



Informationsmöte Ekonomiska planer

2020-04-15

Patrik Rosén

Kort om
Restate
&
Patrik Rosén

Restate

Kontor i Stockholm och Malmö

Ca 25 medarbetare

Störst i Sverige, på ombildningar och konsultation inom nyproduktion

Bostadsrättsmäklare vana att sälja i nya/unga föreningar

Agenda

Vad är en ekonomisk plan

När behöver man upprätta en ny ekonomisk plan

Intygsgivare

Ekonomisk plan jämfört med årsredovisning

Ekonomisk plan som försäljningsmaterial (både för förening och för medlemmar)?

Bakgrund

Ekonomisk plan är den underliggande kalkylen för en ny bostadsrättsförening

Både vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt som vid nyproduktion av nya bostadsrätter

Ekonomisk plan

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenhet måste en ekonomisk plan vara intygsgiven och registrerad hos bolagsverket

Skall innehålla upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet

Offentlig

Innehåll

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. Driftskostnader som bostadsrättshavarna ska svara för och som inte ingår i årsavgiften.

Bilaga: Prognos och känslighetsanalys

Intygsgivare

Kunskaper om fastighetsförvaltning, byggverksamhet, fastighetsrätt och företagsekonomi eller fastighetsekonomi

Granskar den ekonomiska hållbarheten

Skadeståndsansvar och tioårig preskription gäller

Opartiska

Intygsgivare

Förutsätter att intygsgivaren har:

åsidosatt sina skyldigheter antingen med **uppsåt** eller av **oaktsamhet**, på ett sådant sätt att **skada uppstått** som inte är bagatellartad.

Skadeståndskrav kan ställas av den aktuella bostadsrättsföreningen och av den enskilde bostadsrättshavaren

Ny plan?

T ex vid ombyggnation av vind och lokaler men även vid nybyggnation i befintlig förening

Om det sedan planens upprättande har inträffat något som är av *väsentlig* betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet

Vad är väsentlig betydelse?

Ny plan?

Styrelsen skall göra bedömningen genom att jämföra de verkliga förhållandena och den senaste registrerade ekonomiska planen eller årsredovisning

Enbart om en nya lägenheter skall upplåtas.

Om enstaka lägenheter skall upplåtas och det inte innebär en försämring av föreningens verksamhet behövs ingen ny ekonomisk plan upprättas.

Vägledning hur mycket ny yta som tillkommer jämfört med dagens ytor.

Ny plan?

Framtida bostadsrättsköpare, revisor, bank och medlemmar kan ändå komma att kräva det – därför kan det finnas en vinning i att ta fram en ny plan.

Restriktiv

Svårare och känsligare än vad man tror att upprätta ny plan:

Medlemmar gjort förändringar i lägenheterna (mätt upp / byggt om)

Underliggande formler till årsavgifterna kan vara svåra att ta fram

Rekommendation att enbart ta fram ny ekonomisk plan om föreningen måste

Använda ekonomisk
plan som
försäljningsmaterial

Huvudregeln är att den används som försäljningsmaterial i nybildade och ombildade föreningen.

Med tiden ersätter årsredovisningen den ekonomiska planen.

Övrigt

Bolagsverket och Boverket godkänner idag digitala signaturer

För fördjupning rekommenderas:

BFS 2017:7 EKKO 1

(Boverkets allmänna råd om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare)

Tack för visat
intresse

Patrik Rosén

08- 402 10 25

patrik@restate.se