	1 548 m ²
Lägenhetsarea	1 834 m ²
Lokalarea	355 m ²
Lägenhetstyper	22 st bostadslägenheter och 1 lokal.
Värmesystem	Fjärrvärme, vattenburen med konvektorer.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation.

¹⁰⁸ Brf Stenbrottet 66 (2008)

5.9 Bostadsrättsföreningen Trollglansen 1 i Sollentuna (Ombildning)

Bostadsrättsföreningen förvärvade sitt hus genom att köpa befintliga bostadshus byggda år 1961. 75 % av lägenheterna blir bostadsrätter och resterande 25 % förblir hyresrätter. Dessa 25 % utgörs av cirka 14 lägenheter.

Lägenheterna beräknades till att upplåtas 16 oktober 2007 eller när ekonomiska planen registreras och föreningen tillträtt fastigheten. Byggnaderna består av ett gathus och ett gårdshus. Föreningen har även 49 parkeringsplatser i garage.

Servitut förekommer för bland annat transformatorstation och ledning. I tabellen nedan finns ytterligare information om bostadsrättsföreningen.

Tabell 5-9. Allmän information om Trollglansen 1 i Sollentuna och dess byggnader år 2007 när ekonomiska planen upprättades.

Taxeringsvärde	36 143 000 kr (2007) varav bostäder till ett värde av 34 000 000 kronor och lokaler till ett värde av 2 143 000 kronor.
Anskaffningskostnad/ Förvärvskostnad	Totalt 67 744 900 kr varav <ul style="list-style-type: none"> • Insatser: 33 438 675 kr • Lån: 34 306 225 kr I anskaffningskostnaden ingår köpeskilling, lagfartskostnad, pantbrev, ombildningskostnader, fondmedel och oförutsedda/avrundningskostnader.
Tomtareal	5 700 m ²
Lägenhetsarea	4 622 m ²
Lokalarea	687 m ² , totalt 13 stycken
Lägenhetstyper	1-4 RoK, totalt 58 bostadslägenheter.
Värmesystem	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i bostäder, dagis och allmänna utrymmen.

5.10 Bostadsrättsföreningen Essinge Port (Nyproduktion)

Bostadsrättsföreningen och dess byggnad är belägen i Stockholm. Byggnaden är utformad som ett flerbostadshus med 9-10 våningar samt källare och garage. Inflyttning beräknades ske under åren 2005 och 2006 och upplåtelse beräknades ske så snart föreningen erhållit tillstånd från bolagsverket.

Föreningens fastighet belastas av ett antal servitut med bland annat rätt att anlägga, bibehålla, nyttja och underhålla allmän parkering, väg för allmän gångtrafik och väg för allmän körtrafik. Föreningens fastighet har även del i två gemensamhetsanläggningar, en för sopanläggning och en för garage.

Enligt ekonomiska planen innehåller föreningens en punkt av entreprenadkontraktet med byggbolaget där byggbolaget köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) när föreningen tar över ekonomiska ansvaret. Nedan ses ytterligare information om föreningen i tabellform.

Tabell 5-10. Allmän information om Essinge Port och dess byggnader år 2004 när ekonomiska planen upprättades.

Taxeringsvärde	204 000 000 kr (uppskattat 2004) varav 6 000 000 utgörs av garage.
Anskaffningskostnad/ Förvärvskostnad	Totalt 401 428 000 kr varav <ul style="list-style-type: none"> • Insatser: 157 228 000 kr • Lån: 116 000 000 kr • Upplåtelseavgift: 122 200 000 kr • Beräknad återbetalning moms garage: 6 000 000 kr <p>I anskaffningskostnaden ingår fastighetsförvärvet och nybyggnadskostnader inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggningar, lagfarts- och inskrivningskostnader samt oförutsedda kostnader.</p>
Tomtareal	5 953 m ²
Lägenhetsarea	10 544,5 m ²
Lägenhetstyper	143 stycken bostadslägenheter, 1-5 RoK
Värmesystem	Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler

6 Jämförelse mellan ekonomisk plan och verkligt utfall i årsredovisning

Kapitlet redovisar resultatet av jämförelsen mellan bostadsrättsföreningarnas ekonomiska plan och verkligt utfall i årsredovisning.

Inför genomläsningen påpekas återigen att endast vissa driftskostnader har valts ut för att jämföras. Att en driftspost var mindre än beräknat enligt tabellerna i kapitlet innebär inte automatiskt att de totala driftskostnaderna har minskat med lika mycket då det kan finnas andra poster som inte jämförts i undersökningen som kan öka eller minska driftskostnaderna. Detsamma gäller årsavgifterna, även om driftskostnaderna minskat så kan årsavgifterna öka då de även beror på t.ex. räntekostnader och andra intäkter.

Alla uppgifter nedan kommer från föreningarnas ekonomiska planer eller från deras årsredovisningar om inte annat anges. Alla tabeller är inte fullständiga och detta beror på att data saknades i antingen årsredovisning eller ekonomisk plan.

Planerna har inte i denna rapport kopplats ihop med företag eller organisation som upprättat dem.

I bilaga 2 kan ses fullständiga tabeller för respektive förenings jämförelse.

En negativ siffra i kronor i tabellerna nedan på avvikelsen innebär att kostnaden detta år var så mycket mindre än vad den ekonomiska planen redovisade, en positiv siffra visar på tvärtom, att kostnaderna för den posten var så mycket större än vad ekonomiska planen prognostiserade. Detsamma gäller för procenttalen, 3 % innebär att kostnaden var 3 % högre och -3 % innebär att kostnaden var 3 % lägre än vad som prognostiserades i planen. Detsamma gäller för intäkter.

6.1 Bostadsrättsföreningen Lärkan (Nyproduktion)

Nedan ses vissa grundläggande fakta och antaganden i ekonomiska planen som upprättats för bostadsrättsföreningen Lärkan.

- Upprättningsår: 2007
- Räntesatsantagande: 4,49 %
- Inflationsantagande: 2 %

Uppgifterna i planen hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.

Upprättandet av planen skedde på hösten år 2007 och inflyttning skedde sent på året vilket innebär att upprättningsårets siffror även antas motsvarar föreningens första verksamhetsår, år 2008.

Årets resultat år 1 (2008) och 3 (2010) var cirka -370 000 kr respektive -315 000 kr.

Den sista lägenheten uppläts under föreningens första hela verksamhetsår, år 2008. Detta innebär att föreningen troligtvis inte erhöll fulla intäkter vad gäller årsavgifter samt att vissa kostnader år 1 borde vara lägre än prognostiserat.

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Kostnader

Nedan ses tabeller över kostnadernas avvikelse mellan plan och verkligt utfall enligt resultaträkning.

Tabell 6-1. Media- och totala driftskostnader för Brf Lärkan. Storleken på avvikelsen mellan ekonomisk plan och motsvarande årsredovisning i kr, avvikelsen i % i förhållande till ekonomiska planens prognos samt avvikelsens procentuella del av de prognostiserade driftskostnaderna i planen.

Kostnadspost	År 1	År 3
Uppvärmning		
• Ek. plan (kr)	216 000	224 000
• Avvikelse (kr)	+316 457	
• Procentuell avvikelse	147%	
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	49%	
El (ej hushållsel)		
• Ek. plan (kr)	26 000	27 000
• Avvikelse (kr)	+25 557	+5 062
• Procentuell avvikelse	98%	19%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	4%	1%
Vatten		
• Ek. plan (kr)	59 000	62 000
• Avvikelse (kr)	-46 792	
• Procentuell avvikelse	-79%	
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	-7%	
Drift (totalt)		
• Ek. plan (kr)	643 000	669 000
• Avvikelse (kr)	+406 568	+256 027
• Procentuell avvikelse	63%	38%

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning som innehåller bland annat mediaförsörjning. Föreningens kostnader för bland annat uppvärmning och el ingår alltså i kostnaderna för gemensamhetsanläggningen år 3. Flertalet av kostnaderna år 3 är lägre och gemensamhetsanläggningens kostnader har stigit (kan ses i bilaga 2) vilket borde innebära att föreningen betalar allt fler av sina kostnader till gemensamhetsanläggningen. Dessa kostnader redovisas som en klumpsumma i resultaträkningen. I den ekonomiska planen står inledningsvis att föreningen kommer att ha del i en gemensamhetsanläggning för flertalet funktioner men i prognosen nämns den inte utan istället delas kostnaderna upp på det traditionella sättet med en post för uppvärmning, en för el etc. För den här föreningen blir det därför mest relevant och intressant att jämföra de totala driftskostnaderna där gemensamhetsanläggningen ingår.

Summerat kan sägas att föreningen både år 1 och 3 hade större driftskostnader än vad planen prognostiserade. Ökningen av driftskostnaderna var 63 % år 1 och 38 % år 3.

Årsavgifter

Trots en del skillnader i kostnader, se ovan, så har årsavgifterna fått ungefär den storlek de skulle ha enligt plan år 1, se tabell nedan. Avrundat så avviker årsavgiften 0 %. År tre så är intäkterna från årsavgifterna lägre än vad ekonomiska planen antagit. Full inflyttning hade skett år 3.

Tabell 6-2. Årsavgifternas storlek i ekonomisk plan, verkligt utfall och verkliga utfallets procentuella avvikelse från ekonomiska planen för Brf Lärkan.

	Planens årsavgift	Verkligt utfall	Procentuell avvikelse
År 1	1 782 000	1 781 824	0%
År 3	1 918 620	1 780 872	-7%

6.2 Bostadsrättsföreningen Trastvägen (Nyproduktion)

Nedan ses vissa grundläggande fakta och antaganden i ekonomiska planen som upprättats för bostadsrättsföreningen Trastvägen.

- Upprättningsår: 2006
- Ränteantagande: 4,08 %
- Inflationsantagande: 2 %

Uppgifterna i planen hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.

Enligt upprättaren till denna plan kan siffrorna i ekonomiska planen antas gälla även för året därpå om inflyttning sker sent på året. Inflyttning skedde sent på året vilket innebär att upprättningsårets siffror även antas motsvarar föreningens första verksamhetsår, år 2007.

Årets resultat år 1 (2007) var cirka -8 500 kr och år 3 (2009) var cirka 274 000 kr.

Kostnader

Föreningen tillämpade från år 2009 självförvaltning vilket innebär att medlemmarna själva ansvarar för underhåll och skötsel av fastigheten. Det innebär trappstädning och gräsklippning/trädgårdsskötsel. Enligt årsredovisningen 2009 skulle detta ha minskat föreningens kostnader avsevärt. Driftskostnaderna år 2009 är också 46 % lägre än vad ekonomiska planen antog.

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Tabell 6-3. Media- och totala driftskostnader för Brf Trastvägen. Storleken på avvikelserna mellan ekonomisk plan och motsvarande årsredovisning i kr, avvikelserna i % i förhållande till ekonomiska planens prognos samt avvikelsernas procentuella del av de prognostiserade driftskostnaderna i planen.

Kostnadspost	År 1	År 3
Uppvärmning		
• Ek. plan (kr)	116 000	121 000
• Avvikelse (kr)	+40 160	-48 553
• Procentuell avvikelse	35%	-40%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	12%	-14%
El (ej hushållsel)		
• Ek. plan (kr)	18 000	18 000
• Avvikelse (kr)	-3 693	-2 500
• Procentuell avvikelse	-21%	-14%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	-1%	-1%
Vatten		
• Ek. plan (kr)	28 000	29 000
• Avvikelse (kr)	-22 805	-13 809
• Procentuell avvikelse	-81%	-48%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	-7%	-4%
Drift (totalt)		
• Ek. plan (kr)	334 000	351 000
• Avvikelse (kr)	+44 153	-160 499
• Procentuell avvikelse	13%	-46%

För år 1 kan konstateras att föreningen hade högre uppvärmningskostnader än förväntat. De andra mediakostnaderna hade däremot varit lägre. År 3 hade föreningen lägre kostnader på alla poster som redovisas ovan i tabellen. Den stora skillnaden mellan Trastvägens kostnader är uppvärmningskostnaderna där år 1 och 3 har olika utfall, en ökning med 35 % år 1 och en minskning med 40 % år 3.

Årsavgifter

Föreningen har haft några procent högre årsavgift både år 1 och 3.

Tabell 6-4. Årsavgifternas storlek i ekonomisk plan, verkligt utfall och verkliga utfallets procentuella avvikelse från ekonomiska planen för Brf Trastvägen.

	Planens årsavgift	Verkligt utfall	Procentuell avvikelse
År 1	850 000	909 820	7%
År 3	893 115	984 980	10%

6.3 Bostadsrättsföreningen Slussplan i Malmö (Ombildning)

Nedan ses vissa grundläggande fakta och antaganden i ekonomiska planen som upprättats för bostadsrättsföreningen Slussplan i Malmö.

- Upprättningsår: 2006
- Räntesatsantagande: 3,83 % i genomsnitt
- Inflationsantagande: 2 %

Beräkningar för föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Planen upprättades i slutet av år 2006, därför antas planens första prognosår motsvara bostadsrättsföreningens första hela verksamhetsår, år 2007.

Årets resultat år 1 (2007) och år 3 (2009) var cirka -56 000 kr respektive 17 000 kr.

Kostnader

Nedan ses jämförelsen mellan utvalda kostnadsposter.

Tabell 6-5. Media- och totala driftskostnader för Brf Slussplan i Malmö. Storleken på avvikelserna mellan ekonomisk plan och motsvarande årsredovisning i kr, avvikelserna i % i förhållande till ekonomiska planens prognos samt avvikelsernas procentuella del av de prognostiserade driftskostnaderna i planen.

Kostnadspost	År 1	År 3
Uppvärmning		
• Ek. plan (kr)	410 000	426 564
• Avvikelse (kr)	+49 048	+34 464
• Procentuell avvikelse	12%	8%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	6%	4%
El (ej hushållsel)		
• Ek. plan (kr)	57 000	59 303
• Avvikelse (kr)	-2 010	+26 121
• Procentuell avvikelse	-4%	44%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	0%	3%
Vatten		
• Ek. plan (kr)	ingen egen post	ingen egen post
• Avvikelse (kr)		
• Procentuell avvikelse		
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen		
Drift (totalt)		
• Ek. plan (kr)	872 000	907 229
• Avvikelse (kr)	+60 930	-9 007
• Procentuell avvikelse	7%	-1%

Den kostnadspost som enskilt var mest fel prognostiserad var elen år 3, procentuella avvikelserna var 44 % vilket innebär att kostnaden var så mycket högre jämfört med den ekonomiska planen. Dock hade detta liten påverkan på de totala driftskostnaderna

som endast ökade med 3 % på grund av detta. År 3 hade totalt sett lägre driftskostnader än vad som angavs i ekonomiska planens prognos.

Årsavgifter

Nedan ses en jämförelse mellan årsavgifterna för Brf Slussplan i Malmö.

Tabell 6-6. Årsavgifternas storlek i ekonomisk plan, verkligt utfall och verkliga utfallets procentuella avvikelse från ekonomiska planen för Brf Slussplan.

	Planens årsavgift	Verkligt utfall	Procentuell avvikelse
År 1	1 352 863	1 298 758	-4%
År 3	1 363 849	1 352 808	-1%

Under både verksamhetsår 1 och 3 var det verkliga utfallet på årsavgiften lägre än prognostiserad årsavgift.

6.4 Bostadsrättsföreningen Humle 24 (Ombildning)

Nedan ses vissa grundläggande fakta och antaganden i ekonomiska planen som upprättats för bostadsrättsföreningen Humle 24.

- Upprättningsår: 2006
- Räntesatsantagande: 3,9 % (genomsnittsränta)
- Inflationsantaganden: 2 %

Beräkningar för föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Planen upprättades på hösten år 2006 och tillträde skedde i oktober 2006, därför antas planens första prognosår motsvara bostadsrättsföreningens första hela verksamhetsår, år 2007.

Inledningsvis kan av årsredovisningen 2007 (år 1) konstateras att 51 lägenheter uppläts med bostadsrätt och att 5 stycken lägenheter år 2007 uppläts med hyresrätt. Av årsredovisningen 2009 framgår att ytterligare en hyreslägenhet har upplåtits med bostadsrätt.

Årets resultat år 1 (2007) var cirka 32 000 och år 3 (2009) uppgick det till cirka 545 000 kronor.

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Kostnader

I tabellen nedan ses utfallet efter jämförelsen av ekonomisk plan och årsredovisning år 1 och 3.

Tabell 6-7. Media- och totala driftskostnader för Brf Humle 24. Storleken på avvikelsen mellan ekonomisk plan och motsvarande årsredovisning i kr, avvikelsen i % i förhållande till ekonomiska planens prognos samt avvikelsens procentuella del av de prognostiserade driftskostnaderna i planen.

Kostnadspost	År 1	År 3
Uppvärmning		
• Ek. plan (kr)	Ingen egen post	Ingen egen post
• Avvikelse (kr)		
• Procentuell avvikelse		
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen		
El (ej hushållsel)		
• Ek. plan (kr)	Ingen egen post	Ingen egen post
• Avvikelse (kr)		
• Procentuell avvikelse		
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen		
Vatten		
• Ek. plan (kr)	Ingen egen post	Ingen egen post
• Avvikelse (kr)		
• Procentuell avvikelse		
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen		
Drift (totalt)		
• Ek. plan (kr)	1 400 000	1 456 560
• Avvikelse (kr)	-181 817	-342 817
• Procentuell avvikelse	-13%	-24%

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Den ekonomiska planen för Brf Humle 24 innehöll endast en totalsumma på vad kostnaderna för driften skulle uppgå till. Det som kan konstateras är att de totala driftskostnaderna var 13 respektive 24 % mindre år 1 och 3 än vad planen angav.

Årsavgifter

I tabellen nedan skådas en jämförelse av årsavgifterna. Det kan konstateras att årsavgifterna år 1 var 16 % lägre än vad planen angav. År 3 var årsavgifterna något högre än prognostiserat, dvs. 4 %. Trots att driftskostnaderna totalt sett var 24 % lägre (se ovan) så blev årsavgiften högre år 3. Även räntekostnaderna detta år var lägre än prognostiserat samma år vilket kan ses i bilaga 2. Det kan tilläggas att föreningen gjorde ett positivt resultat på cirka 0,5 miljoner efter finansiella poster år 3.

År 3 (2009) var hyresintäkterna inräknade i årsavgifterna i resultaträkningen. Det första året uppgick dessa till cirka 630 000 kronor. Det finns anledning att tro att årsavgifterna år 3 i årsredovisningen alltså är lägre än vad som var prognostiserat i ekonomiska planen.

Tabell 6-8. Årsavgifternas storlek i ekonomisk plan, verkligt utfall och verkliga utfallets procentuella avvikelser från ekonomiska planen för Brf Humle 24.

	Planens årsavgift	Verkligt utfall	Procentuell avvikelse
År 1	3 500 000	2 940 466	-16%
År 3	3 641 400	3 770 467	4%

6.5 Bostadsrättsföreningen Hästen 1 (Ombildning)

Nedan ses vissa grundläggande fakta och antaganden i ekonomiska planen som upprättats för bostadsrättsföreningen Hästen 1.

- Upprättningsår: 2004
- Räntesatsantagande: 3,65 % (snittränta)
- Inflationsantaganden: 2 %

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden vid tiden för planens upprättande.

Bostadsrättsföreningens första hela verksamhetsår är år 2005. År 2 i ekonomiska planen är det år som motsvarar föreningens första verksamhetsår, år 2005. Därför kommer det som kallas år 1 i tabeller nedan att egentligen motsvara år 2 i planen och år 3 i tabellerna kommer således att motsvara år 4 i planen.

Årets resultat uppgick år 1 (2005) till ca 111 000 kr och år 3 (2007) till ca 27 500 kr.

Kostnader

Mediakostnader och driftkostnader för Hästen 1 redovisas nedan i tabellform.

Tabell 6-9. Media- och totala driftskostnader för Brf Hästen 1. Storleken på avvikelserna mellan ekonomisk plan och motsvarande årsredovisning i kr, avvikelserna i % i förhållande till ekonomiska planens prognos samt avvikelsernas procentuella del av de prognostiserade driftskostnaderna i planen.

Kostnadspost	År 1	År 3
Uppvärmning		
• Ek. plan (kr)	193 800	201 630
• Avvikelse (kr)	-9 141	-27 335
• Procentuell avvikelse	-5%	-14%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	-2%	-6%
El (ej hushållsel)		
• Ek. plan (kr)	35 700	37 142
• Avvikelse (kr)	+7 212	+7 282
• Procentuell avvikelse	20%	20%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	2%	2%
Vatten		
• Ek. plan (kr)	40 800	42 448
• Avvikelse (kr)	-4 751	-5 982
• Procentuell avvikelse	-12%	-14%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	-1%	-1%
Drift (totalt)		
• Ek. plan (kr)	426 360	443 585
• Avvikelse (kr)	+11 420	+44 967
• Procentuell avvikelse	3%	10%

Föreningen hade lägre kostnader på nästan samtliga utvalda driftskostnadsposter ovan utom elen. Totalt sett var driftskostnaderna några procent högre jämfört med ekonomiska planen både år 1 och 3.

Årsavgifter

Föreningen kunde de båda åren ha lägre eller lika årsavgift som beräknade årsavgiften i planen vilket ses nedan i tabell.

Tabell 6-10. Årsavgifternas storlek i ekonomisk plan, verkligt utfall och verkliga utfallets procentuella avvikelser från ekonomiska planen för Brf Hästen 1.

	Planens årsavgift	Verkligt utfall	Procentuell avvikelse
År 1	1 091 962	1 067 628	-2%
År 3	1 136 077	1 140 000	0%

6.6 Bostadsrättsföreningen Liljeholmens port (Nyproduktion)

Nedan ses vissa grundläggande fakta och antaganden i ekonomiska planen som upprättats för bostadsrättsföreningen Liljeholmens port.

- Upprättningsår: 2004
- Räntesatsantagande: 4,705 % (genomsnitt samtliga lån)
- Inflationsantaganden: Driftskostnader och årsavgifter – 3 %, hyror – 1 %

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Planen upprättades i december 2004 och registrerades år 2005 hos Bolagsverket. Enligt ekonomiska prognosen motsvarar år 1 ett år efter färdigställande vilket antas motsvara årsredovisningen föreningens första hela verksamhetsår, år 2006.

Årets resultat år 1 (2006) är 165 654 kr och år 3 (2008) är 1 052 529 kr.

År 2006, dvs. år 1 i tabellerna nedan, hade inte all inflyttning skett utan denna skedde även under detta år vilket kan påverkat att kostnaderna och intäkterna till de lägre detta år.

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Kostnader

Nedan ses utvalda kostnaders överensstämmelse i tabell. I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll då denna post inte gick att separera från driftskostnaderna i ekonomiska planen.

Tabell 6-11. Media- och totala driftskostnader för Brf Liljeholmens Port. Storleken på avvikelserna mellan ekonomisk plan och motsvarande årsredovisning i kr, avvikelserna i % i förhållande till ekonomiska planens prognos samt avvikelsernas procentuella del av de prognostiserade driftskostnaderna i planen.

Kostnadspost	År 1	År 3
Uppvärmning		
• Ek. plan (kr)	1 240 000	1 315 516
• Avvikelse (kr)	-842 796	-210 426
• Procentuell avvikelse	-68%	-16%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	-26%	-6%
El (ej hushållsel)		
• Ek. plan (kr)	320 000	339 488
• Avvikelse (kr)	-176 190	-16 314
• Procentuell avvikelse	-55%	-5%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	-5%	0%
Vatten		
• Ek. plan (kr)	250 000	265 225
• Avvikelse (kr)	-208 459	-136 421
• Procentuell avvikelse	-83%	-51%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	-6%	-4%
Drift (totalt)		
• Ek. plan (kr)	3 284 000	3 484 000
• Avvikelse (kr)	-2 056 361	-921 039
• Procentuell avvikelse	-63%	-26%

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Det kan konstateras att denna förening har haft lägre kostnader än vad planen angav på samtliga mediakostnader och även på driftskostnaderna totalt. De totala driftskostnaderna har varit 63 % mindre än beräknat år 1 och 26 % lägre än beräknat år 3. Den största procentuella minskningen ses på vattenkostnaderna men dessa sänkta kostnader hade liten påverkan på driftkostnaderna totalt sett. Däremot sänkte uppvärmningskostnaderna de totala kostnaderna desto mer. År 2006 hade inte all inflyttning skett utan denna skedde även under detta år vilket sannolikt kan påverkat att kostnaderna var lägre år 1. I slutet av År 3, år 2008, hade all inflyttning skett men även detta år var kostnaderna lägre på samtliga poster jämfört med ekonomiska planen.

Årsavgifter

I tabellen nedan kan ses årsavgifternas jämförelse. All inflyttning hade inte skett år 1 vilket nämndes ovan och detta påverkar troligtvis att årsavgifterna var lägre år 1 än vad planen antog. När sedan all inflyttning skett år 3, dvs. 2008 så stämde årsavgifterna väl överens med ekonomiska planen.

Tabell 6-12. Årsavgifternas storlek i ekonomisk plan, verkligt utfall och verkliga utfallets procentuella avvikelser från ekonomiska planen för Brf Liljeholmens Port.

	Planens årsavgift	Verkligt utfall	Procentuell avvikelse
År 1	7 416 000	2 466 919	-67%
År 3	7 867 000	7 867 212	0%

6.7 Bostadsrättsföreningen Signalen 1 (Nyproduktion)

Nedan ses vissa grundläggande fakta och antaganden i ekonomiska planen som upprättats för bostadsrättsföreningen Signalen 1.

- Upprättningsår: 2004
- Räntesatsantagande: 5,04 % (genomsnitt)
- Inflationsantaganden: 2 %

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2003. Den ekonomiska prognosen avser prisläget år 2005.

Föreningens första hela verksamhetsår motsvaras av årsredovisningen år 2006, inför detta år hade alla lägenheter upplåtits med bostadsrätt. Årsredovisningen 2006 kommer därför att jämföras med år 2 i ekonomiska planen. Nedan kommer det dock att kallas år 1. Årsredovisningen år 2008 motsvarar således verksamhetsår 3 och kommer jämföras med år 4 i planen men kommer kallas år 3 nedan i tabellerna för att få en överensstämmelse med övriga tabeller och jämförelser.

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Årets resultat år 1 (2006) var ca 881 000 kr, år 3 (2008) uppgick det till cirka 136 000 kr.

Kostnader

Nedan ses tabell över mediakostnadernas samt totala driftskostnaders överensstämmelse med ekonomisk plan.

Tabell 6-13. Media- och totala driftskostnader för Brf Signalen 1. Storleken på avvikelserna mellan ekonomisk plan och motsvarande årsredovisning i kr, avvikelserna i % i förhållande till ekonomiska planens prognos samt avvikelsernas procentuella del av de prognostiserade driftskostnaderna i planen.

Kostnadspost	År 1	År 3
Uppvärmning		
• Ek. plan (kr)	488 156	507 877
• Avvikelse (kr)	+31 080	+23 876
• Procentuell avvikelse	6%	5%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	2%	1%
El (ej hushållsel)		
• Ek. plan (kr)	162 365	168 924
• Avvikelse (kr)	+307 080	+335 756
• Procentuell avvikelse	189%	199%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	20%	21%
Vatten		
• Ek. plan (kr)	142 202	147 947
• Avvikelse (kr)	-12 587	-28 995
• Procentuell avvikelse	-9%	-20%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	-1%	-2%
Drift (totalt)		
• Ek. plan (kr)	1 541 601	1 603 882
• Avvikelse (kr)	+417 060	+592 588
• Procentuell avvikelse	27%	37%

Föreningen har haft mycket lägre räntekostnader än väntat, vilket kan ses i bilaga 2. Den procentuella avvikelserna här har de båda åren varit över - 40 % respektive -30 % vilket innebär att kostnaderna varit så mycket lägre än vad den ekonomiska planen beräknade. I tabellen ovan framgår att föreningen istället haft ökade driftskostnader där framför allt de högre elkostnaderna höjt dessa.

Årsavgifter

Trots ökade driftskostnader har föreningen hållit nere årsavgifterna och kunnat ta ut lägre avgifter än vad den ekonomiska planen kalkylerade, vilket ses i tabellen nedan. Men som nämndes ovan har Brf Signalen 1 haft mycket lägre räntekostnader än beräknat.

Tabell 6-14. Årsavgifternas storlek i ekonomisk plan, verkligt utfall och verkliga utfallets procentuella avvikelse från ekonomiska planen för Brf Signalen 1.

	Planens årsavgift	Verkligt utfall	Procentuell avvikelse
År 1	4 258 500	4 175 076	-2%
År 3	4 430 543	4 175 076	-6%

6.8 Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 66 i Solna (Nyproduktion)

Nedan ses vissa grundläggande fakta och antaganden i ekonomiska planen som upprättats för bostadsrättsföreningen Stenbrottet 66 i Solna.

- Upprättningsår: 2005
- Räntesatsantagande: 3,12 % (genomsnitt)
- Inflationsantagande: 2 %

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

I den ekonomiska planen finns kostnader och intäkter uträknade för år 2005. Dessa har räknats upp med inflationsantagandet till år 2007 och 2009 då årsredovisningarna kommer från dessa år. År 2007 var föreningens första hela verksamhetsår eftersom inflyttning skedde under år 2006.

Årets resultat år 1 (2007) och år 3 (2009) var cirka 94 000 kronor respektive ca 202 000 kronor.

Kostnader

I driftskostnaderna totalt i tabellen nedan ingår även reparationer och underhåll. I ekonomiska planen hade kostnaderna för värme, el och vatten räknats ihop i en totalsumma vilket innebär att det inte går genomföra en jämförelse för dessa mediakostnader separat.

Tabell 6-15. Media- och totala driftskostnader för Brf Stenbrottet 66 i Solna. Storleken på avvikelserna mellan ekonomisk plan och motsvarande årsredovisning i kr, avvikelserna i % i förhållande till ekonomiska planens prognos samt avvikelsernas procentuella del av de prognostiserade driftskostnaderna i planen.

Kostnadspost	År 1	År 3
Uppvärmning		
• Ek. plan (kr)	ingen egen post	ingen egen post
• Avvikelse (kr)		
• Procentuell avvikelse		
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen		
El (ej hushållsel)		
• Ek. plan (kr)	ingen egen post	ingen egen post
• Avvikelse (kr)		
• Procentuell avvikelse		
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen		
Vatten		
• Ek. plan (kr)	ingen egen post	ingen egen post
• Avvikelse (kr)		
• Procentuell avvikelse		
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen		
Drift (totalt)		
• Ek. plan (kr)	643 487	669 484
• Avvikelse (kr)	-196 545	-169 542
• Procentuell avvikelse	-31%	-25%

De totala driftskostnaderna för bostadsrättsföreningen är lägre båda åren.

Årsavgifter

Räntorna var vid budgeteringen inför året 2009 höga och årsavgifterna höjdes därför inför år 2009. Under verksamhetsåret sjönk dock räntan väsentligt vilket gjorde att styrelsen beslutade om att de två sista månaderna skulle bli avgiftsfria.

I tabellen nedan ses att årsavgifterna totalt sett blivit snarlika den ekonomiska planens prognostiserade årsavgifter.

Tabell 6-16. Årsavgifternas storlek i ekonomisk plan, verkligt utfall och verkliga utfallets procentuella avvikelse från ekonomiska planen för Brf Stenbrottet 66 i Solna.

	Planens årsavgift	Verkligt utfall	Procentuell avvikelse
År 1	1 057 084	1 016 172	-4%
År 3	1 099 790	1 141 560	4%

6.9 Bostadsrättsföreningen Trollglansen 1 i Sollentuna (Ombildning)

Nedan ses vissa grundläggande fakta och antaganden i ekonomiska planen som upprättats för bostadsrättsföreningen Trollglansen 1 i Sollentuna.

- Upprättningsår: 2007
- Räntesatsantagande: 4,63 % (genomsnitt)
- Inflationsantagande: 2 %

Beräkningarna av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i juli 2007.

Ekonomiska planen första prognosår är beräknade enligt 2007 års värden vilket innebär att i jämförelsen kommer år 2 att jämföras med första verksamhetsåret som motsvaras av år 2008. År 4 i prognosen jämförs således med årsredovisningen för år 2010. Nedan kommer de likt övriga jämförelser att kallas år 1 och 3.

Årets resultat 1 (2008) uppgick till cirka 167 000 kronor och år 3 (2010) uppgick det till cirka -85 000 kronor.

13 personer hade valt att fortsätta vara bosatta som hyresgäster år 2008, år 2010 var denna siffra 12 stycken.

Kostnader

Planen delade inte upp driftskostnaderna utan en totalsumma visades för alla driftskostnader i planen, därav är jämförelsen ej fullständig.

Under år 2008 installerades skild fjärrvärme då denna tidigare delades med andra bostadsbyggnader som inte tillhörde föreningen. Energiförbrukningen går alltså inte att beräkna exakt för de första 5-6 månaderna år 2008. Kostnaden för att installera fjärrvärmeanläggningen sprids ut i resultaträkningarna under installationens livstid vilket innebär att endast en liten del av denna hamnar i varje resultaträkning. Detta syns under rubriken avskrivningar som kan ses i bilaga 2.

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Nedan ses tabell över jämförelsen mellan ekonomisk plan och årsredovisningar.

Tabell 6-17. Media- och totala driftskostnader för Trollglansen 1 i Sollentuna. Storleken på avvikelsen mellan ekonomisk plan och motsvarande årsredovisning i kr, avvikelsen i % i förhållande till ekonomiska planens prognos samt avvikelsens procentuella del av de prognostiserade driftskostnaderna i planen.

Kostnadspost	År 1	År 3
Uppvärmning		
• Ek. plan (kr)	ingen egen post	ingen egen post
• Avvikelse (kr)		
• Procentuell avvikelse		
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen		
El (ej hushållsel)		
• Ek. plan (kr)	ingen egen post	ingen egen post
• Avvikelse (kr)		
• Procentuell avvikelse		
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen		
Vatten		
• Ek. plan (kr)	ingen egen post	ingen egen post
• Avvikelse (kr)		
• Procentuell avvikelse		
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen		
Drift (totalt)		
• Ek. plan (kr)	1 314 000	1 368 000
• Avvikelse (kr)	+294 366	+559 159
• Procentuell avvikelse	22%	41%

Föreningen hade större driftskostnader än vad planen prognostiserade. Dock var räntekostnaderna båda åren lägre än vad planen antog, detta kan ses i bilaga 2.

Årsavgifter

Föreningens hade lägre intäkter från sina hyreslokaler och parkeringar vilket kan skådas i bilaga 2. Årsavgifterna har båda åren avviker någon enstaka procent. Ena året till det lägre och andra till det högre. Trots kostnader som inte prognostiserats rätt i ekonomiska planen har föreningen haft årsavgifter som matchar planen. Föreningen gör ett positivt resultat ena året och ett negativt det andra.

Tabell 6-18. Årsavgifternas storlek i ekonomisk plan, verkligt utfall och verkliga utfallets procentuella avvikelse från ekonomiska planen för Brf Trollglansen i Sollentuna.

	Planens årsavgift	Verkligt utfall	Procentuell avvikelse
År 1	1 838 000	1 770 390	-4%
År 3	1 912 000	1 979 926	4%

6.10 Bostadsrättsföreningen Essinge Port (Nyproduktion)

Nedan ses vissa grundläggande fakta och antaganden i ekonomiska planen som upprättats för bostadsrättsföreningen Essinge Port.

- Upprättningsår: 2004
- Räntesatsantagande: 4,8 % (genomsnitt)
- Inflationsantagande: 3 % vid driftskostnader och årsavgiftshöjningar, 1 % vid hyreshöjningar.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planen upprättande kända förhållanden.

Ekonomiska planens första prognosår motsvarar ett år efter färdigställande vilket får antas vara år 2005. Inflyttning skedde år 2005-2006 och alla bostadsrätter var upplåtna vid slutet av år 2006 vilket innebär att det första hela verksamhetsåret med boende är år 2007. Vid jämförelsen kommer därför prognosårets år 3 och 5 att undersökas mot årsredovisningarna år 2007 och 2009. Nedan kallas dessa år för år 1 och 3.

Årets resultat år 1 (2007) uppgick till cirka 694 000 kronor. År 3 (2009) uppgick det till cirka 265 000 kronor.

Kostnader

I tabellen nedan ses de avvikelser som förekommit på mediakostnader och totala driftskostnader. I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll för ekonomiska planen både år 1 och 3 och årsredovisningen 2007, år 1. Detta gäller alltså inte årsredovisningen 2009, år 3.

Tabell 6-19. Media- och totala driftskostnader för Brf Essinge Port. Storleken på avvikelserna mellan ekonomisk plan och motsvarande årsredovisning i kr, avvikelserna i % i förhållande till ekonomiska planens prognos samt avvikelsernas procentuella del av prognostiserade driftskostnaderna i planen.

Kostnadspost	År 1	År 3
Uppvärmning		
• Ek. plan (kr)	1 125 509	1 194 052
• Avvikelse (kr)	-100 495	-217 587
• Procentuell avvikelse	-9%	-18%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	-3%	-7%
El (ej hushållsel)		
• Ek. plan (kr)	327 818	347 782
• Avvikelse (kr)	+94 510	+88 645
• Procentuell avvikelse	29%	25%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	3%	3%
Vatten		
• Ek. plan (kr)	229 473	243 448
• Avvikelse (kr)	-80 813	-117 740
• Procentuell avvikelse	-35%	-48%
• Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen	-3%	-4%
Drift (totalt)		
• Ek. plan (kr)	3 143 000	3 334 000
• Avvikelse (kr)	-389 160	-440 185
• Procentuell avvikelse	-12%	-13%

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Det kan konstateras att de flesta kostnader och även intäkter varit mindre både år 1 och 3, se även bilaga 2. Den enda av dessa poster som stigit var elen som hade en procentuellavvikelse på 29 % respektive 25 % de båda åren. Trots den höga avvikelsen hade det lite påverkan på driftskostnaderna totalt som endast ökade med 3 % varje år. I bilaga 2 kan ses att även räntekostnaderna för föreningen varit lägre båda åren. Den procentuella avvikelsen var här -21 % respektive -18 %. Att flera kostnader varit lägre kan ha bidragit till att föreningen haft lägre årsavgifter vilket ses nedan.

Årsavgifter

I tabellen nedan kan ses att föreningen inte fått den årsavgift som ekonomiska planen angav. Föreningen har som nämndes ovan gått med positiva resultat båda åren.

Tabell 6-20. Årsavgifternas storlek i ekonomisk plan, verkligt utfall och verkliga utfallets procentuella avvikelse från ekonomiska planen för Brf Essinge Port.

	Planens årsavgift	Verkligt utfall	Procentuell avvikelse
År 1	7 268 000	6 850 332	-6%
År 3	7 711 000	7 055 880	-8%

7 Sammanfattande resultat av jämförelsen

Kapitlet redovisar en sammanfattning av resultatet från jämförelsen i kapitel 6 där även föreningarna kan jämföras sinsemellan. Dessutom jämförs vissa av resultaten med kostnadsuppgifter från Nils Holgersson-rapporten.

7.1 Kostnad i kr/kvm för uppvärmning och drift

7.1.1 Uppvärmning

Tabellen nedan visar skillnaderna på vad kostnaderna i kr/kvm för uppvärmning är för respektive förening både enligt plan och verkligt utfall.

Tabell 7-1. Redovisning av prognostiserad uppvärmning i ekonomisk plan och verkligt utfall i årsredovisning. Årtalen anger när årsredovisningarna gjordes och alla siffror är i kr/kvm. Där lokaler förekommer har den totala uppvärmningskostnaden dividerats även med denna yta. Total bostadsyta och ev. lokalyta anges i parentes efter bostadsrättsföreningens namn. Samtliga uppgifter bygger ursprungligen på bostadsrättsföreningarnas ekonomiska planer och årsredovisningar.

Förening (lägenhetsyta + ev. lokalyta (kvm))	År 1	År 3
Brf Hästen 1 (1716)	2 005	2 007
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	113	118
• Årsredovisning (kr/kvm)	108	102
Brf Liljeholmens port (11116 + 496=11612)	2 006	2 008
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	107	113
• Årsredovisning (kr/kvm)	34	95
Brf Signalen 1 (7077)	2 006	2 008
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	69	72
• Årsredovisning (kr/kvm)	73	75
Brf Trastvägen (1335)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	87	91
• Årsredovisning (kr/kvm)	117	54
Brf Slussplan i Malmö (2620+940=3560)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	115	120
• Årsredovisning (kr/kvm)	129	130
Brf Humle 24 (5244)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	-	-
• Årsredovisning (kr/kvm)	80	83

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Förening (lägenhetsyta + ev. lokalyta (kvm))	År 1	År 3
Brf Stenbrottet 66 i Solna (1834 + 355=2189)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	-	-
• Årsredovisning (kr/kvm)	85	103
Brf Essinge Port (10544)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	107	113
• Årsredovisning (kr/kvm)	97	93
Brf Trollglansen 1 i Sollentuna (4622 + 687=5309)	2 008	2 010
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	-	-
• Årsredovisning (kr/kvm)	82	118
Brf Lärkan (2565)	2 008	2 010
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	84	87
• Årsredovisning (kr/kvm)	208	-

För att se hur den ekonomiska planens antaganden ligger till i förhållande till verkligheten har en jämförelse gjorts gentemot Nils Holgersson-rapporten. I Nils Holgerssons-rapporten flyttas en fastighet runt till landets kommuner¹⁰⁹. Fastighetens förutsättningar ses i figuren nedan.

Area	1 000 kvm
Antal lägenheter	15 (i medeltal ca 67 kvm/lgh)
Årsförbrukning	
Elenergi	
- Fastighetsel (35A)	15 000 kWh
- Hushållsel (16A)	34 500 kWh
Fjärrvärme	
- Energibehov	193 000 kWh
- Flöde	3 860 m ³
Olja	25 m ³
Avfall	3 st 370 liters kärl/vecka
Vatten och avlopp	2 000 m ³

Figur 7-1. Fastigheten Nils Holgerssons förutsättningar 2005-2012.¹¹⁰

Nils Holgersson bygger på studien av endast denna fastighet. Tidigare undersökningar visar på att det förekommer liten skillnad i kr per kvm på en stor eller en liten flerbostadsfastighet.¹¹¹ Därför jämförs alla bostadsrättsföreningars kostnader i kr per kvm med fastigheten Nils Holgerssons kostnader.

¹⁰⁹ Nils Holgersson Gruppen (2012a)

¹¹⁰ Nils Holgersson Gruppen (2012b)

¹¹¹ Nils Holgersson Gruppen (2010).

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Nedan ses i tabellform vad kostnaden i kr per kvm och respektive år är för uppvärmningen i den ekonomiska planen för varje bostadsrättsförening samt vad Nils Holgerssons-fastigheten hade i kostnad.

Tabell 7-2. Kostnad för fjärrvärme i kr per kvm och år. Årtalen motsvarar föreningens första hela verksamhetsår samt det tredje. Årtalen motsvarar även ur vilken Nils Holgersson-rapport siffrorna för kostnaden i kr per kvm är hämtade. Bostadsrättsföreningen är belägen samma kommun som Nils Holgerssonfastigheten är. Röd siffra: Ekonomiska planen hade lägre kostnad i kr per kvm än Nils Holgersson. Grön siffra: Ekonomiska planen hade högre kostnad i kr per kvm än Nils Holgersson. Detsamma gäller årsredovisningarna.

Samtliga siffror bygger ursprungligen på bostadsrättsförningarnas ekonomiska planer och årsredovisningar samt på uppgifter hämtade ur Nils Holgerssons-rapporterna respektive år.

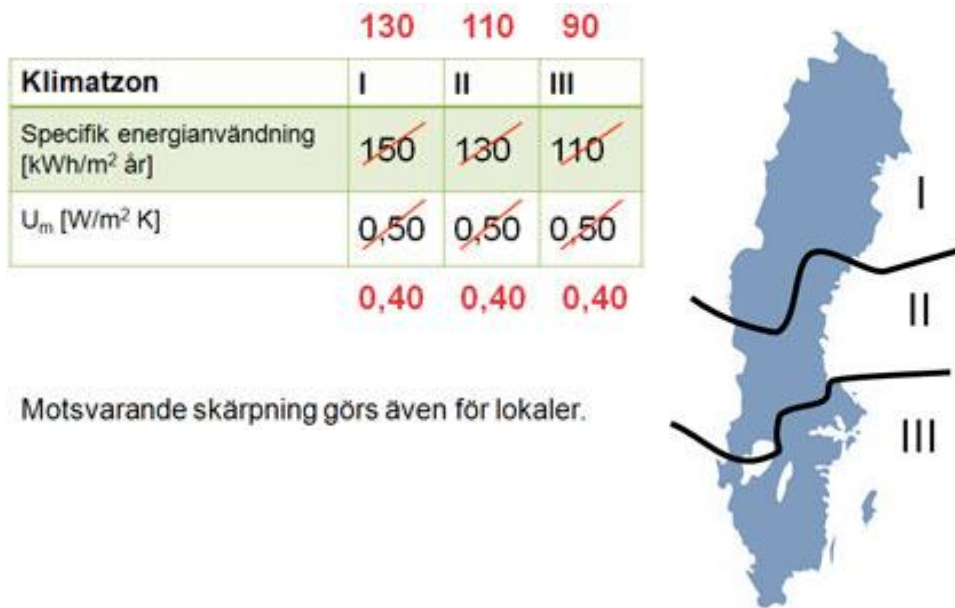
Förening (lägenhetsyta + ev. lokalyta (kvm))	År 1	År 3
Brf Hästen 1 (1716)	2 005	2 007
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	113	118
• Nils Holgersson, kommun: Malmö	130	131
• Årsredovisning (kr/kvm)	108	102
Brf Liljeholmens port (11116 + 496=11612)	2 006	2 008
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	107	113
• Nils Holgersson, kommun: Stockholm	149	154
• Årsredovisning (kr/kvm)	34	95
Brf Signalen 1 (7077)	2 006	2 008
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	69	72
• Nils Holgersson, kommun: Solna	124	136
• Årsredovisning (kr/kvm)	73	75
Brf Trastvägen (1335)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	87	91
• Nils Holgersson, kommun: Lund	145	158
• Årsredovisning (kr/kvm)	117	54
Brf Slussplan i Malmö (2620+940=3560)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	115	120
• Nils Holgersson, kommun: Malmö	131	137
• Årsredovisning (kr/kvm)	129	130

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Förening (lägenhetsyta + ev. lokalyta (kvm))	År 1	År 3
Brf Humle 24 (5244)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	-	-
• Nils Holgersson, kommun: Malmö	131	137
• Årsredovisning (kr/kvm)	80	83
Brf Stenbrottet 66 i Solna (1834 + 355=2189)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	-	-
• Nils Holgersson, kommun: Solna	130	144
• Årsredovisning (kr/kvm)	85	103
Brf Essinge Port (10544)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	107	113
• Nils Holgersson, kommun: Stockholm	150	158
• Årsredovisning (kr/kvm)	97	93
Brf Trollglansen 1 i Sollentuna (4622 + 687=5309)	2 008	2 010
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	-	-
• Nils Holgersson, kommun: Sollentuna	131	142
• Årsredovisning (kr/kvm)	82	118
Brf Lärkan (2565)	2 008	2 010
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	84	87
• Nils Holgersson, kommun: Lund	151	155
• Årsredovisning (kr/kvm)	208	-

Nils Holgerssonsfastigheten har en energianvändning på 193 kWh/kvm och år, enligt dess förutsättningar. Boverket har satt uppföljande krav på specifik energianvändning från och med första januari år 2012¹¹².

¹¹² Boverket (2011a)



Figur 7-2. Boverkets krav för bostäder som har annat uppvärmningsätt än elvärme från 1 januari 2012.¹¹³ Gäller vid bland annat nybyggnad enligt BBR 19¹¹⁴.

Även statistiska centralbyrån har gjort undersökningar på uppvärmningskostnader för flerbostadshus. Där finns bland annat en jämförelse på hur mycket det kostar i kr/kvm för bostadsrättsföreningar respektive allmännyttiga och privata flerbostadshus. Nedan ses en sammanfattning som kan jämföras med tabell 7.2 ovan.

¹¹³ Boverket (2011a)

¹¹⁴ Boverket (2011b) s 2, 136-140

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Intäkter och kostnader i kr/m² totalyta för flerbostadshus efter kommungrupp och ägarkategori år 2007

	Totala intäkter kr/m ² totalyta	Kostnader i kr/m ² totalyta									
		Totalt	Kapitalkostnader (räntebidrag avdraget)	Driftkostnader							Fastighets-skatt
				Totalt (inkl fastighets-skatt)	Skötsel och administration	Uppvärmning	Taxebundna kostnader	Reparation och underhåll	Övriga driftkostnader		
										Därav	
Stor-Stockholm											
Allmännyttiga Bostadsrättsföreningar	972	899	252	681	190	116	76	218	13	29	
Privata, alla AB o dyl.	660	644	228	562	82	110	66	83	39	37	
Fysiska personer	973	..	..	..	123	115	72	170	19	41
	980	..	..	..	135	111	75	158	17	38
	952	..	..	..	89	128	62	208	26	50
Stor-Malmö											
Allmännyttiga Bostadsrättsföreningar	876	803	214	576	154	97	70	226	16	21	
Privata, alla AB o dyl.	609	572	192	487	89	98	63	87	22	23	
Fysiska personer	939	..	..	..	111	100	78	146	22	31
	942	..	..	..	110	98	83	110	21	31
	927	..	..	..	115	106	64	253	23	32



Taxebundna kostnader: fastighetsel, vatten och sophantering.

Totalyta: bostadsyta + lokalyta.

Allmännyttiga: kommunala bostadsföretag.

Källa: SCB, intäcks- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU).

Figur 7-3. Intäkter och kostnader i kr/kvm för flerbostadshus efter kommungrupp och ägarkategori år 2007.¹¹⁵ (Figuren redovisas inte till sitt fulla innehåll utan fler kommungrupper finns i Bostads- och byggnadsstatistikens årsbok 2010.)

Från figuren kan utläsas att bostadsrättsföreningar i flera fall har lägre uppvärmningskostnader i kr/kvm än vad övriga ägarkategorier hade år 2007.

¹¹⁵ SCB (2010) s. 171-173, 175

7.1.2 Driftskostnader totalt

Tabellen nedan visar skillnaderna på vad kostnaderna i kr/kvm på total drift är för respektive förening både enligt plan och verkligt utfall.

Tabell 7-3. Redovisning av prognostiserad driftskostnad i ekonomisk plan och verkligt utfall i årsredovisning. Årtalen anger när årsredovisningarna gjordes och alla siffror är i kr/kvm. Där lokaler förekommer har den totala uppvärmningskostnaden dividerats även med denna yta. Total bostadsyta och ev. lokalyta anges i parentes efter bostadsrättsföreningens namn. Observera följande; Brf Liljeholmens ports driftskostnader innehåller även löpande underhåll, Brf Stenbrottet 66 i Solnas driftskostnader innehåller även underhållskostnader, Brf Essinge Ports driftskostnader i ekonomiska planen samt i årsredovisningen 2007 innehåller även löpande underhåll. Full inflyttning hade ej skett år 1 hos Brf Lärkan samt Brf Liljeholmens Port. Samtliga siffror bygger ursprungligen på bostadsrättsföreningarnas ekonomiska planer och årsredovisningar.

Förening (lägenhetsyta + ev. lokalyta (kvm))	År 1	År 3
Brf Hästen 1 (1716)	2 005	2 007
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	248	258
• Årsredovisning (kr/kvm)	255	285
Brf Liljeholmens port (11116 + 496=11612)	2 006	2 008
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	283	300
• Årsredovisning (kr/kvm)	106	221
Brf Signalen 1 (7077)	2 006	2 008
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	218	227
• Årsredovisning (kr/kvm)	227	310
Brf Trastvägen (1335)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	250	263
• Årsredovisning (kr/kvm)	283	143
Brf Slussplan i Malmö (2620+940=3560)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	245	255
• Årsredovisning (kr/kvm)	262	252
Brf Humle 24 (5244)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	267	278
• Årsredovisning (kr/kvm)	232	212
Brf Stenbrottet 66 i Solna (1834 + 355=2189)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	294	306
• Årsredovisning (kr/kvm)	204	228

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Förening (lägenhetsyta + ev. lokalyta (kvm))	År 1	År 3
Brf Essinge Port (10544)	2 007	2 009
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	298	316
• Årsredovisning (kr/kvm)	261	274
Brf Trollglansen 1 i Sollentuna (4622 + 687=5309)	2 008	2 010
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	248	258
• Årsredovisning (kr/kvm)	303	363
Brf Lärkan (2565)	2 008	2 010
• Ekonomisk plan (kr/kvm)	251	261
• Årsredovisning (kr/kvm)	409	361

7.2 Procentuell avvikelse

7.2.1 År 1

Nedan ses en sammanställning i tabellform på de procentuella avvikelser från ekonomiska planen som förekommit år 1 i bostadsrättsföreningarna som undersökts.

Tabell 7-4. Verkliga utfallets procentuella avvikelse från prognostiserat värde i ekonomisk plan år 1, första hela verksamhetsåret. Alla värden i procent (%). Ett minus betyder att kostnaden eller intäkten var mindre, i annat fall högre.

Observera följande; Brf Liljeholmens ports driftskostnader innehåller även löpande underhåll, Brf Stenbrottet 66 i Solnas driftskostnader innehåller även underhållskostnader, Brf Essinge Ports driftskostnader i ekonomiska planen samt i årsredovisningen 2007 (år 1) innehåller även löpande underhåll. Full inflyttning hade ej skett år 1 hos Brf Lärkan samt Brf Liljeholmens Port. Ombildningarna Brf Humle och Brf Trollglansen 1 i Sollentuna hade fortfarande några få hyresgäster kvar detta år.

Se föregående kapitel samt bilaga 2 för mer information.

	Uppvärmning	El	Vatten	Drift totalt	Årsavgifter
NYPRODUKTION					
Brf Lärkan	147	98	-79	63	0
Brf Trastvägen	35	-21	-81	13	7
Brf Liljeholmens port	-68	-55	-83	-63	-67
Brf Signalen 1	6	189	-9	27	-2
Brf Stenbrottet 66 i Solna				-31	-4
Brf Essinge Port	-9	29	-35	-12	-6
OMBILDNING					
Brf Slussplan i Malmö	12	-4		7	-4
Brf Humle 24				-13	-16
Brf Hästen 1	-5	20	-12	3	-2
Trollglansen 1 i Sollentuna				22	-4
Medelvärde totalt	17	37	-50	2	-10
Medelvärde nyproduktion	22	50	-57	-1	-12
Medelvärde ombildning	4	8	-12	5	-7

Det kan konstateras att alla årsavgifter år 1 blivit lägre utom för Brf Trastvägen.

7.2.2 År 3

Nedan ses en sammanställning i tabellform på de procentuella avvikelser från ekonomiska planen som förekommit år 3 i bostadsrättsföreningarna som undersökts.

Tabell 7-5. Verkliga utfallets procentuella avvikelse från prognostiserat värde i ekonomisk plan år 3, tredje hela verksamhetsåret. Alla värden i procent (%). Ett minus betyder att kostnaden eller intäkten var mindre, i annat fall högre.

Observera följande; Brf Liljeholmens ports driftskostnader innehåller även löpande underhåll, Brf Stenbrottet 66 i Solnas driftskostnader innehåller även underhållskostnader, Brf Essinge Ports driftskostnader i ekonomiska planen samt i årsredovisningen 2007 (år 1) innehåller även löpande underhåll. Ombildningarna Brf Humle och Brf Trollglansen 1 i Sollentuna hade fortfarande några få hyresgäster kvar detta år. Årsavgiften för Brf Humle innehåller även hyresintäkter detta år.

Se föregående kapitel samt bilaga 2 för mer information.

	Uppvärmning	El	Vatten	Drift totalt	Årsavgifter
NYPRODUKTION					
Brf Lärkan		19		38	-7
Brf Trastvägen	-40	-14	-48	-46	10
Brf Liljeholmens port	-16	-5	-51	-26	0
Brf Signalen 1	5	199	-20	37	-6
Brf Stenbrottet 66 i Solna				-25	4
Brf Essinge Port	-18	25	-48	-13	-8
OMBILDNING					
Brf Slussplan i Malmö	8	44		-1	-1
Brf Humle 24				-24	4
Brf Hästen 1	-14	20	-14	10	0
Trollglansen 1 i Sollentuna				41	4
Medelvärde totalt	-13	41	-36	-1	0
Medelvärde nyproduktion	-17	45	-42	5	-1
Medelvärde ombildning	-3	32	-14	7	2

Av tabellen ovan framgår att majoriteten av årsavgifterna hållits på en nivå som någorlunda motsvarar den ekonomiska planen. Även om stora avvikelser kan förekomma på vissa av de andra posterna i tabellen så är årsavgifterna relativt jämna med planen.

7.3 Avskrivning, ränteantaganden och kostnadsutveckling

I avsnitten redogörs en sammanställning för vad som står i ekonomiska planen angående avskrivning, ränteantaganden och kostnadsutvecklingen. Samtliga uppgifter är hämtade ur bostadsrättsföreningarnas ekonomiska planer.

7.3.1 Avskrivning

Brf Lärkan Planen anger ej vilken takt i % som skrivs av utan belopp redovisas för varje år. Avskrivningarna motsvarar amorteringarna.
År 1 uppgår det till: 82 000 kr
År 3 uppgår det till: 93 000 kr

Brf Trastvägen Planen anger ej vilken takt i % som skrivs av utan belopp redovisas för varje år. Avskrivningarna motsvarar amorteringarna.
År 1 uppgår det till: 38 000 kr
År 3 uppgår det till: 44 000 kr

Brf Slussplan i Malmö Planen anger ej vilken takt i % som skrivs av utan belopp redovisas för varje år. Avskrivningarna motsvarar amorteringarna i ekonomiska prognosen.
År 1 uppgår det till: 100 000 kr
År 3 uppgår det till: 100 000 kr

Brf Humle 24 Planen anger ej vilken takt i % som skrivs av utan belopp redovisas för varje år.
År 1 uppgår det till: 100 000 kr
År 3 uppgår det till: 100 000 kr

Brf Hästen 1 Planen anger ej vilken takt i % som skrivs av utan belopp redovisas för varje år. Avskrivningen/amorteringen bygger på ett 50-årigt serielån vilket innebär att amorteringstakten är låg i början av låneperioden och hög i slutet.
År 1 (2) uppgår det till: 10 865 kr
År 3 (4) uppgår det till: 13 206 kr

Brf Liljeholmens Port Avskrivningarna motsvarar amorteringarna i ekonomiska prognosen. Beräknad lånetid 50 år.
År 1 uppgår det till: ca 114 000 kr vilket motsvarar 0,07 %
År 3 uppgår det till: ca 137 000 kr vilket motsvarar 0,084 %

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

- Brf Essinge Port** Avskrivningarna motsvarar amorteringarna i ekonomiska prognosen. Avskrivningsplan motsvarande en 50-årig serieplan tillämpas. Avskrivningen under den kommande 10-årsperioden kommer totalt sett att motsvaras av faktiskt gjorda amorteringar, men inte under varje enskilt år.
År 1 (3) uppgår det till: 116 000 kr vilket motsvarar 0,1 %
År 3 (5) uppgår det till: 290 000 kr vilket motsvarar 0,25 %
- Brf Signalen 1** Avskrivningar finns med som post i ekonomiska prognosen men ingen avskrivning sker.
År 1 (2) uppgår det till: -
År 3 (4) uppgår det till: -
- Brf Stenbrottet 66 i Solna** Avskrivningar på byggnaden antas komma att rymmas inom amortering och fondavsättning. Summa amortering och avsättning till underhållsfond: 209 126 kr.
- Brf Trollglansen 1 i Sollentuna** Avskrivningar är ej med i ekonomiska prognosen.
År 1 (2) uppgår det till: -
År 3 (4) uppgår det till: -

7.3.2 Ränteantaganden och kostnadsutveckling

I tabellen nedan kan ses att även om ekonomiska planen upprättades under samma år så finns avvikelser på räntorna för dessa planer. Vad gäller inflationsantagande har två sätt tillämpats enligt resultatet nedan. I bilaga 2 kan ses skillnaden i räntebetalningar mellan ekonomisk plan och årsredovisning för samtliga bostadsrättsföreningar.

Tabell 7-6. Bostadsrättsföreningarnas ekonomiska planers antagande om ränta och inflation. Räntan avser genomsnittsränta.

Bostadsrättsförening (upprättningsår)	Ränte- antagande, %	Inflations- antagande, %
Brf Essinge Port (2004)	4,8	Drift: 3,00 Hyra: 1,00 Årsavg:3,00
Brf Signalen 1 (2004)	5,04	2,00
Brf Hästen 1 (2004)	3,65	2,00
Brf Liljeholmens port (2004)	4,705	Drift: 3,00 Hyra: 1,00 Årsavg: 3,00
Brf Stenbrottet 66 i Solna (2005)	3,12	2,00
Brf Trastvägen (2006)	4,08	2,00
Brf Slussplan i Malmö (2006)	3,83	2,00
Brf Humle 24 (2006)	3,9	2,00
Brf Lärkan (2007)	4,49	2,00
Brf Trollglansen 1 i Sollentuna (2007)	4,63	2,00

8 Resultat från intervjuerna

I detta kapitel redovisas de svar som erhållits vid de intervjuer som genomförts i undersökningen.

Kapitlet redovisar frågan och de svar som varit intressanta från respektive intervjuperson. Vid behov och för att göra frågorna mer intressanta har följdfrågor ställts. Dessa redovisas inte nedan.

Totalt sett har 5 intervjuer genomförts med olika aktörer på marknaden. En person har valt att vara anonym. Nedan ses en förteckning över de som har intervjuats. Samtliga intervjuer har genomförts antingen genom ett möte personligen eller genom telefon.

- Anders Stålmarm, Civilingenjör/Av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare, Forum fastighetsekonomi AB.
- Martin Böök, Projektutvecklare/Eftermarknadsansvarig/Fastighetsanalytiker, Veidekke Bostad AB.
- Björn Olofsson, Civilingenjör L, intygsgivare och bostadsrättsbildare, Vattentornshuset AB.
- Jan Ekblad, Projektledare, HSB Produktion.
- Anonym, konsultföretag

8.1 Vilken roll har ni vid upprättandet av ekonomisk plan?

Anders berättar att Forum fastighetsekonomi arbetar framförallt med ombildning där de ofta företräder hyresgästerna. Anders nämner att lägenheterna vid ombildning måste säljas med viss rabatt, ca 25 %, och att hela insatsen måste bli bottenlån.

Martin förklarar att Veidekke bostad nyproducerar bostadsrätter. De har ett administrativt uppdrag gentemot föreningen och tar fram ekonomiska planer, ekonomiska kalkyler och lånefinansiering. Veidekke erbjuder sig även att sitta med i styrelsen ytterligare ett år om föreningen vill det för att fungera som bollplank och stöd.

Jan säger att HSB Produktion sysslar med främst nyproduktion av bostadsrätter men ombildning förekommer. Det är bostadsrättsföreningen som är byggherre. HSB Produktion producerar huset. De köper entreprenad från byggbolag. Förutom att bygga huset så ingår upprättande av; ekonomisk plan, försäkringar, avtal och även försäljningar av bostadsrätterna. Efter överlämnandet sitter HSB kvar med representanter i styrelserna. Detta står i föreningens stadgar. Det finns ett ekonomiskt intresse av att vara med men det primära är att trygga bostadsrättsföreningens fortlevnad. HSB tecknar även ett 5-årigt förvaltningsavtal med föreningarna samt lämnar en trygghetsgaranti där de täcker upp för de bostadsrätter som förblir osålda i sju år.

Björn arbetar som upprättare av ekonomiska planer då han anlitas som konsult antingen av bostadsrättsföreningen eller av fastighetsägaren. Det förekommer också att han gör om befintliga planer. Björn arbetar även som intygsgivare.

Det anonyma konsultbolaget arbetar med ekonomiska planer både vid ombildning och vid nyproduktion.

8.2 Hur tas värden fram till de olika intäkts- och kostnadsposterna och hur görs antaganden om ränta och inflation?

Anders säger att uppgifter om mediakostnader kan fås från säljaren och att det även finns andra uppgifter som går att hämta från historiken t.ex. kabel-tv, renhållning och sophämtning. Sedan räknas det med en kostnadsutveckling. Vad gäller fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning och försäkring så kan uppgifter om detta fås från offerter. Vad gäller räntor tar de även här in offerter. Kostnadsutvecklingen antas följa inflationsmålet som nu är 2 % och skulle detta ändras så skulle nog Forum ändra sin kostnadsutveckling också berättar Anders. Han nämner även att det går att spekulera i om värmen ska ha en högre kostnadsutveckling.

Martin från Veidekke berättar att de använder sig av kalkylprogram med basvärden och nyckeltal. Han säger att det finns nyckeltal som SCB tar fram, sedan har de även egna erfarenhetsvärden. Martins budgetar/driftkalkyler räknas fram ifrån taxorna och egna beräkningar av t.ex. fastighetsskötsel. Veidekke inhämtar också uppgifter specifikt för varje ort från t.ex. från VA Syd, Lunds Energi och Eon. För att ta fram räntor prenumererar de på ränteanalyser från t.ex. SBAB, Nordea, Swedbank och Handelsbanken. Martin säger att de följer inflationsmålet på 2 %. Dock brukar fjärrvärmens kostnadsutveckling vara högre. Även el och dess nätavgifter har de senaste åren haft en högre utveckling. Veidekke använder inflationen som ett genomsnittsvärde. Det skulle vara ohållbart att lägga in flera olika procenttal säger Martin. Vad gäller vakanser på intäkter så räknar de i stort sett inte med detta.

Jan från HSB Produktion berättar att de sysslar med förvaltning så de har en erfarenhet om kostnader och goda ingångsvärden på teknisk skötsel och administrativ förvaltning. De sneglar ibland på nyckeltal men inte så mycket som kanske många andra gör. Mediakostnaderna är baserade på kunskap om vad debiteringen är i varje kommun, dvs. tarifferna. Vad gäller förbrukningen så går de på schabloner, kanske inte så mycket på uppvärmning. Vid nyproduktion nuförtiden räknas mängden kWh ut i projekteringen och energiberäkningar görs i nybyggnadsprojekt. Delvis är det erfarenhet också. Jan nämner att räntor är svårt att bedöma. Det är en gissad ränta i förhandskalkylen, man får vara på den säkra sidan men marginalen kan inte vara hur mycket som helst, +0,5 % t.ex. I den ekonomiska planen är det bättre koll. HSB tar in offerter på räntor. Jan säger att inflationen måste schabloniseras. De räknar med 2 %, men den är svår att bedöma. Känner Jan att det inte räcker får han öka kostnadsutvecklingen. Men HSB har inte olika kostnadsökningar för olika poster. Det används en generell procentsats på alla poster. Vakanser på garage har det de senaste åren i stort sett inte behövs säger Jan och HSB räknar inte med detta. Det är dyrt att

bygga garage och de bygger inte mer än vad som behövs enligt myndigheter. Vakans i lokaler varierar och det är en individuell bedömning. Vakans i ett år på en lokal är vanligt. I tidiga kalkyler räknar vi med vakanser t.ex. 10 tomma lägenheter de första 6 månaderna. Men allt eftersom det närmar sig 100 % sålda så tas detta bort.

Björn berättar att vid ombildning försöker man få tag på tre års historik över de taxebundna kostnaderna som t.ex. värme, el, VA och sophämtning. Fastighetsskötsel och förvaltning tycker han inte är svårt eftersom han har 100-tals upphandlingar bakom sig. Han nämner även att nyproduktion är svårare. De som bygger fastigheten räknar på energitillgången, kWh/m². Den siffran används och så räknas med lokala taxan beroende på i vilken kommun det byggs. Vid vatten ses till liknande fastigheter i samma kommun och det räknas med erfarenhetssiffror. Elen varierar beroende på om det finns gemensam tvättstuga och motorvärmare till parkeringsplatserna, det kan ge stora skillnader. Björn berättar vidare att vid ombildning använder man de räntor som banken ger, en lånekorg. Tillträdet är ofta endast en månad framåt i tiden så bankens referat används helt enkelt. Detta ska göras enligt Boverket. Vid nyproduktion är det svårare med räntor därför att inflyttning ligger längre fram i tiden, kanske 2 år. Men även här används dagsräntan enligt Boverket säger Björn. Han nämner även att detta håller ingen med om, man vill att planen ska hålla. Man kan se till olika prognosmakares räntor, t.ex. SBAB och Nordea. Kostnadsutvecklingen räknas alltid till 2 % som är riksbanken långsiktiga mål. Ingen vet något annat så det finns ingen anledning att ta något annat eller att det finns något mer troligt säger Björn.

Anonym berättar att vid ombildning utgår de från statistik om fastigheten och tidigare årsredovisningar, t.ex. vid värmestatistik. Det går även att se till fakturan, ofta får de pinkod av säljaren så de kan gå in på elleverantörens hemsida. Ibland tar de in offerter men konsulten nämner att oftast vet man vad t.ex. ekonomisk förvaltning kostar för att man har tidigare fått in så många offerter genom åren. Vad gäller nyproduktion så är värmen en stor post förutom räntorna berättar konsulten vidare. De utgår från energiberäkningarna och ser till vad priserna ligger på. Vid VA-taxor tittar de historiskt och på kommuner och de ser även till Nils Holgerssonrapporten. För räntor tar konsultbolaget alltid in offerter. Boverket har sagt att vid intygsgivning ska det inte finnas marginaler, räntan inom den närmsta veckan ska användas. Denna post går inte prognostisera enligt Boverket nämner konsulten. Kostnadsutvecklingen hänger på vad riksbanken har för mål med inflationen. Konsulten nämner vidare att det går i vågor för olika kostnadsposter, t.ex. elen. Det är orimligt att lägga tid på att göra prognoser med olika kostnadsutveckling för olika poster. Konsulten nämner att man får ha en marginal initialt. Vad gäller vakanser berättar konsulten att detta beror på läget.

8.3 Finns det vissa intäkts- eller kostnadsposter som brukar avvika mellan ekonomisk plan och verklighet eller som är särskilt svåra att prognostisera?

Anders från Forum fastighetsekonomi nämner att vid ombildning är det som påverkar mest teknisk status och räntor. Det ger stor effekt om räntan höjs 1 % och särskilt om räntan varit låg från början. Om besiktningen angående den tekniska statusen inte är bra så måste föreningen låna ytterligare och betala mer ränta. Den ekonomiska planen är ingen exakt vetenskap utan en bedömning. Det är viktigt med reserverade pengar.

Martin från Veidekke bostad säger att det inte gör planerna så detaljrika. Det finns en post som heter övrigt som de inte har så stor koll på. Annars är reparationer och likande omöjliga att veta i förväg.

Jan, HSB Produktion, tycker att räntan är svår att prognostisera. Den rör man inte alls över egentligen. Normala fluktuationer kan hanteras men stora förändringar är svårt. Fjärrvärmens har stuckit iväg och om det är en hård vinter så kan det slå hårt, detta gäller även om kommunen höjer sina tariffer mycket.

Björn säger att som intygsgivare kan man inte lägga sig i om inflationen är 2 %, däremot om den är satt till 1 % kan man tycka att det ska ändras. En del har 3 % inflation och det är okej. Vidare berättar Björn att man får vara pessimistisk i en plan men inte optimistisk. Han har aldrig varit med om att någon klagat. Vad gäller räntor så bör de inte prognostiseras utan vara samma under prognosens 11 år.

Konsulten berättar att lokaler där hyresgästen inte betalar sin hyra händer i ungefär vart tionde fall. Vid nyproduktion brukar byggherren vara tvungen att garantera denna intäkt de första tre till fem åren. Vid ombildning ligger den stora osäkerheten i besiktningen säger konsulten.

8.4 Utvärderas de ekonomiska planerna som upprättas för att se hur god prognos de var?

Forum fastighetsekonomi gör ingen utvärdering, mer tid skulle krävas i så fall nämner Anders. De skulle i så fall utvärdera alla planer de gör. Anders nämner att de inte har mycket kontakt med föreningarna efter ombildningen. Anders nämner även att det finns en osäkerhet i vad föreningen har gjort.

Martin säger att Veidekke i Stockholm som håller i kalkylmallen gör vissa utvärderingar.

Jan berättar att när man sitter med i styrelsen får man budget. Det görs ingen jämförelse rutinmässigt men man tar in de signaler som denna ger och man ser även om man varit för snål med någon post. Detta kan kanske vara en styrka att vi kan påverka ingångsvärdena i ekonomiska planen såhär och inte använda nyckeltal säger

Jan. Nyckeltal från t.ex. REPAB kan vi använda till att trimma förvaltningen istället och se till att vi tar ut rätt avgifter för denna.

Björn säger att om någon förening hör av sig angående något så kan man se till något bokslut.

Det anonyma konsultbolaget gör ingen utvärdering i form av jämförelse med årsredovisningar. Dock har de kontakt med framförallt de föreningar de ombildat för att se om något dykt upp. Det skulle vara obetald tid att utvärdera planerna som konsult eftersom det inte går att ta betalt för det.

8.5 Hur är er generella uppfattning om tillförlitligheten i den ekonomiska planen?

Anders tycker att deras egna planer på Forum fastighetsekonomi generellt stämmer bra, men att det finns föreningar åt både hållen. Någon har högre underhållskostnader, men det kan också bero på att föreningen gjort dåliga upphandlingar. Sen finns det föreningar där inte alla hyresrätter blev bostadsrätter. Dessa kan sedan säljas på öppna marknaden, när hyresgästen flyttar, och får då ett högre pris. Det finns ett övervärde där.

Martin från Veidekke säger att planerna brukar hålla bra. Det är snarare en känsla av att det finns för mycket luft säger han. Räntorna är svårast att gissa och får ofta för mycket luft.

Jan anser att HSB har bra tillförlitlighet i sina planer. Eftersom de sköter bostadsrättsföreningens förvaltning så stämmer planerna bra och är relevanta. Han säger även att de har noggrannhet i materialet i och med att de kan påverka inputs.

Björn säger att han intygat 600 till 700 planer. Planerna håller troligen bra för det är ingen som brukar höra av sig.

Konsulten berättar att denne själv är noggrann och att de som denne samarbetar med också är det men att det finns variationer.

9 Analys

Kapitlets syftar till att analysera de resultat som framkommit under jämförelsen och intervjuerna. Analysen diskuterar resultaten och teorin och sätter saker i sitt sammanhang. Författaren delger sina egna synpunkter och åsikter.

Det har under arbetets gång varit svårt att finna samt komma åt ekonomiska planer med matchande årsredovisningar. Båda handlingarna är visserligen offentliga men något bra sätt att söka och göra urval efter planer upprättade under ett visst årtal existerar inte. Det finns dessutom endast krav på att vissa bostadsrättsföreningar ska skicka in sina årsredovisningar till Bolagsverket vilket redovisas i kapitel 3. Jag fick även uppfattningen av att alla aktörer på marknaden inte ville delge planer på grund av osäkerheten med någon uppföljning av min undersökning.

Det går att dra slutsatser utifrån fallen, dvs. bostadsrättsföreningarna, i examensarbetet. Dock är det svårt att dra några generella slutsatser om hur relevant prognos den ekonomiska planen är över föreningens ekonomi.

9.1 Procentuell avvikelse och kr/kvm

Vid samtliga bostadsrättsföreningars första verksamhetsår var alla årsavgifter lägre än prognostiserat förutom för Brf Trastvägen som hade en ökning på 7 %. Kostnaderna däremot hade olika utfall som föll sig både lägre och högre än vad ekonomiska planen antog. Detta skådas i tabell 7-4 ovan. För år tre är resultatet liknande vilket ses i tabell 7-5 ovan. Skillnaden är att årsavgiften detta år i några fler fall var högre än beräknat enligt planen.

Den högsta avvikelsen på en årsavgift var en 10 % högre avgift år 3 för Brf Trastvägen och en 67 % lägre årsavgift år 1 för Brf Liljeholmens port. Skillnaderna till det lägre år 1 för Brf Liljeholmens port kan bero på att all inflyttning och upplåtelse inte hade skett i bostadsrättsföreningen detta år. Den största minskningen blir för Brf Humle med 16 % lägre årsavgift. Denna förening var en ombildning och i detta fall hade inte alla lägenheter blivit bostadsrätter utan ett fåtal var fortfarande hyresrätter.

Trots att kostnaderna avvek åt båda hållen, t.o.m. kraftigt åt några håll så har årsavgifterna i flera fall varit mindre än vad ekonomiska planen antagit. Vad kan detta bero på? Det kan som nämndes i intervjudelen bero på att föreningen gjort bra eller dåliga upphandlingar. Någon närmare analys av hur föreningen sköter ekonomin har inte genomförts inom ramen av detta examensarbete så något säkert svar går inte heller att få angående föreningens upphandlingar. Det kan dock konstateras att föreningarna fått ihop ekonomin så att planens årsavgift stämt någorlunda bra trots att kostnaderna enligt planen skulle vara annorlunda fördelade. Det kan även vara så att priserna på marknaden har förändrats på ett sätt som upprättarna till de ekonomiska planerna inte kunde förutspå. Någon närmare beskrivning av hur t.ex. uppvärmningskostnaderna är beräknade finns inte i ekonomiska planen. För att se hur denna är uträknad i en ekonomisk plan skulle den behöva innehålla uppgifter om hur

många kWh/m², år som huset beräknas använda samt vilket pris per enhet kWh som antas bli utfallet. Detta skulle även i så fall finnas tillgängligt i årsredovisningarna för att kunna jämföras. Detta skulle leda till att planen skulle få ett mycket mer detaljerat innehåll än vad den har idag. Lagen säger endast att föreningens löpande kostnader och intäkter ska finnas med och detta innebär att i praktiken skulle det endast kunna beräknas ”driftskostnader” vilket också förekommer i några av de ekonomiska planer jag undersökt och som sagt dessutom är förenligt med lagtext. Som nämnt i kapitel 3 ovan är prognosen i ekonomiska planen inget löfte utan antaganden som ska visa på ekonomisk hållbarhet. Som lagen är konstruerad nu uppfylls detta och information om hur mycket föreningen förbrukar skulle kunna förknippas med löften.

Det är dock anmärkningsvärt att så många planer har så pass stora avvikelser på de stora mediakostnaderna. Även år 3 när alla installationer anses inkörda och injusterade så förekommer stora avvikelser på dessa poster. Det är svårt att finna en förklaring på varför den ekonomiska planen avviker så mycket från verkligheten i dessa fall.

En svaghet vid tolkning av resultatet är att som i Brf Lärkans fall, se procentuell avvikelse år 1 och 3, att vissa kostnader har delats mellan flera föreningar genom gemensamhetsanläggningar. Det kan kanske vara så att det dessutom i vissa fall har byggts flera bostadsrättsföreningar samtidigt vilket gjort att kostnader och intäkter kan under byggåret ha bokförts på ”fel” förening. Detta innebär att kostnaderna för värmen kanske inte stämmer överens med verklighetens kostnader.

Årsavgifterna får ändå anses vara den viktigaste posten som ska stämma överens med ekonomiska planen då denna även påverkar marknadsvärdet för bostadsrätten vid en eventuell försäljning. Det är då viktigt att som visas år 3 att den procentuella avvikelsen inte är för stor, här ska ju alla installationer etc. vara injusterade. Som kan ses i bilaga 2 så har räntorna för flertalet föreningar varit lägre än vad ekonomiska planen prognostiserade. Detta kan nog många gånger räddat föreningen och bidragit till att de kunnat behålla årsavgiften i samma nivå som ekonomiska planen.

För ombildningarna kan en lägre total intäkt av årsavgifter innebära att inte alla lägenheter uppläts som bostadrätter vilket i sådana fall är negativt för föreningen då de har ett underhållsansvar för denna lägenhet enligt hyreslagen och inte bostadsrättslagen. Dessutom ”förlorar” föreningen insatsen vilken de behöver till att finansiera fastigheten med. Detsamma gäller för de nyproduktioner där inte alla lägenheter säljs. Dessa blir tomma och insats samt årsavgift uteblir. I ombildningsfallet betalas i alla fall en hyra för hyreslägenheten. Det finns dock fall där t.ex. byggbolaget går in och betalar årsavgift och insats som nämnts i intervjuerna och i kapitel 5. Huruvida sådana här avtal har skapats framgår i vissa ekonomiska planer men har säkert utnyttjats i fler fall.

Vad gäller trender på avvikelser kan följande sägas. Vattenkostnader är en post som i samtliga fall, både år 1 och 3, har varit för högt prognostiserat i ekonomiska planen. Samtliga föreningar har var och en över 9 % lägre kostnader. Den största

minskningen uppgår till -83 % för Brf Liljeholmens Port, dock hade inte all inflyttning skett i denna förenings första verksamhetsår. Den förening med full inflyttning som hade största "besparingen" jämfört med ekonomiska planen är Brf Trastvägen år 1 med en besparing på 81 % jämfört med ekonomiska planen. Inte långt därefter kommer Brf Liljeholmens Port och Brf Essinge Port.

Som nämnts tidigare kan som trend även utläsas att även om kostnaderna avviker mycket så har årsavgifterna i de flesta fall varit lägre eller endast några procent högre än vad som prognostiserats i ekonomiska planen.

Resterande mediakostnader och totala driftskostnader varierar som sagt både åt det högre och lägre hållet jämfört med ekonomiska planen vilket gör att fler genomgående trender inte kan utläsas på de procentuella avvikelserna. Ett större undersökningsmaterial hade behövts för att kunna visa på fler trender.

Vid en jämförelse av vad föreningarna betalar per kvm kan konstateras att för uppvärmning så skiljer sig denna post mycket olika beroende på förening vilket kan ses i tabell 7-1. Brf Trastvägen har i verkligheten absolut minst kostnad per kvm, 54 kr/kvm, medan Brf Slussplan i Malmö har kostnader som ligger runt 130 kr/kvm. Vad gäller jämförelsen mellan ekonomiska planerna och årsredovisningen så har föreningarna även här olika utfall vad gäller överensstämmelsen mellan plan och verklig utfall. Inga trender kan utläsas.

Intressant i sammanhanget blir jämförelsen med Nils Holgerssonrapporten som ses i tabell 7-2. Alla förenings ekonomiska planer har lägre prognostiserad kostnad per kvm än vad som gällde i den kommunen det året. Alla årsredovisningar utom en visar på att kostnaden i verkligheten även den är lägre än vad Nils Holgerssonrapporten redovisar. Det kan alltså konstateras att både nyproduktion och ombildningsfall har haft lägre uppvärmningskostnader än vad fastigheten Nils Holgersson hade haft i respektive kommun. Dock kan ses i kapitel 7 att Nils Holgerssons-fastigheten har en hög energiförbrukning jämfört med Boverkets krav. Boverkets krav gäller dock nybyggnation vilket Nils Holgerssonfastigheten inte antas vara. SCB:s statistik i figur 7.3 visar på att bostadsrättsföreningar i regel har lägre kostnader för uppvärmning också. Detta samt att Nils Holgerssonfastigheten har en hög energiförbrukning kan vara förklaringar till de skillnaderna i tabell 7.2 där denna rapport bostadsrättsföreningar jämförs med Nils Holgerssonfastigheten. Konstruktionen av byggnaden påverkar uppvärmningen. Det kan möjligtvis i sammanhanget vara intressant att studera konstruktioner och byggmaterial men detta faller utanför denna uppsats. Men även om byggnaden uppförts för länge sedan, vilket kan vara fallet i ombildningarna, så har de i verkligheten en lägre uppvärmningskostnad än fastigheten Nils Holgersson.

Vad gäller kostnader för drift per kvm är även här resultaten varierande, se tabell 7-3. Inga slutsatser eller trender kan utläsas av materialet då det skiftar så pass mycket i kostnader.

9.2 Skillnad mellan nyproduktion och utbildning?

Medelvärde för mediakostnaderna år 1 för utbildningsfallen är i samtliga fall lägre än medelvärdet för nyproduktion. D.v.s. medelvärdet för avvikelsen ligger närmare 0 % än vad medelvärdet för nyproduktion gör. Totala driften har dock ett högre medelvärde i utbildningsfallen.

Totalt sett så är medelvärdet på avvikelse för samtliga mediakostnader även år 3 för utbildning lägre än vad medelvärdet är för nyproduktion. Detta är en indikator på att dessa planer kan ha en fördel av att vissa uppgifter om drift etc. finns tillgängliga på grund av att huset tidigare har varit bebott av hyresgäster som förbrukat el, värme, vatten etc. Det nämndes även i intervjuerna att det var vanligt att man använde de uppgifter som fanns om huset när kostnads- och intäktsposter skulle prognostiseras. Trots detta så är avvikelserna på mediakostnader för utbildningarna relativt stora år 3, både till lägre och högre kostnader.

Vad gäller de totala driftskostnaderna har dessa faktiskt en högre avvikelse på medelvärdet än vad nyproduktionen har vilket säger emot mediakostnadernas trend (mediakostnaderna har lägre medelavvikelse vid utbildning). Tal för medelavvikelse ses i tabell 7-4 och 7-5.

År tre anses i denna rapport vara det år då alla installationer skall vara inkörda och injusterade. För utbildningarna kan diskuteras om inte injustering borde vara klart redan år 1 eftersom det tidigare har bostadsrättsgäster i huset. Detta innebär att de procentuella avvikelserna på kostnaderna borde vara lägre år 1 för utbildningsfallen än för nyproduktion. Detta stämmer som sagt i för mediakostnaderna men ej för totala driften. Skillnaderna på medelvärde år 1 mellan nyproduktion och utbildning skiljer sig till och med ganska rejält på dessa poster, se tabell 7-4.

9.3 Avskrivning, ränta och kostnadsutveckling

Vad gäller avskrivningarna i ekonomiska planen har ett varierat resultat erhållits, se kapitel 7. Två planer har skrivit ut procentuell avskrivning medan de flesta andra endast har noterat vilket belopp som skrivits av varje år. Några planer saknas till och med uppgift om hur avskrivningen antas se ut. Avskrivning och hur mycket som ska skrivas av har varit debatterat vilket kan läsas om i kapitel 3. Då avskrivningarna faktiskt påverkar resultatet anser jag det viktigt att det även finns uppgift om detta i ekonomiska planen så att en eventuell påverkan kan skådas i ekonomiska prognosen. Huruvida avskrivning skall ske på byggnader eller inte som Bostadsrätterna skrivit artikel om kan diskuteras. Men det finns en poäng i att byggnaden i sig inte förlorar i värde utan att den underhålls och snarare ökar i värde. Att avskrivning ska ske på de åtgärder som har en begränsad livslängd är självklart.

Vid en överblick på räntorna kan konstateras att även om planen upprättades under samma år så skiljer det ganska mycket på antagandet om ränta, se tabell 7-6. Det som bland annat kan påverka genomsnittsräntan är förstårs vilken typ av lån som

föreningen har. En annan orsak till skillnaderna i denna rapport är ju att planerna är upprättade på skilda månader under året vilket även det kan spegla differenserna under ett år. En mer omfattande studie hade behövts för att kunna dra några slutsatser om ränteantaganden.

Kostnadsutvecklingen är lika för de flesta föreningar och mer analys angående detta finns att läsa om i kapitel 9.6.

9.4 Poster i ekonomiska planen

Den ekonomiska planen är inte uppbyggd på samma sätt som årsredovisningarnas resultaträkning. Detta har komplicerat mitt arbete vid jämförelsen mellan plan och verkligt utfall. Boverket har medvetet utformat sina allmänna råd så att uppställningen av poster inte liknar resultaträkningen eftersom planen har ett annat syfte, detta redovisas i kapitel 3. Det finns en poäng i detta eftersom att prognosen bygger på antaganden och att den inte ska förväxlas med att den är ett löfte. Resultaträkningen visar hur det gångna året har varit och vilka kostnader och intäkter som finns samt årets resultat medan planen ska vara underlag för en bedömning av föreningens ekonomi och att den är hållbar.

Jag anser dock att en modifiering av planen så att den i större utsträckning liknar resultaträkningens uppställning skulle förenkla en jämförelse mellan de två dokumenten. En utvärdering av ekonomiska planer skulle på det viset förenklas. Några andra sätt att utvärdera planerna på har inte framkommit under intervjuerna och jag kan inte heller finna något bättre sätt än att utvärdera med hjälp av resultaträkningen.

De undersökta planerna har haft en skiftande kvalitet och noggrannhet vad gäller olika kostnadsposter. Vissa planer har angett driftskostnader som en ”klumpsomma” medan andra har beräknat värme, el, vatten, försäkring etc. för sig. Det sista sättet är att föredra vid en utvärdering av planen. Som kan ses i resultatet i kapitel 6 för denna undersökning har de olika mediakostnaderna påverkat de totala driftskostnadernas ökning eller minskning olika mycket. Eftersom uppvärmningen naturligt är en större kostnadspost påverkar den driftskostnaderna till en stor del. Jag finner det intressant att kunna studera denna post för sig och inte en summa där alla driftskostnader räknats in i en post. Mindre kostnader kan mycket väl adderas ihop och utgöra en ”klumpsomma” då dessa var för sig inte påverkar de totala driftskostnaderna i lika stor grad.

9.5 Ekonomiska kalkylen

Som redovisas i kapitel 3 finns även ekonomiska kalkyler som upprättas vid förhandsavtal. Dessa är även de mycket viktiga och att de har en relevant prognos eftersom det är människor som satsar stora belopp i en bostadsrätt som inte ens i många fall är färdigbyggd. Lagreglerna kring detta är ungefär desamma som för den ekonomiska planen förutom att vissa uppgifter endast behöver finnas med om de

behövs för att beräkna årsavgiften. Jag anser nog att samma krav ska ställas på en ekonomisk kalkyl som på en ekonomisk plan då det är ungefär samma risk för en blivande bostadsrättsköpare vid ett förhandsavtal som vid ett vanligt köp, risken är kanske till och med högre vid tidpunkten för förhandsavtal. Möjlighet till att frånträda finns i vissa fall men det handlar ändå om att du binds vid ett avtal där du i de flesta fall måste köpa bostadsrätten.

9.6 Förfarandesätt vid upprättning samt sättet att inhämta uppgifter till ekonomiska planen

De olika aktörerna på marknaden som upprättar ekonomiska planer har ungefär samma tillvägagångssätt när det ska arbeta fram en plan. Mycket är erfarenhet då de i många fall har mycket rutin bakom sig. I ombildningsfallen använder sig de av uppgifter som finns om fastighetens tidigare driftsstatistik.

Frågan man kan ställa sig är om föreningarna över huvud taget ser till den ekonomiska planen? Som någon aktör antydde i intervjun så finns det en osäkerhet i vad föreningen gör. Det kan t.ex. handla om dåliga upphandlingar som gör att kostnaderna stiger för föreningen. Detta är något som inte kan påverkas av upprättarna. När föreningen gör upphandlingar första gången borde de kunna använda ekonomiska planen för att se till rimliga priser för deras förening.

Under intervjuerna var det flera aktörer som antydde att värmekostnaderna har en annan kostnadsutveckling än många andra driftskostnader. Inflationsmålet används av samtliga aktörer som intervjuats men kostnaden för värme följer inte denna utveckling, i alla fall inte de senaste åren. Detta visualiseras även i figur 3-3 där kostnadsutvecklingen för fjärrvärme har en annan, högre utveckling än vad KPI har. I figur 3-4 kan konstateras att detta även gäller elpriset. Dock är det som någon poängterade under intervjun svårt att prognostisera detta eftersom utvecklingen går upp och ned.

Frågan är hur stora krav som går att ställa på kostnadsutvecklingen. Är det möjligt att använda sig av olika kostnadsutveckling för olika poster eller är det endast en gissning och att det är bäst med ett genomsnitt och då inflationsmålet på 2 %? Med den teknik och de program som finns i dag så borde det inte vara omöjligt att använda olika utvecklingar för olika kostnadsposter. Dock återstår frågan om det är en gissning eller om det faktiskt kan ha ett värde för den ekonomiska prognosen? De som berört frågan i intervjuerna hävdar att detta inte är rimligt. Att värmen just nu har en högre kostnadsutveckling än resterande driftskostnader är en tillfällighet som snabbt kan ändras igen. Dock så anser jag att är det en högre kostnadsutveckling tillfälligt och man är medveten om detta så varför inte höja den tillfälligt också? För att planen ska vara hållbar och som nämns i intervjun att man inte ska vara optimistisk utan pessimistisk så är det väl en självklarhet att då använda ett högre mått än inflationsmålet på 2 %, om det är givet. Dock bör ekonomiska prognosen inte planen inte innehålla några buffertar enligt Boverket vilket detta inte får förväxlas med. Det som menas är att realistiska mått skall användas om det finns motivering till

det. Att prognosen i sig inte skall innehålla buffertar är bra eftersom det inte skulle ge en rättvis bild av föreningens ekonomi om det användes och det blir svårare att avgöra vilka poster som är uträknade med buffert och vilka som inte är det.

Kan något annat mått än inflationsmålet användas? I intervjun nämndes att det är inflationsmålet som finns och det är detta som är känt. Det finns dock, vilket redovisades i figur 3.2, underliggande inflation där räntans påverkan rensats bort. I ekonomiska prognosen delas räntor och driftskostnader upp i olika poster, kanske kan detta innebära att det är mer realistiskt att när kostnadsutveckling ska beräknas för drift, att faktiskt använda ett mått som inte påverkas av ränta som t.ex. KPIX. I figuren kan ses att detta mått har en mer stabil utveckling än KPI. Figur 3.2 kan även jämföras med figur 3.5 där man tydligt kan se att år 2008-2009 sjönk räntan vilket även påverkade KPI kraftigt nedåt samma år.

Angående inflationen borde det vara så att driftskostnader och underhållskostnader stiger snabbare än inflationen därför att huset åldras och effektiviteten eller verkningsgraden på installationer försämras. Vad gäller hyresintäkterna borde det vara tvärtom, dvs. att de utvecklas i en lägre takt än inflationen eftersom dessa måste konkurrera med hyror för nybyggda bostäder. I kapitel 3 presenterades en värderingshandledning från SFI. Även i denna står att hyresutvecklingen kan antas vara lägre än inflationen i vissa fall, på delmarknader med svag ekonomisk bas. I ekonomiska planen för bostadsrättsföreningarna Liljeholmens port och Essinge Port hade faktiskt upprättarna satt hyresutvecklingen till 1 % årligen vilket avvek från kostnadsutvecklingen för driftskostnaderna. Detta tyder också på att det är fullt möjligt att tillämpa olika kostnadsutvecklingar för olika poster i planen.

Inflationen ökar som bekant kostnaderna för drift varje år. Driftskostnaderna utgör dock endast en del av föreningens totala kostnader, den största posten är i många fall räntorna vilket har nämnts i kapitel 3 tidigare. Som exempel kan tas att om driftskostnaderna utgör 30 % av alla kostnader föreningen har så blir den totala inflationspåverkan endast 0,6 % ($0,30 * 2 \% = 0,6 \%$). Inflationen kan alltså i många fall ha en mycket liten påverkan på föreningens totala kostnader. Räntorna som oftast är en större kostnadspost har då mycket större betydelse. Detta innebär att kanske ska inte för mycket tid läggas ned på kostnadsutveckling vid upprättande av ekonomisk prognos eftersom den ändå har en liten påverkan.

Vad gäller räntorna i ekonomiska planen så är detta en post som är svår. Enligt några av de intervjuade ska man enligt Boverket gå på de räntor som finns i dagsläget och inte försöka bedöma framtidens ränta. Detta är nog den mest lämpliga modellen då det är i stort sett omöjligt att veta hur räntan kommer att bete sig i framtiden. Detta visualiseras i figur 3-5.

Vakanser verkar de flesta aktörer ha tänkt över och hur stora som används i planen beror till stor del på läget och efterfrågan vilket det även borde göra. Som nämndes i intervjun kan det vara en osäkerhet i om lokalhyresgäster betalar sin hyra och detta är kanske något som kan bör tagas med i ekonomiska planer i större utsträckning. Dock

har många föreningar ett avtal med exploatören om att dessa går in och betalar obetalda årsavgifter vilket innebär att föreningen inte behöver bekymra sig över vakanser de första åren. Detta gör t.ex. HSB vilket framgår av intervjun.

Det måste vara en fördel, att som i HSB:s fall, sitta med i styrelsen efteråt och kunna vara med och påverka ekonomin så att den går i samma riktning som den ekonomiska planen. Att ha kontakt med föreningarna i efterhand och se till hur väl de sköter ekonomin är en fördel anser jag. Fördelen för de som upprättar ekonomiska planer är att de kan använda sig av kunskapen om huruvida prognoserna stämt i äldre planer och att detta kan tas med till nya planer och risken för att liknande misstag upprepas minskas. Det blir som en slags utvärdering av planen. I stort verkar det ovanligt att tid läggs ned på att utvärdera planer och det är förståeligt. Tid är pengar och aktörerna anser inte detta vara prioriterat arbete. Dock skulle de tjäna på det genom att deras planer fick en större säkerhet vilket leder till nöjdare kunder.

9.7 Intygsgivarna

Den ekonomiska planens främsta uppgift är att visa att föreningens ekonomi är hållbar. Den är dock inget löfte om att det ska bli på det sätt som ekonomiska prognosen anger. Dock anser jag att man inte ska förringa dess betydelse då det handlar om att människor ska satsa stora belopp i ett bostadsprojekt. För att systemet ska fungera är det mycket viktigt att planen kan anses hållbar. Här kommer intygsgivarna in i bilden.

Enligt Boverkets jurist är det relativt ovanligt att det kommer in anmälningar och få leder till varning eller återkallelse av behörighet. Detta kan vara en signal på att planerna har en bra hållbarhet och är tydliga. Rapporten syftar inte till att utreda huruvida systemet med intygsgivare fungerar men under intervjun framkom ändå en del intressant synpunkter angående lagstiftningen. En fråga som är intressant är varför intygsgivarna endast har behörighet i tre år. Boverket genomför i alla fall ingen ytterligare kontroll av kunskap eller ställer några nya krav på utbildningen när en förlängning av behörigheten som intygsgivare kommer in till verket. Varför har då lagstiftningen satt att behörigheten gäller i tre år? Dessutom kan det vara en begränsning som strider mot EU:s regler enligt Anette från Boverket. Jag kan tycka att tre år är en rimlig tid men om det ändå inte görs några kontroller angående hur väl denne intygsgivare har genomfört sitt uppdrag eller om ingen fortbildning krävs vid en förlängning anser jag denna regel meningslös. Anette nämnde även att vissa intygsgivare faktiskt har haft behörighet sedan 80-talet. Enda syftet med regleringen på tre år kan vara att kontrollera hur verksamma intygsgivarna varit och på så vis ge dem förlängning om de varit aktivt verksamma. Övning ger färdighet och en intygsgivare som aktivt arbetat med ekonomiska planer borde kunna bedöma föreningens ekonomi med mer kritiska ögon än en intygsgivare som granskar få planer med långt mellanrum. Ytterligare en lagstiftningsmiss som Anette tog upp i intervjun och som även jag anser vara en svaghet i systemet med intygsgivare är att om Boverket har utfärdat en återkallelse kan intygsgivarna trots beslutet från Boverket fortsätta att arbeta som intygsgivare om det överklagas eftersom beslutet då

inte vunnit laga kraft. En återkallad behörighet signalerar tydligt, anser jag, att denna intygsgivare inte är lämplig för att utföra dessa uppgifter. Då borde denne även stängas av från aktiv intygsgivning tills frågan vunnit laga kraft.

I flera av de verkliga besluten från Boverket rörande intygsgivare handlar det till stor del om att intygsgivarna inte har tagit del av olika handlingar för att kontrollera planens tillförlitlighet. I många fall verkar det röra sig om relativt enkla utföranden. Det är viktigt att inte ekonomiska planer godkänns och intygas rutinmässigt bara för att alla uppgifter finns med utan att faktiskt granska innehållet och se hur beräkningarna förhåller sig till verkligheten. Intäkts- och kostnadsposterna som är det som främst analyseras i detta examensarbete är viktiga att analysera på grund av att det är dessa kostnader och intäkter som kommer avgöra om föreningen kommer överleva. Finns inte tillräckliga intäkter kan inte kostnaderna betalas. I något beslut har det varit varningsgrundande då intygsgivarna inte tagit del av offerter som visar beräkningars vederhäftighet. För att få sin behörighet återkallad har det krävts en rad varningsgrundande förseelser enligt beslutet i kapitel 3.

Besluten har gett en verklighetsanknytning till detta examensarbete och visat på att det faktiskt förekommer brister vid både intygsgivning och även i planerna då det i vissa fall saknats uppgifter eller varit otydligt. Dessa brister som intygsgivaren missat vid sin intygsgivning kan i de flesta fall rättas till genom att studera de saknade handlingarna och på så vis undvika varning eller återkallelse förutsatt att planen inte heller intygas om handlingarna pekar på brister.

10 Slutsats

Kapitlet har som uppgift att ge svar på de frågeställningar som getts inledningsvis i denna undersökning.

Rapportens huvuduppgift var att utreda om den ekonomiska planen i bostadsrättsföreningar är en relevant prognos över föreningens ekonomi. Resultatet av undersökningen pekar åt olika riktningar vilket kan läsas i kapitel 9. Sammantaget anser jag att det finns förbättringar att göra och att vissa avvikelser i prognoserna borde kunna elimineras. Samtidigt är det svårt att beräkna framtida kostnader och intäkter om jämförelseobjekten är få och dessutom innehåller prognosen kostnader som bygger på och beror av ett större sammanhang än just byggnaden. I slutändan är nog den ekonomiska planen det bästa verktyget för att bedöma huruvida ett bostadsrättsprojekt är ekonomiskt hållbart. I tabellen nedan ses författarens egna rekommendationer efter att ha utfört detta examensarbete.

Tabell 9-1. Författarens egna rekommendationer efter projektet. Utan inbördes ordning.

	Mina rekommendationer
1	Upprättare till ekonomiska planer borde ha kontakt med föreningarna efteråt för att stämna av ekonomin, ett slags utvärdering. Utvärdering av redan genomförda ekonomiska planer gynnar framtida planer och lärdomar kan dras om vad som blivit fel i tidigare planer så att de inte upprepas.
2	Är kostnadsutvecklingen markant högre än inflationen, använd det måttet istället. Var inte optimistisk i planen utan pessimistisk, dock skall planen ej innehålla buffertar.
3	Vakanser bör beaktas i större utsträckning, t.ex. vid hyresintäkter från lokaler vilket är en osäker inkomst.
4	Den ekonomiska prognosen bör byggas upp på samma sätt som resultaträkningen i årsredovisningen. En jämförelse kan lättare genomföras. Dock måste det tydligt i ekonomiska prognosen markeras att detta inte är givna siffror utan antaganden så att bostadsrättsinnehavaren inte tar föreningens kostnader och intäkter som ett löfte.
5	Lagen bör möjligtvis ändras så att intygsgivare som fått sin behörighet återkallad inte får vara aktiva i väntan på avgörande av ett eventuellt överklagande.

11 Källförteckning

Lagar

- Bostadsrättslagen (1991:614)
- Bostadsrättsförordningen (1991:630)
- Lag (19987:667) om ekonomiska föreningar
- Ombildningslagen (1982:352)
- Årsredovisningslagen (1995:1554)

Tryckta källor

- Boverket (2007). *Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar, allmänna råd 1995:6 ändrad genom 2007:2*. Karlskrona
- Tegelberg Lars (2011). *Kap. 4 ur: Fastighetsmäklaren – en vägledning*. 4 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB
- Lundén, Björn och Svensson, Ulf (2009). *Bostadsrätt – Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*. 13 uppl. Vällingby: Elanders AB
- Patel, Runa och Davidson, Bo (2003). *Forskningsmetodikens grunder: att planera, genomföra och rapportera en undersökning*. 3 uppl. Lund: Studentlitteratur
- Thomasson, Jan, Arvidson, Per, Lindquist, Hans, Larson Olov, Rohlin, Lennart (2006). *Den nya affärsredovisningen*. 17 uppl. Liber AB
- Victorin, Anders, Flodin, Jonny och Hager, Richard (2008). *Bostadsrätt, med en översikt över kooperativ hyresrätt*. 2 uppl. Uppsala: Iustus förlag

Artiklar

- Bostadsrätterna (2011). *Så gör ni rätt avskrivningar i årsredovisningen*. Tillgänglig: <http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/sa-gor-ni-ratt-avskrivningar-i-arsredovisningen> (2012-01-18)

Muntliga källor/Intervjuer

- Anonym (2011). Konsult. Telefonintervju 2011-12-06
- Böök, Martin (2011). Projektutvecklare/Eftermarknadsansvarig/Fastighetsanalytiker, Veidekke Bostad AB. Muntlig intervju 2011-12-01

Ekblad, Jan (2011). Projektledare, HSB Produktion. Muntlig intervju 2011-12-07

Martinsson Lindsten, Anette (2011). Jurist, Boverket. Telefonintervju 2011-12-13

Olofsson, Björn (2011). Civilingenjör L, intygsgivare och bostadsrättsbildare, Vattentornshuset AB. Telefonintervju 2011-12-12

Stålmarm, Anders (2011). Civilingenjör och av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare, Forum fastighetsekonomi AB. Muntlig intervju 2011-11-16

Internetkällor

Bolagsverket. *Om bolagsverket*. Tillgänglig: http://www.bolagsverket.se/om_bolagsverket/ (2011-11-08)

Bolagsverket (2012). *Vilka ska skicka in årsredovisning?* Tillgänglig: http://bolagsverket.se/arsredovisningar/vilka_ska_skicka_in_arsredovisning/ (2012-01-09)

Bostadsrätterna (2012). *Om oss*. <http://www.bostadsratterna.se/> (2012-01-18)

Boverket (2010a). *Om boverket*. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Om-Boverket/> (2011-11-08)

Boverket (2010b). *Intygsgivare för ekonomiska planer*. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Bygga--forvalta/hitta-kvalitetsansvariga-kontrollanter-intygsgivare/Intygsgivare-for-bostadsrattsforeningar/> (2011-12-12)

Boverket (2011a). *2011:5 - om skärpta energikrav i Boverkets byggregler*
Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Om-Boverket/Nyhetsbrev/Boverket-informerar/Ar-2011/20113/> (2012-01-25)

Boverket (2011b). *BBR – Byggregler 19*. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Lag-ratt/Boverkets-forfattningssamling/BFS-efter-forkortning/BBR/> (2012-01-25)

Brf Stenbrottet 66 (2008). *Välkommen till Brf Stenbrottet 66!* Tillgänglig: <http://www.stenbrottet.se/> (2012-01-03)

Lantmäteriet. *Division inskrivning*. Tillgänglig: http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Entry.aspx?id=14155 (2011-11-08)

Nationalencyklopedin (2011). *Badkarskurva*. Tillgänglig: <http://www.ne.se/badkarskurva> (2011-12-13)

Nils Holgersson Gruppen (2010). *Historik - Avgiftsrapporten Nils Holgersson År 2010 inkl bilagor*. Tillgänglig: <http://www.nilsholgersson.nu/historik/> (2012-01-10)

Nils Holgersson Gruppen (2011a). *Fjärrvärme*. Tillgänglig: <http://www.nilsholgersson.nu/undersokning-2011/fjaerrvaerme/> (2011-11-22)

Nils Holgersson Gruppen (2011b). *El*. Tillgänglig: <http://www.nilsholgersson.nu/undersokning-2011/el/>

Nils Holgersson Gruppen (2012a). *Avgiftsundersökningen Nils Holgersson*. Tillgänglig: <http://www.nilsholgersson.nu/> (2012-01-10)

Nils Holgersson Gruppen (2012b). *Historik*. (se samtliga rapporter 2005-2012) Tillgänglig: <http://www.nilsholgersson.nu/historik/> (2012-01-10)

SBAB Bank AB (2011). *Våra boräntor*. Tillgänglig: http://www.sbab.se/2/Privat/vara_rantor.html (2011-12-07)

SCB, Statistiska centralbyrån (2010). *Bostads- och byggnadsstatistik årsbok 2010*. Tillgänglig: http://www.scb.se/statistik/publikationer/BO0801_2010A01_BR_BO01BR1001.pdf (2012-01-25)

SCB, Statistiska centralbyrån (2011a). *Konsumentprisindex (KPI)*. Tillgänglig: http://www.scb.se/Pages/Product_33769.aspx (2011-11-14)

SCB, Statistiska centralbyrån (2011b). *Inflationstakten enligt KPI, KPIX och KPIF*. Tillgänglig: http://www.scb.se/Pages/TableAndChart_284173.aspx (2012-01-25)

SFI, Svenskt fastighetsindex (2007). *Värderingshandledning för SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex*. Tillgänglig: http://www.fastighetsindex.se/swe/sfi_ipd_vardehandl07.pdf (2012-01-25)

SOU 2000:2. *Olika bostadsrättsfrågor*. Tillgänglig: <http://www.regeringen.se/sb/d/108> (2011-11-08)

Sveriges Riksbank (2010). *Inflationsmålet*. Tillgänglig: <http://www.riksbank.se/templates/Page.aspx?id=8854> (2011-11-16)

Sveriges Riksbank (2011). *Hur mäts inflation?* Tillgänglig: <http://www.riksbank.se/sv/Penningpolitik/Prisstabilitet-/Hur-mats-inflation/> (2012-01-25)

Sveriges Riksdag (2011). *Om dokumenten*. Tillgänglig: http://riksdagen.se/templates/R_Page_5626.aspx#Utredningar (2011-11-08)

Övrigt material

Ekonomiska planer och årsredovisningar för följande bostadsrättsföreningar:

- Brf Essinge Port
- Brf Humle 24
- Brf Hästen 1
- Brf Liljeholmens Port
- Brf Lärkan
- Brf Signalen 1
- Brf Slussplan i Malmö
- Brf Stenbrottet 66 i Solna
- Brf Trastvägen
- Brf Trollglansen 1 i Sollentuna

Bilaga 1

Boverket uppdelning av intäkts- och kostnadsposter i ekonomiska prognosen och ekonomiska planen. Detta är en sammställning av vad som anges i deras allmänna råd: *Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar, allmänna råd 1995:6 ändrad genom 2007:2.*

Föreningens löpande kostnader och intäkter

- **Kapitalkostnader**
 - Räntekostnader
 - Avskrivningar
- **Driftkostnader**
 - Fastighetsförsäkringar
 - Fastighetsskötsel (lön till fastighetsskötare inkl. sociala avgifter, förbrukningsmaterial)
 - Föreningens administration (arvode till styrelse, revisorer, föreningskostnader)
 - Teknisk/ekonomisk förvaltning
 - Vattenförbrukning
 - Uppvärmning
 - Gemensam elförbrukning
 - Gas
 - Renhållning
 - Sotning
 - Trapp- och källarstädning
 - Utestädning (snöröjning etc.)
 - Sophämtning
 - Avgifter för GA, samfällighetsförening
 - Satellit/kabel-tv/bredband
- **Avsättning för underhåll**
- **Övriga kostnader**
 - Fastighetsskatt
 - Inkomstskatt
 - Övriga skatter
- **Årsavgifter**
- **Övriga intäkter**
 - Förvaltningsintäkter
 - Uthyrda lägenheter
 - Garage/P-plats
 - Lokaler
 - Ränteintäkter (vid likviditetsöverskott)

Bilaga 2

I denna bilaga kan ses alla jämförelser som utförts för de bostadsrättsföreningar som undersökts. Samtliga siffror kommer ursprungligen från bostadsrättsföreningarnas ekonomiska planer och årsredovisningar.

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Brf Lärkan Upprättningsår: 2007	Ekonomisk plan År 1	Ekonomisk plan År 3	Årsredovisning 2008	Årsredovisning 2010	Avvikelse År 1 (kr)	Avvikelse År 3 (kr)	Procentuell avvikelse År 1	Procentuell avvikelse År 3	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 1	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 3
KOSTNADSPOSTER										
Räntor	1 275 000	1 267 000	1 437 242	1 117 123	+162 242	-149 877	13%	-12%		
Avskrivning	82 000	93 000	82 000	132 680	0	+39 680	0%	43%		
Uppvärmning	216 000	224 000	532 457		+316 457		147%		49%	
EI (ej hushållsel)	26 000	27 000	51 557	32 062	+25 557	+5 062	98%	19%	4%	1%
Vatten	59 000	62 000	12 208		-46 792		-79%		-7%	
GA/samfällighetsförening			215 958	454 280						
...										
Driftkostnader totalt	643 000	669 000	1 049 568	925 027	+406 568	+256 027	63%	38%		
INTÄKTSPOSTER										
Garage/P-Plats	35 000	36 000	37 950	51 300	+2 950	+15 300	8%	43%		
Årsavgifter	1 782 000	1 918 620	1 781 824	1 780 872	-0 176	-137 748	0%	-7%		

Brf Lärkan

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Brf Trastvägen

Brf Trastvägen Upprättningsår: 2006	Ekonomisk plan År 1	Ekonomisk plan År 3	Årsredovisning 2007	Årsredovisning 2009	Avvikelse År 1 (kr)	Avvikelse År 3 (kr)	Procentuell avvikelse År 1	Procentuell avvikelse År 3	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 1	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 3
KOSTNADSPOSTER										
Räntor	630 000	627 000	626 291	552 530	-3 709	-74 470	-1%	-12%		
Avskrivning	38 000	44 000	39 117	43 450	+1 117	-0 550	3%	-1%		
Uppvärmning	116 000	121 000	156 160	72 447	+40 160	-48 553	35%	-40%	12%	-14%
El (ej hushållsel)	18 000	18 000	14 307	15 500	-3 693	-2 500	-21%	-14%	-1%	-1%
Vatten	28 000	29 000	5 195	15 191	-22 805	-13 809	-81%	-48%	-7%	-4%
...										
Driftkostnader totalt	334 000	351 000	378 153	190 501	+44 153	-160 499	13%	-46%		
INTÄKTSPOSTER										
Garage/P-Plats/Hyresintäkt	24 000	25 000	18 331	32 000	-5 669	+7 000	-24%	28%		
Årsavgifter	850 000	893 115	909 820	984 980	+59 820	+91 865	7%	10%		

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Brf Slussplan i Malmö Upprättningsår: 2006	Ekonomisk plan År 1	Ekonomisk plan År 3	Årsredovisning 2007	Årsredovisning 2009	Avvikelse År 1 (kr)	Avvikelse År 3 (kr)	Procentuell avvikelse År 1	Procentuell avvikelse År 3	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 1	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 3
KOSTNADSPOSTER										
Räntor lån	659 845	656 012	517 737	616 296	-142 108	-39 716	-22%	-6%		
Avskrivning	100 000	100 000	149 344	209 871	+49 344	+109 871	49%	110%		
Uppvärmning	410 000	426 564	459 048	461 028	+49 048	+34 464	12%	8%	6%	4%
El (ej hushållsel)	57 000	59 303	54 990	85 424	-2 010	+26 121	-4%	44%	0%	3%
Vatten	ej egen	ej egen	54 209	57 997						
...										
Driftskostnader totalt	872 000	907 229	932 930	898 222	+60 930	-9 007	7%	-1%		
INTÄKTSPOSTER										
Hysesintäkter lok/bost	439 524	466 420	415 341	478 236	-24 183	+11 816	-6%	3%		
Garage/P-Plats	24 000	24 970	20 800	24 000	-3 200	-0 970	-13%	-4%		
Årsavgifter	1 352 863	1 363 849	1 298 758	1 352 808	-54 105	-11 041	-4%	-1%		

Brf Slussplan i Malmö

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Brf Humle 24 Upprätningsår: 2006	Ekonomisk plan År 1	Ekonomisk plan År 3	Årsredo- visning 2007	Årsredo- visning 2009	Avvikelse År 1 (kr)	Avvikelse År 3 (kr)	Procentuell avvikelse År 1	Procentuell avvikelse År 3	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 1	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 3
KOSTNADSPOSTER										
Räntor	1 600 000	1 600 000	1 928 944	1 262 890	+328 944	-337 110	21%	-21%		
Avskrivning	100 000	100 000	100 000	100 000	0	0	0%	0%		
Uppvärmning			418 092	436 321						
El (ej hushållsel)			110 328	134 250						
Vatten			108 520	114 899						
...										
Driftskostnader totalt	1 400 000	1 456 560	1 218 183	1 113 743	-181 817	-342 817	-13%	-24%		
INTÄKTSPOSTER										
Hysesintäkter			627 299							
Årsavgifter	3 500 000	3 641 400	2 940 466	3 770 467	-559 534	+129 067	-16%	4%		

Brf Humle 24

I årsavgifterna år 2009
ingår även hyresintäkter.

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Brf Hästen 1 Upprätningsår: 2004	Ekonomisk plan År 1 (2)	Ekonomisk plan År 3 (4)	Årsredo- visning 2005	Årsredo- visning 2007	Avvikelse År 1 (kr)	Avvikelse År 3 (kr)	Procentuell avvikelse År 1	Procentuell avvikelse År 3	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 1	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 3
KOSTNADSPOSTER										
Räntor	455 594	450 380	443 894	496 497	-11 700	+46 117	-3%	10%		
Avskrivning	10 865	13 206	19 812	23 774	+8 947	+10 568	82%	80%		
Uppvärmning	193 800	201 630	184 659	174 295	-9 141	-27 335	-5%	-14%	-2%	-6%
El (ej hushållsel)	35 700	37 142	42 912	44 424	+7 212	+7 282	20%	20%	2%	2%
Vatten	40 800	42 448	36 049	36 466	-4 751	-5 982	-12%	-14%	-1%	-1%
...										
Driftkostnader totalt	426 360	443 585	437 780	488 552	+11 420	+44 967	3%	10%		
INTÄKTSPOSTER										
Hysesintäkter	53 697	55 866	55 021	finns ej	+1 324		2%			
Räntesintäkter	3 444	4 529	976	16 311	-2 468	+11 782	-72%	260%		
Årsavgifter	1 091 962	1 136 077	1 067 628	1 140 000	-24 334	+3 923	-2%	0%		

Brf Hästen 1

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

	Ekonomisk plan År 1	Ekonomisk plan År 3	Årsredovisning 2006	Årsredovisning 2008	Avvikelse År 1 (kr)	Avvikelse År 3 (kr)	Procentuell avvikelse År 1	Procentuell avvikelse År 3	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 1	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 3
Brf Liljeholmens Port										
Upprättningsår: 2004										
KOSTNADSPOSTER										
Räntor	7 669 000	7 637 000	2 167 253	6 773 660	-5 501 747	-863 340	-72%	-11%		
Avskrivning	114 000	137 000	218 125	321 123	+104 125	+184 123	91%	134%		
Uppvärmning	1 240 000	1 315 516	397 204	1 105 090	-842 796	-210 426	-68%	-16%	-26%	-6%
El (ej hushållsel)	320 000	339 488	143 810	323 174	-176 190	-16 314	-55%	-5%	-5%	0%
Vatten	250 000	265 225	41 541	128 804	-208 459	-136 421	-83%	-51%	-6%	-4%
GA/Samfällighetsförening			123 333	493 333						
...										
Driftskostnader totalt	3 284 000	3 484 000	1 227 639	2 562 961	-2 056 361	-921 039	-63%	-26%		
INTÄKTSPOSTER										
Årshyror	2 666 000	2 720 000	765 133	2 417 914	-1 900 867	-302 086	-71%	-11%		
Byggbolag enligt avtal			1 003 664							
Årsavgifter	7 416 000	7 867 000	2 466 919	7 867 212	-4 949 081	+0 212	-67%	0%		

Brf Liljeholmens port

I driftskostnaderna ingår även underhållskostnader.

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Brf Signalen 1 Upprätningsår: 2004	Ekonomisk plan År 1 (2)	Ekonomisk plan År 3 (4)	Årsredo- visning 2006	Årsredo- visning 2008	Avvikelse År 1 (kr)	Avvikelse År 3 (kr)	Procentuell avvikelse År 1	Procentuell avvikelse År 3	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 1	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 3
KOSTNADSPOSTER										
Räntor	3 318 430	3 305 130	1 886 860	2 242 553	-1 431 570	-1 062 577	-43%	-32%		
Avskrivning	ingen	ingen	512 953	533 676						
Uppvärmning	488 156	507 877	519 236	531 753	+31 080	+23 876	6%	5%	2%	1%
EI (ej hushållsel)	162 365	168 924	469 445	504 680	+307 080	+335 756	189%	199%	20%	21%
Vatten	142 202	147 947	129 615	118 952	-12 587	-28 995	-9%	-20%	-1%	-2%
...										
Driftskostnader totalt	1 541 601	1 603 882	1 958 661	2 196 470	+417 060	+592 588	27%	37%		
INTÄKTSPOSTER										
Hysesintäkter	676 260	703 581	665 250	658 600	-11 010	-44 981	-2%	-6%		
Årsavgifter	4 258 500	4 430 543	4 175 076	4 175 076	-83 424	-255 467	-2%	-6%		

Brf Signalen 1

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Brf Stenbrottet 66 i Solna Upprättningsår: 2005	Ekonomisk plan År 1	Ekonomisk plan År 3	Årsredovisning 2007	Årsredovisning 2009	Avvikelse År 1 (kr)	Avvikelse År 3 (kr)	Procentuell avvikelse År 1	Procentuell avvikelse År 3	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 1	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 3
KOSTNADSPOSTER										
Räntor	890 686	926 670	969 039	758 155	+78 353	-168 515	9%	-18%		
Avskrivning	ej angivet	ej angivet	95 000	218 350						
Uppvärmning	ej egen	ej egen	185 961	224 593						
El (ej hushållsel)	ej egen	ej egen	31 232	27 924						
Vatten	ej egen	ej egen	53 851	44 282						
Värme, Vatten, El	383 804	399309,22	271 044	296 799	-112 760	-102 510	-29%	-26%		
...										
Driftskostnader totalt	643 487	669 484	446 942	499 942	-196 545	-169 542	-31%	-25%		
INTÄKTSPOSTER										
Hysesintäkter	553 493	575 854	315 624	333 608	-237 869	-242 246	-43%	-42%		
Garage/p- Plats			107 450	115 396						
Årsavgifter	1 057 084	1 099 790	1 016 172	1 141 560	-40 912	+41 770	-4%	4%		

Brf Stenbrottet 66 i Solna

I driftskostnaderna ingår reparation och underhåll

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Brf Trollglansen 1 i Sollentuna Upprättningsår: 2007	Ekonomisk plan År 1 (2)	Ekonomisk plan År 3 (4)	Årsredovisning 2008	Årsredovisning 2010	Avvikelse År 1 (kr)	Avvikelse År 3 (kr)	Procentuell avvikelse År 1	Procentuell avvikelse År 3	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 1	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 3
KOSTNADSPOSTER										
Räntor	1 590 000	1 590 000	1 290 186	1 054 448	-299 814	-535 552	-19%	-34%		
Avskrivning	Ej med	Ej med	166 666	66 399						
Uppvärmning	ej egen	ej egen	434 162	627 513						
El (ej hushållsel)	ej egen	ej egen	135 101	150 755						
Vatten	ej egen	ej egen	145 849	229 225						
...										
Driftkostnader totalt	1 314 000	1 368 000	1 608 366	1 927 159	+294 366	+559 159	22%	41%		
INTÄKTSPOSTER										
Hysesintäkter lokal, p, lgh	1 584 000	1 584 000	1 539 777	1 377 538	-44 223	-206 462	-3%	-13%		
Årsavgifter	1 838 000	1 912 000	1 770 390	1 979 926	-67 610	+67 926	-4%	4%		

Brf Trollglansen 1 i Sollentuna

Ekonomiska planer i bostadsrättsföreningar

Brf Essinge Port Upprättningsår: 2004	Ekonomisk plan År 1 (3)	Ekonomisk plan År 3 (5)	Årsredo- visning 2007	Årsredo- visning 2009	Avvikelse År 1 (kr)	Avvikelse År 3 (kr)	Procentuell avvikelse År 1	Procentuell avvikelse År 3	Avvikelsens procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 1	Avvikelsens procentuella del av procentuella del av driftkostnader i ek. planen År 3
KOSTNADSPOSTER										
Räntor	5 554 000	5 531 000	4 406 241	4 547 016	-1 147 759	-983 984	-21%	-18%		
Avskrivning	116 000	290 000	803 505	342 182	+687 505	+52 182	593%	18%		
Uppvärmning	1 125 509	1 194 052	1 025 014	976 465	-100 495	-217 587	-9%	-18%	-3%	-7%
El (ej hushållsel)	327 818	347 782	422 328	436 427	+94 510	+88 645	29%	25%	3%	3%
Vatten	229 473	243 448	148 660	125 708	-80 813	-117 740	-35%	-48%	-3%	-4%
GA/samfällighetsförening ...			29 568	78 816						
Driftskostnader totalt	3 143 000	3 334 000	2 753 840	2 893 815	-389 160	-440 185	-12%	-13%		
INTÄKTSPOSTER										
Garage och markparkering	1 175 000	1 199 000	846 018	850 924	-328 982	-348 076	-28%	-29%		
Byggbolag enl avtal			11 115							
Årsavgifter	7 268 000	7 711 000	6 850 332	7 055 880	-417 668	-655 120	-6%	-8%		

Brf Essinge Port

I kostnaderna för drift ingår även löpande underhåll, enda undantaget är årsredovisningen år 2009.