

Guide för bestämning av bruksvederlag för bostadsrättsbostäder

Giltig fr.o.m. 7.5.2019



Innehåll

1	Introduktion om bostadsrättsboende	3
2	Självkostnadsprincipen och bruksvederlagskalkylen	4
2.1	Principerna för utarbetande av kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget	4
2.2	Utgifter som täcks med bruksvederlag	5
2.3	Utgifter för skötsel och underhåll	6
	Förvaltningskostnader	7
	Konkurrensutsättning av upphandlingar	8
	Årliga reparationer	9
2.4	Finansieringsutgifter	10
	Aravalån	11
	Räntestödslån, godkända före 31.12.1997	11
	Räntestödslån, godkända efter 1.1.2002	11
	Räntestödslån, godkända efter 1.7.2018	11
	Extra amorteringar	11
2.5	Dividend eller annan gottgörelse	12
2.6	Övriga utgifter	12
2.7	Täckning av finansieringsutgifter och skötselutgifter som beror på tomma lägenheter	13
2.8	Avsättning för utgifter under kommande år	13
	Kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel	13
	Inlösning av bostadsrätter	15
	Amorteringar av bullet-lån	16
	Placering av avsatta medel	16
	Bostadshusreservering	17
2.9	Kostnader för boenderådgivning och styrning av invånaraktiviteter	17
2.10	Utjämnning av bruksvederlag	18
2.11	Lägenhetsspecifik bestämning av bruksvederlag (gradering)	20
2.12	Hyrda lägenheter	21
3	Efterkalkyl	21
3.1	Användningen av under- och överskott i efterkalkylen	22
4	Skyldighet att lämna uppgifter, rätt att delta och få uppgifter	23
4.1	Verksamheten i bostadsrättsbolag ska följa samförvaltningslagen	23
4.2	Deltagande i bostadsrättsföreningens beslutsfattande	24
4.3	Framställan av bruksvederlagskalkylen och efterkalkylen	25
5	ARAs uppgifter inom styrning och övervakning	26

Guide för bestämning av bruksvederlag för bostadsrättsbostäder

Dnr: ARA-00.02.00-2019-16

Giltig fr.o.m. 7.5.2019

Finansierings- och utvecklingscentralen för
boendet (ARA)

1 INTRODUKTION OM BOSTADSRÄTTSBOENDE

Bostadsrättsboende blev möjligt i och med att lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990, senare bostadsrättslagen) trädde i kraft i början av augusti 1990. Lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994) trädde i kraft 1.3.1995.

Verksamheten i ägarsamfunden för bostadsrättsbostäder som **finansierats med statsunderstöd** styrs också av följande bestämmelser med förändringar:

- Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ([604/2001](#), *räntestödslagen*)
- Aravalagen ([1189/1993](#))
- Aravabegränsningslagen ([1190/1993](#))
- Aravaförordningen ([1587/1993](#))
- Statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ([666/2001](#), *räntestödsförordningen*)
- Miljöministeriets förordning om formuläret för ansökan om bostadsrätt ([793/2003](#))
- Lagen om samförvaltning i hyreshus ([649/1990](#), *samförvaltningslagen*)
- Statsrådets förordning om avkastning som betalas till arava- och räntestödslåntagare ([1371/2016](#))
- Föreningslagen ([503/1989](#))

Syftet med att ge ut guiden utgår ifrån ARAs uppgift att styra och övervaka att **självkostnadsprincipen** tillämpas när det gäller bruksvederlag och hur bostadsrättshavare informeras om grunderna för hur bruksvederlagen bestäms. Bostadsrättshavare har rätt att få information om grunderna för hur bruksvederlagen bestäms från ägaren av bostadsrättshuset.

I den här guiden ger vi anvisningar om innehållet i bruksvederlaget för bostadsrättshus som finansierats med statsunderstöd och bestämningen av bruksvederlaget liksom andra frågor om bruksvederlag.

Guiden är giltig från och med 6.5.2019 och ersätter de tidigare publicerade handböckerna.

BEGREPP

Med **bostadsrätt** avses rätten som överlåts en privatperson att med stöd av ett bostadsrättsavtal besitta en bostadslägenhet och eventuella andra lokaliteter i ett hus som har uppförts med statsstött finansiering. Sedan 2003 har det även varit möjligt att bygga bostadsrättsbostäder med fri finansiering. I talspråket förkortas bostadsrätt ofta till BR.

Bostadsrättsboendet baserar sig på ett bostadsrättsavtal i vilket den som äger bostadsrättshuset överlåter besittningen av en byggnad eller en del av den, vanligtvis en lägenhet, till bostadsrättshavaren. När bostadsrätten grundas ska den som får bostadsrätten betala en bostadsrättsavgift. Dessutom ska bostadsrättshavaren betala bruksvederlag.

2 SJÄLVKOSTNADSPRINCIPEN OCH BRUKSVEDERLAGSKALKYLEN

Ett av de grundläggande målen för det statsunderstödda bostadsrättssystemet är skäliga boendekostnader. Bestämningen av bruksvederlaget utifrån självkostnadsprincipen är en viktig metod för att trygga att statens stöd inriktas på de boende. Enligt självkostnadsprincipen ska bruksvederlagets belopp bestämmas så att vederlagsinkomsten täcker de utgifter som vid en måttfull ekonomiförvaltning uppkommer av finansieringen och underhållet av till samfundet hörande bostadsrättsbostäder och därtill anslutna lokaliteter.¹

Grunderna för bestämmandet av bruksvederlaget ska dessutom vara sådana att vederlaget fördelas på ett skäligt sätt mellan lägenheterna. Bruksvederlaget kan bestämmas så att olika utgiftsposter har olika betalningsgrunder, såsom lägenhetens areal eller den faktiska förbrukningen eller användningen av vatten, el eller någon annan nytthet. Vid bestämningen av bruksvederlaget måste man ta hänsyn till att det inte får vara högre än de hyror som tas ut för andra lägenheter med motsvarande bruksvärde som finns på samma ort.

2.1 Principerna för utarbetande av kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget

Kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget, kort uttryckt **bruksvederlagskalkylen** (budgeten), utgör grunden vid bestämningen av bruksvederlagets storlek. Bruksvederlagskalkylen är en uppskattning av den kommande räkenskapsperiodens intäkter och kostnader.

Enligt bostadsrättslagen ska det i kalkylen över bestämmande av bruksvederlaget **separat för varje samfund, utjämningsgrupp och hus** anges:

- 1) för vilka utgiftsposter bruksvederlag tas ut;
- 2) hur mycket man har för avsikt att sammanlagt använda av de belopp som samlats in i form av bruksvederlag till utjämning mellan olika bostadsrättshus, och hur utjämningen påverkar bruksvederlaget för ett enskilt bostadsrättshus;
- 3) hur mycket medel som ska avsättas för ombyggnad, underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna och vad medlen ska användas till;
- 4) hur mycket medel som ska avsättas för andra lagenliga förpliktelser (inlösning av bostadsrätter, amorteringar av bullet-lån) och vad medlen ska användas till.²

Utgångspunkten är att varje bostadsrättshus ska svara för sina egna kostnader med de bruksvederlag som samlas in från lägenheterna och andra inkomster. I bostadsrättsamfund där kostnaderna utjämnas mellan flera bostadsrättshus

1 16 § i bostadsrättslagen

2 16 d § i bostadsrättslagen

kombineras de objektspecifika vederlagskalkylerna för beräkning av kostnaderna som ska utjämnas. Samfundets bruksvederlagskalkyl är en sammanräkning av bostadsrättsobjekt och utjämningsgrupper.

Bruksvederlaget beräknas utifrån bostadsrättshusets anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet består av bygg- och markkostnaderna, som framgår av ARAs beslut över justering av kostnaderna. Utifrån anskaffningsvärdet fastställs också bostadsrättshusets bostadsrättsavgift och storleken på finansieringslånet. Bruksvederlagen bestäms i enlighet med antalet kvadratmeter bostadsyta i de lokaler som beviljats stöd av ARA. Om det i projektet ingår lokaler som inte omfattas av ARAs stöd, ska kostnaderna för dem täckas med andra inkomster än de bruksvederlag som tas ut av de boende.

Bruksvederlagskalkylen baserar på

- siffrorna i bokslutet för föregående räkenskapsperiod
- siffrorna från bokföringen av innevarande år
- förhandsuppgifter om kommande förhöjningar av kostnaderna
- förhandsuppgifter från kreditinstitut och Statskontoret om kommande amorteringar och ränteutgifter (finansiella kostnader).

Vid behovet av finansiering för det kommande året beaktas förutom de faktiska kostnaderna även förhöjningar i kostnaderna. Uppskattningen underlättas av utfallsuppgifterna om förbrukning och enheter (uppvärmning, el, vatten etc.) och därmed förbundna prisändringar för föregående år. Den summa som ska tas ut i form av bruksersättningar uppskattas utifrån hur mycket kostnaderna i fråga har uppgått till under tidigare år.

Beakta att till följd av ändringen av räntestödslagen är det inte tillåtet att genom bruksvederlagen samla in medel för avsättningar till framtida kostnader för ombyggnad, underhåll eller skötsel i bostadsrättsobjekt som har beviljats räntestödslån för byggande, anskaffning eller ombyggnad 1.7.2018 eller efter denna tidpunkt. I kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget för dessa bostadsrättsobjekt får man alltså inte budgetera avsättning för kommande ombyggnads-, underhålls- eller skötselkostnader.

2.2 Utgifter som täcks med bruksvederlag

Med bruksvederlag kan sådana utgifter täckas som orsakas bostadsrättshusets ägare av:

- 1) byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder (gäller inte framtida objekt som eventuellt ska finansieras med lån);
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna;
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för kostnader för underhåll och skötsel om lånet har godkänts som räntestödslån 30.6.2018 eller tidigare;
- 4) förvaltning av bostadsrättshus;
- 5) förpliktelser som bostadsrättshusets ägare har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med lag;
- 6) avsättningar för förpliktelser som föreskrivs i lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med lag;

- 7) räntan på sådant eget kapital som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag (gäller inte bostadsrättsföreningar);
- 8) betalning av dividend eller gottgörelse till aktieägare eller ett annat samfund som äger bostadsrättshuset för placering i eget kapital (gäller inte bostadsrättsföreningar);
- 9) andra motsvarande godtagbara omständigheter.³

I en bostadsrättsförening fördelas bruksvederlaget enligt följande:

- 1) ett vederlag som bestäms av boendestämman och med vilket utgifterna för boendeförvaltningen (t.ex. underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt ombyggnad och förnyelser som höjer standarden på dem) täcks samt;
- 2) ett vederlag som bestäms av föreningsmöte och med vilket föreningens övriga utgifter (t.ex. kapitalutgifter som orsakas av byggandet och centralförvaltningens utgifter) täcks.⁴

Kostnader som beror på den boendes behov av service får inte inkluderas i bruksvederlaget, utan de ska täckas med serviceavgifter. Serviceavgifterna är särskilda frivilliga avgifter och de grundar sig i allmänhet på serviceavtal.

Kostnader för planering och utveckling av nya objekt får inte heller inkluderas i de bruksvederlag som tas ut av de boende, utan sådana inkluderas i byggnadskostnaderna för det nya objektet. Sådana planerings- och utvecklingskostnader som inte leder till att ett nytt objekt byggs får inte täckas med bruksvederlag, utan de är på byggherrens ansvar.

Kalkylmässiga poster såsom avskrivningar ska inte ingå i bruksvederlagskalkylen, eftersom bestämningen av kalkylen baserar sig helt på penningflödena. I bruksvederlagskalkylen ska amorteringar av lån beaktas i stället för avskrivningar.

I denna guide har de utgifter som ska täckas med bruksvederlag indelats enligt följande: skötsel- och underhållsutgifter, finansieringsutgifter, dividender eller annan gottgörelse, övriga utgifter, tomma bostäder och avsättningar. Dessutom behandlas utjämningen och graderingen av bruksvederlag samt uthyrning av bostadsrättsbostäder.

2.3 Utgifter för skötsel och underhåll

Fastigheternas skötselkostnader täcker alla kostnader för underhållet av fastigheterna. Underhållskostnader är bland annat kostnader för fastighetsunderhåll i anslutning till el-, värme-, vatten- och avfallshanteringskostnader.

³ 16 a § i bostadsrättslagen

⁴ 49 § i lagen om bostadsrättsföreningar

I ARAs bruksvederlagsmodell och modellen för efterkalkyler grundar sig specifikationen av skötselkostnader på bokföringsförordningens (1339/1997) modell för resultaträkningen och dess grupper för skötselkostnader.

Med bruksvederlag täcks skäliga utgifter för skötsel och underhåll av bostadsrättshus. Grupperna för skötselkostnader är:

- personalkostnader,
- förvaltning,
- drift och underhåll,
- skötsel av gårdsområden,
- städning,
- uppvärmning,
- vatten och avloppsvatten,
- el och gas,
- avfallshantering,
- skadeförsäkringar,
- hyra,
- fastighetsskatt,
- reparationskostnader och andra skötselkostnader.

De mest betydande tjänsterna som fastighetsägaren köper ska konkurrensutsättas oberoende av leverantör⁵. Mera detaljerade anvisningar för konkurrensutsättning följer senare i detta kapitel.

Förvaltningskostnader

Till förvaltningskostnader hör kostnader i samband med bostadsrättshusets förvaltning, till exempel:

- val av boende,
- ekonomisk förvaltning,
- revision,
- förvaltningslokaler,
- datasystem och program,
- kostnader för debiteringar av en utomstående disponentbyrå.

Kostnaderna grundas vanligtvis på ett avtal som ingåtts med en utomstående och debiteringar till följd av avtalet. De till sitt värde mest betydande förvaltningskostnaderna ska konkurrensutsättas så att de kan bibehållas skäliga.⁶

Vattenavgifter och övriga bruksavgifter

Förutom bruksvederlaget kan även olika bruksavgifter tas ut av hyresgästerna, till exempel vatten-, parkerings- eller telekommunikationsavgifter. Dessa

⁵ 16 c § i bostadsrättslagen

⁶ 16 c § i bostadsrättslagen

avgifter, som beaktas som intäkter när bruksvederlaget bestäms, ska fastställas separat med hänsyn till kostnads motsvarigheten. Bruksavgiften som krävs in för vattenförbrukning ska motsvara faktiska kostnader.



ARA rekommenderar att debiteringen av vattenförbrukning baseras på avläsning av lägenhetsspecifika vattenmätare i ARA-lägenheter där lägenhetsspecifika vattenförbrukningsmätare har installerats. Debitering kan baseras på annat om det sker med beaktande av helhetsekonomiska överväganden för hela samfundets bostadsbestånd och vattenförbrukning

Andra bruksavgifter är bland annat parkerings-, bastu- och tvättstugeavgifter. Bruksavgifterna ska motsvara de utgifter som de förorsakar. Särskilda avgifter för källar- och vindsförråd ska inte uppbäras av invånarna, om dessa ursprungligen har byggts för alla lägenheter.

De intäkter som uppbärs genom bruksavgifterna och att de motsvarar de utgifter som uppstått för samfundet ska framgå av efterkalkylen. I efterkalkylen ska de totala intäkterna från vattenavgifter och andra bruksavgifter redovisas som intäkter. De motsvarande utgifterna som förorsakats för samfundet redovisas som skötselkostnader. De kostnader som uppstår för uppvärmning av vatten ska också beaktas i vattenavgiften

Konkurrensutsättning av upphandlingar

Genom att konkurrensutsätta upphandlingar säkerställer man att kostnaderna för skötsel och underhåll av bostadsrättsbostäderna håller sig på en skälig nivå.

De mest betydande tjänsterna som ägaren av bostadsrättshuset köper ska konkurrensutsättas oberoende av leverantören om kostnaderna för tjänsterna ska täckas med det bruksvederlag som tas ut eller ska tas ut av de boende. Sådana tjänster är t.ex. disponent-, förvaltnings- och servicetjänster och övriga fastighetsförvaltningstjänster samt underhållsarbetena. Om bostadsrättssamfundet har egen personal anställd för att utföra dessa tjänster måste de inte konkurrensutsättas. Det är emellertid även då motiverat att med jämna mellanrum utreda om samma tjänst kan erhållas förmånligare av en utomstående leverantör. En upphandling får inte delas upp eller beräknas med exceptionella metoder i syfte att undgå skyldigheten att konkurrensutsätta.



Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det nationella tröskelvärde som föreskrivs i lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016) ska upphandlingen konkurrensutsättas, om inte något annat följer av tvingande brådskande skäl eller av någon annan lag.⁷

⁷ 16 c § i bostadsrättslagen

Det är tillåtet att avvika från kravet på konkurrensutsättning av tvingande skäl. Brådskande arbeten, som akuta arbeten, arbeten för att förhindra följdskada och andra motsvarande arbeten som förorsakas av skäl som inte beror på bostadsrättshusets ägare och som måste utföras omedelbart kan genomföras utan konkurrensutsättning.

Det nationella tröskelvärdet exklusive mervärdesskatt är 60 000 euro för tjänster från och med 1.1.2017. Det uppskattade värdet på en upphandling ska beräknas utifrån den största totala ersättning som ska betalas, exklusive mervärdesskatt. Bedömningen ska grunda sig på värdet vid annonseringstidpunkten eller vid någon annan tidpunkt då upphandlingsförfarandet inleds. Vid beräkningen av värdet ska även beaktas möjliga alternativa sätt att genomföra upphandlingen och options- och förlängningsklausuler som ingår i upphandlingskontraktet, samt provisioner eller ersättningar till anbudssökande eller anbudsgivare.

För tjänsteupphandlingskontrakt där det inte anges något totalpris ska det uppskattade värdet beräknas utifrån månadsvärdet multiplicerat med 48 för upphandlingskontrakt som gäller tills vidare eller mer än 48 månader.

Om tjänsterna och underhållsarbetena köps från ett bolag som tillhör samma koncern som bostadsrättssamfundet, ska de konkurrensutsättas oberoende av om de tillhandahålls inom eller utanför den allmännyttiga delen av ägarsamfundets koncern. Om den som äger ett bostadsrättshus är en upphandlingsenhet som avses i lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016), föreskrivs separat om dennes skyldighet att konkurrensutsätta upphandlingarna i nämnda lag.

ARA rekommenderar att ett öppet upphandlingsförfarande tillämpas. Konkurrensutsättningen ska upprepas med minst fyra års mellanrum, förutom i lägen då det finns särskilda skäl för en längre avtalsperiod. Vid upphandlingar bör befintliga marknader utnyttjas. Inom Europeiska unionen tillämpas principerna om icke-diskriminering, likställdhet, öppenhet och proportionalitet vid konkurrensutsättning. När anbudsbegäran utarbetas och anbud inhämtas ska särskild uppmärksamhet fästas vid att definitionen av föremålet för upphandlingen inte försätter anbudsgivarna i en ojämlig ställning. Tillräckligt många anbud ska krävas in, så att anbuderna kan jämföras sinsemellan.



ARAs rekommenderar att samfund ska publicera upphandlingsannonser med anbudsbegäran i den elektroniska databasen HILMA eller följa ett annat upphandlingsförfarande som är öppet till sin karaktär.

Konkurrensutsättningen ska upprepas regelbundet till exempel vart fjärde år och vid konkurrensutsättningen ska särskild uppmärksamhet fästas vid att samfund utanför koncernen och samfund inom koncernen behandlas lika.

Årliga reparationer

Enligt ARA är det viktigt att de statsstödda fastigheterna underhålls planmässigt och långsiktigt, eftersom man då kan påverka boendekostnaderna, säkerheten, hälsosamheten och trivselen samt bostädernas miljöpåverkan.

Bostadsrättssamfundet ansvarar som ägare för fastighetens vederbörliga underhåll och skötsel.⁸ De lagstadgade maximibeloppen för avsättningar för ombyggnad och förbudet mot avsättningar påverkar inte de uppskattade årliga reparationer som ska genomföras under bruksvederlagets bestämningsperiod, utan de kan beaktas i den aktuella bestämningsperiodens skötselkostnader för underhåll i bruksvederlagets bestämningskalkyl.

Med **årliga reparationer** avses t.ex. reparationer med avsikt att behålla byggnader, konstruktioner, maskiner och anordningar i ett skick som motsvarar det ursprungliga. Sådana reparationer är till exempel reparationer av el- och VVS-anordningar samt bostadsrenoveringar till den del som motsvarar kvaliteten på det ursprungliga materialet i bostaden med beaktande av den allmänna kravnivån som råder vid reparationstidpunkten. Att måla och tapetsera väggar eller byta vitvaror och annan utrustning (t.ex. köksskåp, wc-stol, dörrar och fönster) är exempel på årliga reparationer.

Ombyggnad innebär utbyggnad, ändringsarbeten, förnyelsearbeten och andra motsvarande åtgärder i en lägenhet eller en byggnad, till exempel inglasning av balkong, ombyggnad av grund och bärande konstruktioner, ombyggnad av värme- och ventilationssystem, ny- och ombyggnad av vatten- och avloppsanläggningar samt reparation och ombyggnad av fastighetens elsystem.

Renoveringar består ofta av både ombyggnad och årliga reparationer. Om så är fallet ska renoveringskostnaderna delas in i kostnader för ombyggnad och kostnader för årliga reparationer enligt renoveringens typ och omfattning.

De till värdet mest betydande köpta tjänsterna ska konkurrensutsättas enligt 16 c § i bostadsrättslagen.

2.4 Finansieringsutgifter

Finansieringsutgifter som har orsakats av kostnader för byggande, anskaffning eller ombyggnad av **bostadsrättshuset i fråga** kan godtas i bruksvederlaget. Dessa finansieringsutgifter kan bestå av amorteringar på aravalån och räntestödslån. Till finansieringsutgifterna räknas också räntor på aravalån och den så kallade bassjälvriskräntan på räntestödslån.

De kostnader som objektet i fråga kan använda som grund för finansieringsutgifterna framgår av delbeslutet som ARA meddelat eller ett relaterat beslut om kostnadsjustering. Vederlaget kan också omfatta finansieringsutgifter för tillbyggnad och anskaffning av mer mark.

Avsättningar för amorteringar av räntestödslån som förfaller med flera års mellanrum och bullet-lån behandlas separat i bruksvederlagskalkylen. Mer information om avsättningar för amorteringar av bullet-lån finns i kapitel 2.8.

⁸ 7 § i bostadsrättslagen

Aravalån

Villkoren för aravalån bestäms utgående från de bestämmelser som gäller då lånen beviljas. Amorteringarna och räntan uppbärs som annuiteter enligt aravalån eller i enlighet med tabellen som stadgas om i aravaförordningen (1587/1993). Lånetiden för ett aravalån är högst 45 år.

I bruksvederlaget beaktas de amorteringar och räntor som Statskontoret årligen meddelar bostadsrättsamfundet. Ifall aravalånen har betalats i förtid och andra lån har tagits i dess ställe får finansieringskostnaderna för lånet inte överstiga finansieringskostnaderna för det ursprungliga aravalånet. Konverteringen av lån får inte medföra att bruksvederlaget höjs.

Räntestödslån, godkända före 31.12.1997

Under åren 1.1.1995–31.12.1997 godkändes sådana räntestödslån till bostadsrättsamfund för anskaffning av bostadsrättshus där samfundet kunde avtala fritt med långivarebanken om amorteringarna. Det fanns även fall där man avtalat om amorteringarna så att lånen förfaller till betalning i sin helhet på en gång. Medel för amorteringar av dessa s.k. bullet-lån får samlas in i förväg som en del av bruksvederlagen. Storleken på bruksvederlaget ska emellertid alltid vara skälig oberoende av de avtalade amorteringsvillkoren.

Räntestödslån, godkända efter 1.1.2002

Amorteringarna av och lånetiderna för räntestödslån som godkänts från början av 2002 för byggande, anskaffning eller ombyggnad av bostadsrättshus bestäms enligt 9 § i räntestödsförordningen som trädde i kraft 30.6.2018. Amorteringarna för dessa räntestödslån har delats in i femårsperioder. Amorteringsbeloppen ökar vart femte år och därför ökar amorteringarna på lånen mot slutet av lånetiden. För räntestödslån som godkänts under perioden 1.1.2002–30.6.2018 är bassjälvriskräntan 3,5 % och lånetiden 35 år.

Räntestödslån, godkända efter 1.7.2018

Bassjälvriskräntan på räntestödslån för bostadsrättshus är 2,5 % för lån som har godkänts som räntestödslån från och med 1.7.2018. För räntestödslån med fast amortering som har godkänts för byggande eller anskaffning av bostadsrättshus är lånetiden 40 år och för räntestödslån med fast amortering som har godkänts för ombyggnad är lånetiden 30 år. Amorteringarna av dessa räntestödslån är också störst i början.

Extra amorteringar

Låntagaren och långivaren kan avtala om större amorteringar av räntestödslånet än vad som föreskrivs i 9 § i räntestödsförordningen, om räntan som ska betalas på räntestödslånet är mycket låg eller av en annan motsvarande orsak och boendekostnaderna ändå inte stiger orimligt mycket.

Låntagaren och långivaren kan också avtala om mindre amorteringar av räntestödslånet än vad som förutsätts under den femårsperiod som avses i 9 § i räntestödsförordningen, om dessa under nästa femårsperiod kompenseras med

större amorteringar så att det ursprungliga lånekapitalet i slutet av den senare femårsperioden har amorterats med det belopp som sammanlagt skulle ha amorterats under de två femårsperioderna.⁹

Den andel som samlas in för extra amorteringar av lån ska läggas fram i finansieringsutgifterna i bruksvederlagskalkylen. Amorteringarna ska också betalas till det belopp som samlats in för ändamålet via vederlagen.



ARA rekommenderar att samfundet gör extra amorteringar när räntorna är låga och bruksvederlaget trots de extra amorteringarna hålls på en skälig nivå.

2.5 Dividend eller annan gottgörelse

Till en aktieägare eller någon annan som gjort en placering i eget kapital i det samfund som äger ett bostadsrättshus kan man betala dividend eller annan gottgörelse och för detta ta ut bruksvederlag.¹⁰

Placering i eget kapital avser aktiekapital eller någon annan post som är jämförbar med eget kapital. Det här gäller bostadsrättssamfund i aktiebolagsform. Avkastningen till ägare av bostadsrättsbolag som fått statsunderstöd begränsas genom lagstiftning.¹¹ Beloppet av dividenden eller en annan gottgörelse kan vara högst 4 % av beräkningsgrunden. Till beräkningsgrunden räknas de belopp som ägaren de facto själv har placerat i samfundet.

I bruksvederlaget kan man också inkludera ränta på det kapital som ägaren har placerat för finansieringen av bostadsrättshuset. Det här är emellertid sällsynt, eftersom finansieringen av anskaffningen av en byggnad vanligtvis i sin helhet täcks av bostadsrättsavgifter (15 %) och arava- eller räntestödslån (85 %). Denna placering i eget kapital tas i beaktande även i överlåtelsepriset på aktien eller bostadsrättshuset.

2.6 Övriga utgifter

I bruksvederlaget får ingå utgifter som föranleds av skyldigheter som enligt lag hör till ägaren och som inte föranleds av att ägaren har brutit mot lag. Hit hör t.ex. skatter och andra offentligt rättsliga avgifter.

Utgifter som orsakats av att bostadsrättshusets ägare har handlat i strid med lag får inte täckas med bruksvederlag som tas ut av de boende. Sådana lagstridiga utgifter är till exempel parkeringsböter eller andra motsvarande bötesstraff.

⁹ 9 § i statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001)

¹⁰ 16 b § i bostadsrättslagen

¹¹ Statsrådets förordning om avkastning som betalas till arava- och räntestödslåntagare (1371/2016)

2.7 Täckning av finansieringsutgifter och skötselutgifter som beror på tomma lägenheter

Bostadsrättssamfunden ska agera aktivt för att lägenheterna inte ska stå tomma. Förluster som uppkommer på grund av att lägenheter står tomma kan täckas med intäkter som fås från andra lägenheter. Underskott som beror på uteblivna bruksvederlag för lägenheter som står tomma kan utjämnas mellan samtliga objekt.¹²



ARA rekommenderar att i bruksvederlagskalkylen ska vederlagen bestämmas för en användningsprocent på 100 %. Det belopp som reserveras i bruksvederlagskalkylen med tanke på tomma lägenheter ska grund sig på utfallen de föregående åren och på den uppskattade användningsgraden.

2.8 Avsättning för utgifter under kommande år

Genom bruksvederlaget kan medel samlas in på förväg med tanke på framtida

- kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel i **begränsad omfattning**
- lagstadgade skyldigheter, till exempel:
 - inlösning av bostadsrätter (avgifter)
 - amorteringar av räntestödslån som förfaller med flera års mellanrum
 - amorteringar av räntestödsbullet-lån.

Genom att avsätta medel för utgifterna bidrar man till en jämn utveckling av bruksvederlagen.

De medel som samlas in ska i regel grunda sig på verkliga kostnader som ska betalas, på samma sätt som skötsel- och finansieringsutgifter. Av bruksvederlagskalkylen ska framgå hur mycket medel som används för dessa avsättningar och hur mycket medel som insamlats som avsättningar kommer att användas under redovisningsperioden.



ARA rekommenderar att avsättning för kommande förpliktelser ska läggas fram tillräckligt specifikt för varje objekt, antingen i bruksvederlagskalkylen eller som en separat specifikation. En sådan specifikation kan t.ex. vara en plan över reparationer på lång sikt och en finansieringsplan på lång sikt. Av specifikationen ska det framgå vilka och hur stora förpliktelserna är, hur mycket som samlas in för respektive ändamål och när förpliktelsen förfaller till betalning.

Kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel

Det är tillåtet att samla in medel genom bruksvederlag i syfte att göra avsättningar för kommande kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel i ARA-objekt som finansierats med aravalån samt fram till 30.6.2018 med räntestödslån. Genom att förbereda sig för kostnaderna kan man påverka

¹² Regeringens proposition 120/2010, s. 5

utvecklingen av bruksvederlagen så att reparationen eller ombyggnaden inte medför en betydande höjning av bruksvederlaget.

Beloppen för avsättningar för ombyggnad, underhåll och skötsel är begränsat för ARA-objekt som finansierats med aravalån och fram till 30.6.2018 med räntestödslån.¹³ Medel som samlas in genom bruksvederlag för avsättningar för framtida kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel kan vara:

- **högst 1 euro/bostm²/mån**, förutsatt att det lån som beviljats för finansieringen av huset eller bostaden har godkänts som arava- eller räntestödslån för **högst 20 år sedan**
- **högst 2 euro/bostm²/mån**, förutsatt att det lån som beviljats för finansieringen av huset eller bostaden har godkänts som arava- eller räntestödslån för **mer än 20 år sedan**

Avsättningarnas maximibelopp påverkar inte de uppskattade årliga reparationer som ska genomföras under bruksvederlagets bestämningsperiod, utan de kan beaktas i bruksvederlagskalkylen i skötselutgifterna för bestämningsperioden. Närmare anvisningar om årliga reparationer finns i punkt 2.3.

Det är förbjudet att göra avsättningar för kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel i objekt som finansierats med räntestödslån 1.7.2018 eller senare.

Förbudet mot avsättningar för objekt som finansierats med räntestödslån 1.7.2018 eller senare grundas på att amorteringsprogrammet för nya räntestödslån har ändrats så att amorteringarna är störst i början och möjligheterna till extra amorteringar har ökats både för nya och befintliga räntestödslån. När återbetalningen av lånet fördelas enligt byggnadens livscykel blir utvecklingen av bruksvederlagen jämnare och finansieringen av ombyggnader enklare, eftersom lånet för byggandet till stor del är återbetalt när det börjar bli dags för ombyggnader.

Objekt som ombyggs med räntestödslån 1.7.2018 eller senare

Om ett objekt tidigare har fått arava- eller räntestödslån för byggande eller anskaffning och får ett nytt räntestödslån för ombyggnad 1.7.2018 eller senare, är det inte längre tillåtet att i bruksvederlagen för objektets bostäder göra avsättningar för ombyggnad, underhåll och skötsel.

Bostadsrättssamfundet kan besluta om objektets bruksvederlag bestäms på nytt mitt under året eller om avsättningen som tas ut i bruksvederlag korrigeras i efterkalkylen som upprättas efter att räkenskapsperioden upphört. På grund av ändringen som gäller avsättning bildar bruksvederlag som tagits ut för mycket ett överskott i efterkalkylen som bör beaktas i bestämningen av bruksvederlagen för de följande åren. Avlägsnandet av avsättningen ska beaktas senast från och med början av följande bestämningsperiod för bruksvederlag. Samfundet kan också förutse avlägsnandet av avsättningen i bestämningen av bruksvederlag redan på förhand.

¹³ 24 § i räntestödsförordningen och 58 a § i aravaförordningen.

Inlösning av bostadsrätter

Genom bruksvederlagen kan man i förväg samla in medel till skyldigheter som bostadsrättshusets ägare har enligt lag. En av de lagstadgade skyldigheterna är att lösa in bostadsrätter.¹⁴

Bostadsrättshusets ägare ska lösa in bostadsrätten av bostadsrättshavaren inom tre månader efter att den boende har meddelat husägaren om avsikten att överlåta bostadsrätten.¹⁵

I bostadsrättslagen finns bestämmelser om maximipriset för överlåtelse av en bostadsrätt. Enligt lagen hänförs följande till maximipriset:

- bostadsrättsavgiften för lägenheten
- sådan indexförhöjning av bostadsrättsavgiften som motsvarar den förändring av byggnadskostnadsindex som skett efter det avgiften betalades
- värdet vid överlåtelsestiden av de skäliga förbättringar som bostadsrättshavare har gjort i lägenheten eller finansierat under besittningstiden.¹⁶

Bostadsrättshusets ägare ska se till att medel som avsatts till en fond eller samlats in på annat sätt står till förfogande för inlösning av bostadsrätter. Genom bruksvederlagen kan man på förhand samla in ett belopp som motsvarar de sannolika inlösningarna under budgetåret och följande år. Med inlösningar avses i det här sammanhanget bostadsrättslägenheter som bolaget inte har sålt vidare till en bostadsrättsinnehavare, utan bostäderna har blivit kvar hos bolaget.

Bostadsrättsföreningar är skyldiga att höra till bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond.¹⁷ Eftersom garantifonden bara kommer till undsättning i exceptionella fall bör föreningarna förbereda sig för sedvanlig inlösning av bostadsrätter även på annat sätt, till exempel genom att på förhand samla in medel för inlösning av bostadsrätter. Också andra samfund som äger ett bostadsrättshus har rätt att ansluta sig till inlösningsgarantifonden.

Fullmäktiga fastställer fondavgiften varje år och bestämningsgrunden för den ska vara densamma för samtliga medlemmar. Enligt lagen om bostadsrättsföreningar ska fondavgiften vara minst fem procent av de nya bostadsrättsavgifter som årligen betalts till medlemmen. Fondavgiften tas bara ut en gång för varje bostadsrättsbostad.

Ur inlösningsgarantifondens medel kan medel anvisas till en fondmedlem för inlösning av bostadsrätter endast i det fall att de inlösningskrav som medlemmen ställts inför innebär en oskäligt tung betalningsbörda.

¹⁴ 16 a § i bostadsrättslagen

¹⁵ 26 a § i bostadsrättslagen

¹⁶ 24 § i bostadsrättslagen

¹⁷ 62 § i lagen om bostadsrättsföreningar

Amorteringar av bullet-lån

Ett bostadsrättssamfund har möjlighet att betala amorteringar av räntestödslån i en post med fem års mellanrum. För dessa amorteringar ska samfundet göra avsättningar genom att på förhand samla in medel som en del av bruksvederlagen.

Ett samfund kan också ha räntestödslån som godkänts före utgången av år 1997 och vars lånetid man har kunnat avtala om fritt med banken. Således kan amorteringarna förfalla till betalning t.ex. i en post när det har förflutit 20 år. För amorteringen av dessa så kallade bullet-lån ska samfundet samla in medel via bruksvederlagen på förhand.



ARA rekommenderar att amorteringar av lån som förfaller med fem års mellanrum och amorteringar av bullet-lån ska läggas fram för de boende till exempel i form av en långsiktig finansieringsplan.

Placering av avsatta medel

Samfund som har fått statsunderstöd ska följa de lagstadgade bestämmelserna om allmännyttighet.¹⁸

Ett allmännyttigt samfunds verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyres- och bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem. Samfundet får inte ta andra risker än sådana som förknippas med ovan nämnda verksamhet. Samfundet får inte heller ge lån eller ställa säkerhet för någon annan än ett allmännyttigt samfund som ingår i samma koncern eller ett bolag som äger bostäder som är underställda användnings- och överlåtelsebegränsningar.

Dessutom får bostadsrättshusets ägare inte ge penninglån till en delägare eller en medlem i ägarsamfundet eller ägarstiftelsen eller en medlem i styrelsen, direktionen eller ett motsvarande beslutfört organ i samfundet eller stiftelsen eller en medlem i boendekommittén eller motsvarande, disponent, revisor eller övervakare eller till någon som till någon av dessa står i ett sådant förhållande som avses i 4 kap. 7 § 1 mom. 6 punkten i revisionslagen. Detsamma gäller ställande av säkerhet för skuld.¹⁹

De insamlade medlen kan placeras tillfälligt på ett betryggande och lönsamt sätt. Insamlade medel kan i enlighet med samfundets begränsade verksamhetsområde och vid byggande av bostadsrättsbostäder i enlighet de allmännyttiga förutsättningarna t.ex. placeras i placeras i tomtköp och annan tillfällig finansiering under byggnadstiden. Medel som insamlats genom de boendes vederlag får emellertid inte användas för att bestående täcka en nyproduktion av bostadsrättshus eller självfinansieringsdelen av anskaffningar. Medel som lånats ur avsättningarna ska återställas till det ursprungliga ändamålet genast när räntestödslånet har lyfts.

¹⁸ 15 a § i aravalagen, 24 § i räntestödslagen

¹⁹ 51 f § i bostadsrättslagen

Mer information om riskerna i ett samfunds verksamhet och placering av medlen ges i ARAs publikation 8.10.2014 (dnr 20408/651/14). Anvisningar finns på ARAs webbplats.

Bostadshusreservering

Bostadshusreserveringen är en bokföringspost genom vilken bolagets beskattningsbara inkomst kan påverkas. Att bilda och lösa upp en bostadshusavsättning behandlas enbart i bokslutet på bolagsnivå som en bokföring som påverkar bolagets beskattning.²⁰ De medel som samlats in som avsättningar ger upphov till ett överskott som skattepliktiga samfund i sitt bokslut kan redovisa som en ökning i bostadshusreserveringen, varvid avsättningen inte leder till beskattningsbar inkomst eller betalning av skatt.

Beloppet av bostadshusreservering som läggs fram i samfundens bokslut motsvarar sällan det belopp som samlats för avsättningar i efterkalkylen t.ex. eftersom man har kunnat använda de insamlade medlen för det tillbörliga ändamålet utan att lösa upp bostadshusreserveringen.



ARA rekommenderar att för de vederlag som samlats in för kommande förpliktelser, dvs. avsättningar, bör benämningen bostadshusreservering inte användas i bruksvederlagskalkylen. Att bilda och lösa upp en bostadshusreservering ska inte heller inkluderas i objektens bruksvederlagskalkyler, utan detta ska behandlas enbart i bokslutet på bolagsnivå som en bokföring som påverkar bolagets beskattning.

2.9 Kostnader för boenderådgivning och styrning av invånaraktiviteter

Med boenderådgivning avses i detta sammanhang sådan rådgivning vars mål är att förebygga problem som hör samman med boende, säkerställa fastighetens vederbörliga underhåll och skötsel samt minska risker. Genom boenderådgivningen eftersträvar man t.ex. att förhindra uppkomsten av förfallna bruksvederlag och bruksvederlagsförluster.

Med styrning av invånaraktiviteter avses i detta sammanhang i huvudsak främjande av samhörighet. Målet kan vara att främja samhörigheten exempelvis genom att genomföra praktiska arrangemang för de boendes gemensamma aktiviteter. Målet kan också vara att öka boendetrivseln som avses i lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990).

Boenderådgivaren och ledaren för invånaraktiviteter kan genom sin verksamhet sträva till att stärka även säkerheten i fastigheten och samarbeta t.ex. med kommunens bostadsväsende. Uppgifterna för en boenderådgivare och en ledare för invånaraktiviteter i ett bostadsrättssamfund kan omfatta uppgifter som fastställts för att uppnå målen som beskrivits ovan enligt respektive bostadsrättssamfunds behov.

²⁰ Lag om bostadshusreservering vid beskattningen (846/1986)

Utgifterna för boenderådgivning kan godtas som en del av bruksvederlagen enligt självkostnadsprincipen. Kostnaderna ska följas upp i bokföringen eller i den interna redovisningen separat och angående personalkostnader ska allokeringen av kostnader grunda sig på arbetstidsuppföljning, om boenderådgivaren eller ledaren för invånaraktiviteter är verksam i flera olika objekt eller utför även andra arbetsuppgifter. ARA fastställer inga exakta gränser i euro, inom vilka utgifterna är godtagbara, utan självkostnads- och skälighetsprinciperna tillämpas för kostnaderna. Bostadsrättssamfundet ska hålla kostnaderna för boenderådgivningen och styrningen av invånaraktiviteter skäliga.

Skötselutgifter som är gemensamma för alla hus kan utjämnas. Kostnaderna för boenderådgivning och styrning av invånaraktiviteter kan utjämnas om de är gemensamma för alla husen och inte orsakas av verksamhet som de boende kunde påverka genom egen verksamhet. Den som äger ett bostadsrättshus ska emellertid ge de boende i bostadsrättshuset uppgifter om grunderna för hur bruksvederlaget bestäms och utjämnas och om hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget.²¹

Kostnader som förorsakas av en individuell boendes servicebehov utgör inte utgifter som godkänns för bruksvederlaget. Den boendes servicebehov kan gälla t.ex. omsorgstjänster, städtjänster eller småreparationer eller installationsuppgifter i bostaden som den boende ansvarar för.

2.10 Utjämnning av bruksvederlag

Med utjämnning av bruksvederlag avses att det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden är belägen och för andra bostadsrättshus med samma ägare. Avsikten med utjämnningen är att säkra en jämn utveckling av bruksvederlagen och att bruksvederlagen så väl som möjligt ska svara mot användningsvärdet för bostäderna på ett sätt som innebär att bruksvederlagen sinsemellan är så rättvisa som möjligt.

Utgifter som är gemensamma för alla hus kan utjämnas. Sådana utgifter är t.ex. tomthyra, fastighetsskatt, allmänna kostnader för administration och marknadsföring samt försäkringar. I de skötselutgifter som kan utjämnas kan ingå utgifter för årliga reparationer som utan utjämnning kan bli oskäliga för enskilda hus. För sådana reparationer görs inga separata avsättningar på förhand. Även större utgiftsposter som t.ex. låneamorteringar och räntor samt kostnaderna för reparationer och ombyggnad kan fördelas på flera hus.

Skötselutgifter som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas. Utgifter som inte ska utjämnas är bl.a. kostnader för uppvärmning, el, vatten, service och annat underhåll samt kostnader för årliga reparationer som inte är oskäliga för en enskild fastighet.

²¹ 16 d § i bostadsrättslagen

Den som äger ett bostadsrättshus ska ge de boende i bostadsrättshuset uppgifter om grunderna för hur bruksvederlaget bestäms och utjämnas och om hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget.²²



Bruksvederlagen för hus som finansierats med arava- eller räntestödslån får inte till någon som helst del utjämnas med bruksvederlag för fritt finansierade bostadsrättshus.

Målet med utjämnningen är att

- bruksvederlagen ska vara rättvist fastställda för boende i olika hus
- bruksvederlagen ska vara skäliga och utvecklas i en jämn takt
- bruksvederlagen så bra som möjligt ska motsvara bostädernas bruksvärde
- samfundet ska klara av alla förpliktelser som enligt lag ankommer på samfundet.

Lagen innehåller inga bestämmelser om hur utjämnningen ska göras. Utjämnningen kan till exempel göras enligt arean eller genom att poängsätta objekten utifrån bruksvärdet, varvid t.ex. husets, ålder, läge och kvalitetsnivå beaktas vid utjämnningen. Med hjälp av bruksvärdet kan huset värderas i förhållande till andra hus i samma utjämningsgrupp. Bruksvärdet kan ändras t.ex. genom en renovering som höjer kvalitetsnivån.

För utjämnning av kostnader enligt bruksvärdet finns en modellräknare på ARA:s webbplats. Räknaren beräknar ett poängvärde för varje objekt, objektets andel i procent av kostnaderna samt objektets andel av de gemensamma kostnaderna.

På nästa sidan visas ett exempel på utjämnning enligt area och hur utjämnningen ska beskrivas.

²² 16 d § i bostadsrättslagen

Exempel: Objektets andel av bolagets kostnader och den nytta som objektet får vid utjämnningen av kostnaderna enligt area

	€	€/m ² /mån	Area, m ²
Utjämnbara skötselutgifter, bolaget	10 987 119,00	2,47	370 334,10
Objektets uppskattade faktiska skötselutgifter	68 000,00	3,40	1 666,50
Objektets andel av utjämnade skötselutgifter, beräknad enligt arean	49 441,93	2,47	1 666,50
Utgörning, differens	- 18 558,07	- 0,93	1 666,50

I exemplet har man utifrån föregående års utfall uppskattat det kommande årets skötselutgifter för objektet till 68 000 €. När man räknar ihop de husbestämda vederlagskalkylerna blir hela samfundets skötselutgifter som ska utjämnas 10 987 199 €. Från hela samfundets utgifter avdras objektets andel $(10\,987\,199\text{ €} / 370\,334,10\text{ m}^2 * 1\,666,50\text{ m}^2 = 49\,441,93\text{ €})$.

Dessutom visar kalkylen hur mycket objektets faktiska uppskattade och utjämnade utgifter skiljer sig från varandra, dvs. hur mycket objektet betalar för andras kostnader eller på motsvarande sätt får gottgörelse från andra objekt för de egna kostnaderna. I exempelfallet får huset nytta av utjämnningen, 18 558,07 €/år eller 0,93 €/m²/mån.

2.11 Lägenhetsspecifik bestämning av bruksvederlag (gradering)

Med lägenhetsspecifik bestämning av bruksvederlag eller gradering avses att det insamlade vederlaget för enskilda hus inte fördelas på lägenheterna baserat direkt på bostadens yta. Syftet med gradering är att fördela kostnaderna för husets byggnad och skötsel på de enskilda lägenheterna på ett så rättvist sätt som möjligt.

Vid gradering blir den kalkylmässiga ytan som utgör grunden för bestämningen av bruksvederlaget för små lägenheter större medan större lägenheters kalkylmässiga yta minskar. Den graderade totala arean i ett hus ska motsvara den totala arean som i verkligheten används för boende. Bostadsrättslagen innehåller inte bestämmelser om graderingsförfarande eller dess införande och ARA ger inga detaljerade anvisningar om genomförandet av gradering.

Vid graderingen ska det beaktas att det i ARA-objekt är nödvändigt att ta ut samma bruksvederlag för likadana lägenheter. Inom samma objekt är det alltså inte möjligt att kräva in olika bruksvederlag av olika boende, om bostäderna med avseende på storlek, utrustning, läge och skick är likadana.

Ägaren av ett bostadsrättssamfund får inte ensidigt ändra eller ta i bruk ett system med gradering. Om ändringar i graderingen och grunderna för bestämning av bruksvederlaget ska avtala som med bostadsrättshavarna i

enlighet med vad som föreskrivs i samförvaltningslagen. Husets ägare och bostadsrättshavaren ska även komma överens om graderingen och ändringarna av den i ett bostadsrättsavtal.

2.12 Hyrda lägenheter

Bostadsrättsbostäder ska i första hand användas som bostäder för bostadsrättshavarna.²³ I andra hand kan bostäderna hyras ut. Bestämmelser om hur hyran för bostäderna ska fastställas finns varken i bostadsrättslagen eller i lagen om bostadsrättsföreningar. Vid uthyrning tillämpas lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).



ARA rekommenderar att hyresintäkter från uthyrda bostadsrättsbostäder fördelas på motsvarande poster som bruksvederlagsintäkterna, eftersom hyresintäkterna på samma sätt bör täcka bostadsrättsbostadens skötsel- och finansieringsutgifter. Om medel samlas in för avsättningar även genom hyrorna, ska deras andel redovisas separat som intäkter som samlas in för avsättningar.

3 EFTERKALKYL

Efterkalkylen är en prestationsbaserad penningflödeskalkyl som för bokslutstidpunkten ska upprättas över olika vederlagsintäkter och de utgifter som ska täckas med dem. I efterkalkylen beaktas den faktiska penningrörelsen, inte t.ex. bokföringsmässiga avsättningar eller avskrivningar. Vederlagsintäkterna liksom kostnaderna som baserar sig på fakturering förs in husvis i bokföringen. Siffrorna i efterkalkylen tas direkt ur de husspecifika utfallsuppgifterna.

Från och med år 2017 ska den som äger ett bostadsrättshus utifrån sin bokföring från räkenskapsperioden i samband med upprättelse av bokslutet göra upp en efterkalkyl som gäller **hela samfundet, utjämningsgruppen och bostadsrättshuset** och av vilken det framgår²⁴

- 1) summan av bruksvederlag som tagits ut;
- 2) vilka utgiftsposter som har täckts med bruksvederlag;
- 3) finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för räkenskapsperioden,
- 4) det kumulativa finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet separat för varje samfund, utjämningsgrupp och hus;
- 5) hur mycket avsättningar för ombyggnad, underhåll och skötsel som ingår i det kumulativa överskottet;

²³ 45 § i bostadsrättslagen

²⁴ 16 d § i bostadsrättslagen

- 6) hur mycket avsättningar för andra lagenliga förpliktelser som ingår i det kumulativa överskottet.

Efterkalkylen ska stämmas av mot den finansiella ställningen i samfundets balansräkning. För att efterkalkylen ska kunna stämmas av mot bokföringen på samfundsnivå måste även de poster som tagits upp i bolagets balansräkningen beaktas i efterkalkylen. Dessa är till exempel aktiverade utgifter (långfristiga utgifter som tagits upp i balansräkningen), ökning och minskning av bostadsrättsfonden och lån som har lyfts för nybyggnader.

I efterkalkylen måste de medel som samlats in för avsättningar motsvara det som i verkligheten har tagits ut genom bruksvederlag och hyror för avsättningar. Om lägenheter har stått tomma i ett objekt uteblir medel för avsättningar från dessa lägenheter.

De medel som samlats in för avsättningar ska till följd av lagändringen från och med 1.1.2017 redovisas specifikt för varje utjämningsgrupp i efterkalkylen, om samfundet har en utjämnning av bruksvederlag i bruk.

3.1 Användningen av under- och överskott i efterkalkylen

Det kumulativa finansieringsunderskottet eller -överskottet som efterkalkylen visar ska med avdrag för de medel som samlats in för avsättningar tas i beaktande vid bestämningen av de kommande årens bruksvederlag.²⁵

Med ett finansieringsunderskott och finansieringsöverskott avses differensen mellan skötsel- och finansieringsutgifterna och de vederlag som tagits ut för att täcka utgifterna. Med kumulativt överskott avses ett finansieringsunderskott eller -överskott som uppkommit under flera års tid (åtminstone från och med år 2011).

Bostadsrättshusets eller bostadsrättsbelåningsobjektets ackumulerade finansieringsöverskott eller -underskott med avdrag för medel som insamlats som avsättningar enligt efterkalkylen ska beaktas när man bestämmer husets eller belåningsobjektets bruksvederlag för kommande år.

Utgämningsgruppens kumulativa finansieringsunderskott eller -överskott enligt efterkalkylen ska beaktas när man bestämmer utjämningsgruppens bruksvederlag för kommande år. Om det bara finns en utjämningsgrupp i samfundet kan utjämningsgruppens finansieringsunderskott eller överskott enligt efterkalkylen användas på samfundsnivå i bestämningen av de kommande årens bruksvederlag.

Överskott kan inte ändras till avsättningar automatiskt, och därför får ett kumulativt överskott inte överföras direkt till avsättningarna.

²⁵ 16 d § i bostadsrättslagen



ARA rekommenderar att under- eller överskott som samlats in genom intäkter från bruksvederlag beaktas i bruksvederlagen under en tidsperiod på 3–5 år för att vederlagen ska utvecklas i jämn takt.

Till följd av ändringen av räntestödslagen är det inte tillåtet att genom bruksvederlagen samla in medel för avsättningar till kostnader för ombyggnad, underhåll eller skötsel i bostadsrättsobjekt som har beviljats räntestödslån för byggande, anskaffning eller ombyggnad från och med 1.7.2018. Ett kumulativt överskott i efterkalkylen för dessa bostadsrättsobjekt får alltså inte inkludera avsättningar till kostnader för ombyggnad, underhåll och skötsel.

4 SKYLDIGHET ATT LÄMNA UPPGIFTER, RÄTT ATT DELTA OCH FÅ UPPGIFTER

Bostadsrättshusets ägare ska ge de boende i bostadsrättshuset uppgifter om hur bruksvederlaget bestäms och om grunderna för utjämning av det, om hur utjämningen påverkar bruksvederlaget samt om användningen av de medel som insamlats genom bruksvederlag (efterkalkyl) i enlighet med lagen om samförvaltning i hyreshus.²⁶

En bostadsrättshavare och den som bor tillsammans med honom eller henne i bostadsrättsbostaden har rätt att delta i förvaltningen av och beslutsfattande som gäller bostadsrättshuset samt att för detta få uppgifter minst i den omfattning som föreskrivs i lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990).²⁷

Samförvaltningslagen gäller inte bostadsrättsföreningar. Verksamheten i bostadsrättsföreningar regleras av en egen lag som innehåller bestämmelser om beslutsfattandet och rätten att delta i bostadsrättsföreningar.

4.1 Verksamheten i bostadsrättsbolag ska följa samförvaltningslagen

Enligt samförvaltningslagen har boendestämman eller boendekommittén rätt att av ägaren eller hans representant få de uppgifter som behövs för att ge ett utlåtande.

Boendekommittén har bl.a. till uppgift att delta i beredningen, förhandla och ge utlåtande om budgetförslaget för husen i vederlagsbestämningsenheten och om bestämningen av bruksvederlaget.

Uppgifterna ska vara styrkta av en revisor, om boendestämman eller boendekommittén kräver det. Om uppgifterna inte kan styrkas, ska revisorn konstatera detta.

²⁶ 16 d § i bostadsrättslagen

²⁷ 4 f § i bostadsrättslagen

Ägaren ska också informera de boende om andra ärenden som gäller bostadsrättsobjektet och som kan vara av betydelse för utövandet av rättigheterna i samförvaltningslagen. Ett sådant betydelsefullt ärende är till exempel konkurrensutsättning av upphandlingar. De boende har rätt att lägga fram förslag till konkurrensutsättning av upphandlingar och delta i konkurrensutsättningen i enlighet med förfarandet i samförvaltningslagen.²⁸

Inom god fastighetsskötsel ska avsättningarna för ombyggnad och större reparationer grunda sig på i förväg sammanställda långsiktiga planer. I bostadsrättsbolag kan även bostadsrättshavare delta i beredningen av planerna i enlighet med förfarandet i samförvaltningslagen.

Närmare information finns i ARAs handböcker *Boendedemokrati* eller *Invånardemokrati en vana*. Handböckerna finns på ARAs webbplats.

4.2 Deltagande i bostadsrättsföreningens beslutsfattande

I bostadsrättsföreningar får endast bostadsrättshavarna utöva sin beslutanderätt i bostadsrättsärenden som gäller betalningsskyldighet till föreningen.²⁹ Bostadsrättsföreningens övriga medlemmar får utöva sin beslutanderätt i andra ärenden på föreningsmötet.

I bostadsrättsföreningar består bruksvederlaget av ett vederlag som bestäms av **boendestämman** och med vilket man täcker utgifterna för **boendeförvaltningen** samt av ett vederlag som bestäms av **föreningsmötet** och med vilket man täcker **föreningens** övriga **utgifter** enligt bostadsrättslagen.

Om föreningsmötet inte har beslutat om att dela upp föreningen i boendeförvaltningsområden utgör bostadsrättsföreningen ett boendeförvaltningsområde.³⁰ I så fall beslutar bostadsrättshavarna på föreningsmötet om beloppen på bruksvederlagen för hela samfundet och alla bostadsrättsobjekt.

Om föreningen har delats upp i boendeförvaltningsområden fattar boendestämman beslut om boendeförvaltningens budget och den del av bruksvederlaget som står till förfogande för boendeförvaltningen.

Till boendeförvaltningsområdets utgifter hör bl.a. kostnader för underhåll och skötsel av fastigheterna och byggnaderna, uppvärmnings-, vatten-, avlopps- och renhållningskostnader i anslutning till byggnaderna, tomthyra och årliga reparationer.

Bostadsrättsföreningen ansvarar främst för den del av vederlaget som används för att täcka t.ex. kapitalutgifter som orsakats av byggandet och utgifter för centralförvaltningen. Föreningsmötet kan också besluta om ombyggnader eller andra moderniseringar. I bostadsrättsföreningar bereder och fattar man beslut

²⁸ 16 c § i bostadsrättslagen

²⁹ 13 § i lagen om bostadsrättsföreningar

³⁰ RP 16/1994 6 kap.: boendeförvaltning

om långsiktiga planer på ombyggnader och andra större reparationer i det organ som ansvarar för ärendet eller uppdraget.

För att beslut ska kunna fattas om den budget och de bruksvederlag som gäller hela samfundet ska styrelsen tillsammans med kallelsen till föreningsmötet till bostadsrättshavarna skicka såväl objektspecifika som samfundsomfattande bruksvederlagskalkyler och efterkalkyler. Till bostadsrättshavarna ska dessutom skickas

- bokslut
- revisionsberättelse och/eller
- verksamhetsgranskningsberättelse.

Boendekommitténs berättelse och övervakarens övervakningsberättelse för varje boendeförvaltningsområde samt boendestämmans protokoll som berör dessa ska hållas tillgängliga vid det ordinarie föreningsmötet.

Alternativt kan nämnda handlingar hållas till påseende för medlemmarna under minst en veckas tid före mötet hos disponenten eller styrelsens ordförande eller på någon annan i möteskallelsen meddelad plats. Då ska av kallelsen också framgå under vilka tider handlingarna är tillgängliga, om inte föreningen har ett kontor med regelbundna öppettider. En kopia av handlingarna ska sändas per post till en föreningsmedlem som begär det. För detta får uppbäras en skälig avgift som styrelsen godkänner.

4.3 Framställan av bruksvederlagskalkylen och efterkalkylen

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om vad noterna till bostadsrättssamfundens bokslut ska innehålla och vilka uppgifter som ska anges i verksamhetsberättelsen.³¹

Ett av kraven är att de kalkyler som avses i 16 a § 2 mom. i bostadsrättslagen ska ges som noter till bokslutet. I den gällande bostadsrättslagen refererar lagbestämmelsen i fråga till utjämningskalkyler. Tidigare har ifrågavarande lagbestämmelse refererat till en kalkyl där det framgår vilka utgiftsposter som under räkenskapsperioden har täckts med bruksvederlag och för vilka utgiftsposter avsikten är att de ska tas ut under följande räkenskapsperiod.³² Kravet på noter till bokslutet trädde i kraft 2003.

Bokföringsnämnden har i sina ställningstagande konstaterat att de kalkyler som avses i 16 a § 2 mom. i den nu gällande bostadsrättslagen hänvisar till kalkylen över bestämning av bruksvederlaget och efterkalkylen i 16 d § i bostadsrättslagen.³³ Sålunda ska bostadsrättssamfunden inkludera bruksvederlagskalkyler och efterkalkyler i noterna till bokslutet.

Enligt bokföringsnämndens utlåtande ska objektspecifika bruksvederlagskalkyler bifogas till bokslutet enligt väsentlighetsprincipen. Om ett bostadsrättssamfund består av ett stort antal husenheter är det mest

³¹ 51 b § och 51 c § i bostadsrättslagen

³² lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder 127/2003

³³ Bokföringsnämnden 1941/2015

ändamålsenligt att ett kalkylsammandrag finns tillgängligt för de boende i de enskilda enheterna till exempel på samfundets kontor eller webbplats.³⁴

Enligt bostadsrättslagen ska bostadsrättssamfundets verksamhetsberättelse innehålla uppgifter om

- 1) hur bruksvederlaget använts, om vederlag kan tas ut enligt olika grunder för olika ändamål
- 2) hur budgeten har följts.

Eftersom bostadsrättssamfundet ska lämna uppgifter om hur bruksvederlaget har använts och hur budgeten har följts, rekommenderar vi att efterkalkylen för hela samfundet beskrivs i verksamhetsberättelsen.

Bostadsrättsobjektens bruksvederlagskalkyler och efterkalkyler ska läggas fram för boendestämman eller boendekommittén. Man måste också informera om grunderna till en utjämning och hur utjämningen påverkar bruksvederlaget för det enskilda bostadsrättsobjektet.



ARA rekommenderar att grunderna för utjämning ska beskrivas för de boende på en redogörelse som bifogas bruksvederlagskalkylen. Förutom den verbala beskrivningen ska de boende få ett konkret räkneexempel.

ARAs kalkylmallar

Du kan använda ARAs mallar för att upprätta bruksvederlags- och efterkalkyler. Mallarna och anvisningar om hur du fyller i dem finns på ARAs webbplats: ara.fi

5 ARAS UPPGIFTER INOM STYRNING OCH ÖVERVAKNING

ARA styr och övervakar grunderna för bestämning av bruksvederlagen och delgivningen till de boende, dock inte för fritt finansierade hus.³⁵ Privaträttsliga tvister mellan husets ägare och bostadsrättshavaren liksom krav på sänkta och mer skäliga bruksvederlag avgörs av domstol. Det är också domstolens uppgift att utreda bruksvederlagets riktighet.

ARA eller en av ARA förordnad har rätt att av bostadsrättshusets ägare få alla handlingar och upptagningar som anses nödvändiga för tillsynen samt rätt att ta kopior av dem som är nödvändiga för tillsynen. Bostadsrättshusets ägare ska

³⁴ Bokföringsnämnden 1926/2014

³⁵ 16 e § i bostadsrättslagen

utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar som med tanke på tillsynen är nödvändiga.

ARA kan genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra granskningar. En utomstående sakkunnig kan på begäran av ARA bistå vid granskningen.

I 9 a § i bostadsrättslagen finns bestämmelser om att korrigeringen av en försummelse av en uppgift som enligt bostadsrättslagen åligger husägaren eller av ett förfarande som annars är lagstridigt kan förenas med en tidsfrist eller vite. ARA kan också göra en anmälan till regionförvaltningsverket för inledande av åtgärder enligt 9 a §.