

Diarienummer 7970/2023. Remiss

Komplettering av tidigare remissvar från Bostadsrättsägarnas Riksförbund

De ekonomiska planerna för 5 nybildade bostadsrättsföreningar på olika platser som nämns i vårt remissvar, visar ett gemensamt upplägg som verkligen inte gynnar föreningens medlemmar. Ett bättre konsumentskydd är angeläget. Enligt 2017 års statliga utredning (Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, SOU 2017: 31) som ligger till grund för Boverkets nuvarande förslag till föreskrifter och allmänna råd har den ekonomiska planen för flertalet nybildade föreningar i Sverige samma upplägg.

Upplägget är att göra oskäliga vinster på medlemmarnas bekostnad. För att åstadkomma det redovisas ekonomiska planer med alltför låga medlemsavgifter. De presumtiva köparna och därmed medlemmarna i föreningen får en, milt uttryckt, förskönad bild av den nybildade föreningens ekonomi.

Under investeringsfasen med en av exploatören tillsatt interimsstyrelse för föreningen tar exploatören upp (alltför) stora lån. Föreningen övertar sedan lånen och betalningsansvaret. Märk väl att när föreningen övertar betalningsansvaret har alla som erhållit oskäligt "betalt" redan lämnat projektet. Exploatören, entreprenörer, banker, fastighetsmäklare och intygsgivare lämnar föreningen åt sitt öde. En förening som dessutom är ovetande om att den ekonomiska planen redovisar underskott beroende på för låga medlemsavgifter. Medlemsavgifter som är så låga att sparandet är obefintligt. Likviditeten klarar föreningen på kort sikt. Men på längre sikt krävs ett reellt sparande. Genom att inte kunna amortera överlåter man dessutom till kommande medlemmar att betala för vad dagens medlemmar nyttjar. Ett klart brott mot likabehandlingsprincipen. Självkostnadsprincipen är också satt ur spel genom för låga avgifter och därmed negativ resultaträkning. Föreningen går med förlust. Vad säger banken när lånen skall omsättas och det uppdragas att sparandet är för litet? Samma bank som ursprungligen beviljat de stora lånen? Vad säger Finansinspektionen? Föreningens säkerhet för lånen blir ifrågasatt. Skall medlemmarna stå som garant för föreningens lån? Med tiden måste avgifterna höjas och/eller kapitaltillskott erhållas. Medlemmar som inte klarar de höjda avgifterna och/eller kapitaltillskottet tvingas sälja sina bostadsrätter. Dessutom vid detta tillfälle till ett lägre pris. Eftersom avgifterna har höjts kraftigt är inte bostadsrätterna lika attraktiva som vid föreningens bildande. Förluster som de kan tvingas dras med resten av livet. För många medlemmar är köpet av bostad den största enskilda ekonomiska satsning man gör under sin livstid.

Man kanske hamnar hos kronofogden i stället för att vara stolt ägare till en bostadsrätt?

Den ekonomiska planen och årsredovisningen för två av de fem i vårt remissvar nämnda föreningarna har studerats extra noga. Den ena föreningen finns i Uppsala och är 9 år gammal. Den andra är 3 år och finns i Västerås.

För att få en ekonomi i balans krävs att avgifterna mer än dubblas. I verkligheten krävs mer än det då "höjd" måste tas för högre räntesatser, inflation m.m. Utöver allt detta

måste avskrivningarna ökas för att få till stånd ett sparande som möjliggör nya lån och genomförandet av flerårsbudgeten (tekniska underhållsplanen).

Staffan Teste

Bo Thunström

För en bostadsrättsföreningars verksamhet pågått en tid borde det egentligen vara lagkrav på skuldkvotsberäkning.

Dvs en skuldkvotsberäkning genom att föreningens lån divideras med medlemmarnas avgifter.

Denna siffra skulle anges på framsidan av årsredovisningen, vilket skulle göra det lättare att jämföra värdet på respektive förening.

Om man söker, via Google, skuldkvot bostadsrättsförening, har flera banker börja informera om beräkningen som ett viktigt nyckeltal.

Siffran ansågs i en uppsats 2007 som mycket betydelsefull. Har kallats LA-värde och beskrevs:

LA-VÄRDE

LA-värdet är en skuldkvot som räknas fram genom att de långfristiga lånen i bostadsrättsföreningen divideras med de årsavgifter, ej hyror, bostadsrättsföreningen erhåller under en bokslutsperiod. Siffran visar vilken relation bostadsrättsföreningens långfristiga lån har i förhållande till den, av medlemmarna, erhållna årsavgiften.

LA-värdet som bostadsrättsföreningen presenterar ger en indikation på vilken summa som krävs för att göra bostadsrättsföreningen skuldfri genom kapitaltillskott. Bostadsrättshavare kan få en uppfattning om vilken summa som krävs för att göra sin förening skuldfri, genom att multiplicera sin bostadsrättsförenings LA-värde med den årsavgift den enskilde medlemmen årligen betalar till sin förening. Alla bostadsrättsföreningar har ett LA-värde. Nyproducerade samt nybildade bostadsrättsföreningar har ofta ett högre LA-värde medan de gamla föreningarna vanligen har ett lägre. LA-värdet tar inte hänsyn till vilka likvida medel bostadsrättsföreningen har i form av kontanter, värdepapper och enheter upplåtna med hyresrätt.

Ej heller går det att manipulera LA-värdet/skuldkvoten då de faktiska siffrorna är hämtade från resultaträkningen och balansräkningen i bostadsrättsföreningen.

HISTORIA LA-VÄRDE

Idén om LA-värdeberäkning, d.v.s. skuldkvotsberäkning, av bostadsrättsföreningar lanserades på Mäklarprogrammet hos Malmö Högskola 2007. Uppsatsen skrevs av Peter Dietz och Manuel Rodrigues. På ett tydligt sätt visualiserades fyra helt skilda bostadsrättsföreningars ekonomi. Beräkningen har presenterats för flertalet banker och bostadsrättsförvaltare med god respons.

Förhoppningen är att beräkningsmodellen skall bli lika etablerad som ex. beräkning av föreningens långfristiga lån dividerat med antal kvadratmeter bostads- och lokalyta som är mest praktiserad idag.

PROGNOSTISERAD SKULDKVOT

För att förhindra felkalkyleringar vid tillfällen för större upplåning kan bostadsrättsföreningen ange en prognos för kommande skuldkvot i varje bokslut som ges ut. Ökar den prognostiserande skuldkvoten dramatiskt beror detta på att styrelsen ej valt att öka årsavgiften i tillräcklig utsträckning. Vid dessa tillfällen kan kreditgivare, förvaltare, revisorer och mäklare tidigt göra bostadsrättsföreningars medlemmar uppmärksamma på en ökad risk för förändring i boendekalkylerna.

Staffan Teste Peter Dietz
