

Information till medlemmar i Riksbyggens Brf Floristen

Brf Floristen - ekonomi

Kort beskrivning av historiken

Kostnadskalkyl upprättas innan tecknandet av förhandsavtal. I aktuellt fall upprättades kostnadskalkyl i mars år 2006. Därefter följer en Ekonomisk plan vilken för Brf Floristen är registrerad hos Bolagsverket i oktober 2006. Vid upprättandet av kostnadskalkyl och ekonomisk plan tags det in offerter och det förhandlades med flera banker. Regeringen lade i november 2006 fram en proposition (regeringsförslag 2006/07:1) vilken avsåg utfasning av räntebidrag. Denna proposition antogs även senare. I och med detta förändrades förutsättningarna för den ekonomiska planen .

När Riksbyggen fick kännedom om propositionen upprättades en ny prognos vilken sändes ut till samtliga köpare samt en information om den förväntade förändringen. Kostnadskalkylen och den ekonomiska planen grundar sig på en *bedömningar* gjorda under år 2006. I den ekonomiska planen står även under Allmänna förutsättningar att planen ”grundar sig på bedömningar gjorda i juli månad år 2006” . I den ekonomiska planen finns även en *Preliminär finansieringsplan*. De två lån som är angivna i den ekonomiska planen som bundna (terminssäkrade) har bundits i december 2007 och följer planen. Det är av vikt att man inte tolkar finansieringsplanen som fastslagen utan som preliminär då det finns parametrar som vid planens upprättande som är okända så som bl a framtida räntor.

Vidare startar föreningen sin ekonomi först efter överlämmandestämman (i ert fall 30/6 2008). Det görs ett så kallat fiktivt bokslut där föreningen ekonomi ställs till noll kr. Detta bokslut gjordes i maj 2008. Föreningens kostnader/inkomstbortfall innan det fiktiva bokslutet står Riksbyggen för.



Frågor / svar

1a) Varför blev den ekonomiska prognosen för de framtida avgiftshöjningarna så pass felaktiga?

Om hänsyn tas till alla faktorer som påverkar resultatet i prognosen uppstår inget underskott, enligt Bolagsverkets krav på ekonomisk plan skall amortering ingå i denna, redovisningsmässigt kommer inte amorteringen sedan att ses som en kostnad utan den redovisas enbart över balansräkningen.

Detta innebär att amorteringen i prognosen måste läggas till det ackumulerade utrymmet, görs detta blir det ackumulerade utrymmet år 1. 100 900 kr. Fortsätter uppräknigen på motsvarande sätt uppgår överskottet de första sex åren till 126 800 kr samt till – 69 300 kr över hela 11 perioden. Detta utrymme skall täcka föreningens kommande avskrivningar och fondavsättningar.

Den ekonomiska prognosen bygger på en rad antagna förutsättningar, förväntad inflation och prisökningar varför tillförlitligheten i denna minskar över tiden.

Den ekonomiska planen upprättas vid byggnadens uppförande och visar de ekonomiska förutsättningar som råder vid dess intygsgivning, genom att omvärlden förändras ändras också dessa förutsättningar varför värdet av den ekonomiska planen minskar över tiden och den av föreningen upprättade budgeten visar föreningens aktuella avgiftsbehov.

1b) Vad var syftet med att skicka ut en uppdaterad ekonomisk prognos som var felaktig och begära namnunderskrifter?

Syftet var att informera om eventuellt kommande regeringsbeslut och den bedömda effekten av detta beslut.

1c) Enligt den ekonomiska prognosen behövde hyran höjas mellan 2007 och 2008, varför gjorde den aldrig det?

På grund av kommunikationsproblematik vid övergång från manuell hantering av avgifterna (hyran) till centralt economicenter föll avgiftshöjningen om 4 % bort. Detta är beklagligt då effekten av den uteblivna höjningen gör att avgiftshöjningen blir högre procentuellt sett än om avgiften höjts innan. Vad gäller effekten av räntenivån av det sista lånet så placerades inte detta förrän den 26/6 2008. Att kunna förutspå en räntenivå som ligger sex månader fram i tiden, samt vad en framtida avgiftshöjning skulle kunna bli, är omöjligt.

2) Varför fick inte medlemmarna kännedom om framtida avgiftshöjningar då all information om lånens räntor och utfasning av räntesubventionerna var kända?

Medlemmarna har fått kännedom om framtida avgiftshöjning. Redan innan regeringspropositionen antogs lämnades information om att avgiftshöjning nödgas göras. Samtliga medlemmar vilka köpt av Riksbyggen har tagit del av informationen. Vad gäller effekten av räntenivån av det sista lånet så placerades inte detta förrän den 26/6 2008 vilket vi förklarat i fråga 1c).

3a) Varför bands ett lån på 10,8 milj kr med en bindningstid på 5 år när det redan fanns ett lån med femårig bindningstid? Lån med räntebidrag binds i perioder om fem år. Denna femårsperiod bestäms av Boverket. Subventionsräntan, vilken används för beräkning av räntebidragets storlek, fastställs av Boverket och följer i princip ränteutvecklingen på lånemarknaden för bostäder.

3b) Varför bands alla tre lånen med så pass långa bindningstider (5 år, 5 år samt 3 år)?

Vid upphandling av finanssär (bank) för föreningen var räntor relativt låga varför en bindningstid på 5 år respektive 3 år valdes. Med facit om ränteutvecklingen skulle föreningen vid val av lån med kortare bindningstid haft betydligt högre avgifter då räntenivåerna höjts från det att avtal med bank ingick till det att överlämnandet skedde.

3c) Övervägde man att ta del av lånen som rörligt? Varför valdes inte rörliga lån?

Det övervägdes men då räntenivån var låg valdes bundna (termisssäkrade) lån. Rekommendation var att binda då offerter var låga och att räntan under denna period var på väg upp.

3d) Varför bands inte lånet på 10,8 milj kr när resterande lån var terminssäkrade?

Lån med räntebidrag kan låsas först då föreningen färdigställts och godkänd slutbesiktning utförts. Slutbevis från Stadsbyggnadskontoret skall föreligga innan bindning. Där av kunde inte detta lån bindas (terminssäkras).

3e) Varför valdes man tidpunkten för bindning till den 26/6 2008?

Bindning av lån skall ske innan föreningen lämnas över (30/6 2008). Vidare avvaktades Slutbevis från Stadsbyggnadskontoret vilket skall föreligga för att få räntebidrag. Slutbevis kan utfärdas först då entreprenaden är färdigställ och samtliga dokument så som intyg, provningar mm genomgått av Stadsbyggnadskontoret.

4) Förutsättningarna för den ekonomiska planen stämmer inte överens med de verkliga förhållandena då den inte tar hänsyn till utfasningen. Bör man inte uppdatera detta dokument?

Ekonomisk plan anger de förhållanden som råder vid planens upprättande, efter ekonomisk plan tar budgeten över som styrinstrument för föreningen.

5) Även om den ekonomiska prognosen har visats sig felaktig då man jämför med budgeten för 2009, bör man inte uppdatera även detta dokument för att stämma med verkligheten?

Se svar ovan.

6) Hur skall vi kunna återupprätta medlemmarnas förtroende för Riksbyggen?

Riksbyggen har försökt att förklara i ovanstående frågor/svar hur föreningsekonomi har hanterats. Vi beklagar att den redan aviserade höjningen om 4% ej utförts. Rutiner vid nystartade föreningar har utökats samt att centrala ekonomifunktioner har säkrats upp.

Riksbyggen

Anders Sandberg
Byggchef Göteborg

Camilla Hallquist
Projektledare

Pernilla Edwinsson
Ekonomichef förvaltning Göteborg

Charlotta Brolin
Kundansvarig Brf Floristen