

2020-04-29

RS/151/2020

Rapport om Brf Åkerärtan, Lugnviks C och Torvalla C utifrån regionstyrelsens uppsiktsplikt

Sammanfattning

Bostadsrättsföreningarna Åkerärtan, Lugnviks Centrum och Torvalla Centrum bedrev under 2019 respektive verksamhet i enlighet med ändamålet som det uttrycks i stadgarna. Alla tre föreningarna är så kallade "oäkta bostadsrättsföreningar"¹, vilket medför ogynnsamma skatteregler.

I *Brf Åkerärtan* är Region Jämtland Härjedalen huvudsaklig ägare (64,69 procent), vilket medför ett större ansvar och en högre risk. Föreningens ekonomi är god. Underhållet är dock eftersatt och det är högst tveksamt om primärvårdens hälsocentral av arbetsmiljöskäl kan vara kvar i lokalerna. En utredning om strukturen för framtidens primärvård i Östersund pågår. Beroende på utfallet i denna fråga kan föreningen komma att påverkas i mycket stor omfattning, eftersom byggnaden som innehåller hälsocentralen, Apoteket och viss kommunal verksamhet kan behöva rivras. Även modulbygget i anslutning till fastigheten kan bli kostsamt för regionen, varför regionstyrelsen fortsatt bör bevaka utvecklingen i frågan.

Region Jämtland Härjedalens andelstal i *Brf Lugnviks Centrum* är endast 6,77 procent. Regionen är således en liten ägare, vilket medför såväl ett mindre ansvar som lägre risk. Föreningen är på väg att upplösas, vilket väntas ske efter sommaren 2020. Förhandlingar om en lösning kring framtiden för den nuvarande hälsocentralen i fastigheten pågår.

Region Jämtland Härjedalens andelstal i *Brf Torvalla Centrum* är 16,4 procent. Regionen är således en mindre ägare, vilket medför såväl ett mindre ansvar som lägre risk. Föreningen har under senare år oftast haft ett negativt resultat, vilket till stor del beror på ogynnsamma skattemässiga regler. Likviditeten är dock acceptabel, kassaflödet är på plus. Den nyligen antagna underhållsplanen ger en grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

¹ Förenklat definieras föreningen som oäkta om föreningens intäkter består till mindre än 60 procent av intäkter från privatpersoner som är bostadsrättsinnehavare. Det vill säga, 40 procent av intäkterna eller mer kommer från hyreslokaler, hyreslägenheter eller månadsavgifter från juridiska personer som äger bostadsrätter i föreningen.

Bakgrund

Regionstyrelsens uppsiktsplikt regleras i 6 kap 1 § kommunallagen (2017:725). I paragrafens första stycke föreskrivs att styrelsen ska leda och samordna förvaltningen av kommunens eller regionens angelägenheter och ha uppsikt över övriga nämnders och eventuella gemensamma nämnders verksamhet. Regionstyrelsen ska även ha uppsikt över sådan avtalssamverkan som sker enligt 9 kap. 37 § kommunallagen (KL) eller enligt annan lag eller författning. Av andra stycket framgår att styrelsen också ska ha uppsikt över kommunal verksamhet som bedrivs i sådana juridiska personer som avses i 10 kap. 2-6 §§ KL och sådana kommunalförbund som kommunen eller regionen är medlem i. Det gäller också en förening där kommunen eller regionen bestämmer tillsammans med någon annan och en stiftelse som kommunen eller regionen bildar tillsammans med någon annan för en kommunal angelägenhet. I 6 kap. 11 § KL föreskrivs vidare att styrelsen ska följa de frågor som kan inverka på regionens utveckling och ekonomiska ställning.

I Regler för regionstyrelsens uppsiktsplikt (RS/2324/2016, rev 2019) finns förtydliganden av vad uppsiktsplikten innebär och vilket arbetssätt som ska tillämpas. Av reglerna framgår bland annat att regionstyrelsen ska övervaka den ekonomiska förvaltningen, tillse att medlen används ändamålsenligt, övervaka att fullmäktiges beslut blir verkställda, lämna råd och anvisningar samt påpekanden vid brister, liksom att påkalla ingripande av fullmäktige när så behövs.

Regionstyrelsen fastställer årligen en plan för vilka bolag, nämnder, föreningar eller stiftelser som styrelsen ska genomföra fördjupade granskningar av. De tre här aktuella bostadsrättsföreningarna har tidigare inte varit föremål för fördjupad uppsiktsplikt. Bostadsrättsföreningarna är därför utvalda i regionstyrelsens plan för fördjupad uppsiktsplikt 2020, som fastställdes vid sammanträde den 22 januari 2020 (§ 6).

Underlag för granskningen

Underlaget för rapporten har utgjorts av föreningarnas stadgar, årsredovisningarna för 2019, liksom intervjuer med förvaltare respektive Region Jämtland Härjedalens utsedda ledamot i bostadsrättsföreningarnas styrelser.

Brf Åkerärtan

Om bostadsrättsföreningen

Brf Åkerärtan i Östersund är en HSB-förening. Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening (se not 1). Föreningen äger fastigheterna *Åkerärtan 1* och *Kartboken 1* i Östersund. Region Jämtland Härjedalens andelstal är 64,69 procent. Övriga 5 medlemmars andelstal: Östersunds kommun 19,67 procent, Brf Åkerärtan 10,48 procent, Apoteket 2,33 procent, 24 Invest (Gym) 1,57 procent och HSB 0,69 procent. Fastigheternas totala yta är 2 695 kvm. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Stadgarna

Av § 1 i stadgarna framgår att ändamålet för föreningen är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler för nyttjande av medlemmarna utan tidsbegränsning. I ändamålet ingår även att

främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen, liksom att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet i syfte att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

I § 2 anges att det kommunala syftet med medlemskap i föreningen är att tillgodose behovet av lokaler för kommunalt ändamål.

I enlighet med § 4 ska föreningen bereda regionfullmäktige i Region Jämtland Härjedalen och kommunfullmäktige i Östersunds kommun möjlighet att yttra sig innan beslut av principiell betydelse eller annars större vikt fattas. Det gäller för beslut såsom ändring av stadgar, fusion av föreningar, förvärv eller bildande av företag. Vidare tryggas Region Jämtland Härjedalens insyn genom rätten att när som helst ta del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar, liksom att i övrigt inspektera föreningen och dess verksamhet. Ledamöter i fullmäktige har rätt att närvara och ställa frågor vid föreningsstämman, liksom att vid behov begära att särskilda informationsmanträden anordnas.

Av § 20 framgår att styrelsen består av fem ledamöter och lika många suppleanter. Av dessa väljs två ledamöter och samma antal suppleanter på ordinarie föreningsstämma. Regionfullmäktige i Region Jämtland Härjedalen, Östersunds kommunfullmäktige respektive styrelsen för HSB utser vardera en ledamot och en suppleant. Vidare anges i § 21 att styrelsen inom sig utser ordförande (nominerad av regionen) och vice ordförande.

I dagsläget är Elisabet Sjöström (M) ordförande och Sven Nilsson (C) vice ordförande.

Årsredovisningen

Nedan redovisas viktiga nyckeltal ur årsredovisningen.

Resultat och ställning (tkr) - Översikt 2018-2019

| Nyckeltal | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| <i>Nettoomsättning</i> | 2 196 | 2 172 |
| <i>Rörelseresultat</i> | 558 | 201 |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i> | 517 | 160 |
| <i>Balansomslutning</i> | 11 773 | 11 581 |
| <i>Soliditet (%)</i> | 70,2 | 67,7 |
| <i>Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm</i> | 735 | 735 |
| <i>Driftskostnad, kr/kvm</i> | 427 | 573 |
| <i>Räntekostnad, kr/kvm</i> | 15 | 15 |
| <i>Bankskuld, kr/kvm</i> | 950 | 969 |

Taxeringsvärdet (enbart lokaler) 2019 uppgick till 1 454 tkr. Månadsavgiften höjdes inte 2019, men däremot med 2 procent 2020. Årsavgiften är i genomsnitt 750 kr/kvm 2020.

Enligt den av Region Jämtland Härjedalen utsedda styrelseledamoten, Elisabet Sjöström (M), bör följande aktuella frågor lyftas fram. Det pågår en ändring av stadgarna, vilken planeras att genomföras vid årsstämman i maj 2020 (Regionfullmäktige har godkänt stadgarna, se RS/816/2019). Ändringen motiveras av att stadgarna är från 1993 och behöver

ses över eftersom de är gamla. Ett extra styrelsemöte planeras för att genomföra syn i hälsocentralens lokaler beträffande arbetsmiljö. När det gäller placering av det beslutade modulbygget är det inte helt klart beroende på synpunkter från Östersunds kommun. Frågan handläggs av Fastighetsenheten på Region Jämtland Härjedalen (inte av bostadsrättsföreningen).

Fastighetsenhetschefen vid Region Jämtland Härjedalen² har uppgett att det är högst tveksamt om primärvårdens hälsocentral av arbetsmiljöskäl kan vara kvar i lokalerna. En utredning om strukturen för framtidens primärvård i Östersund pågår. Beroende på utfallet i denna fråga kan föreningen komma att påverkas i mycket stor omfattning, eftersom byggnaden som innehåller hälsocentralen, Apoteket och viss kommunal verksamhet kan behöva rivas. Om så skulle ske finns ett intresse från Östersunds kommun att eventuellt lösa vissa fastighetsfrågor avseende närliggande skolverksamhet.

Förvaltaren för bostadsrättsföreningen³ har uppgett att det är en välmående förening med god ekonomi. Dock är underhållet eftersatt och det är stora problem med arbetsmiljön i byggnaden som innehåller Hälsocentralen. I övrigt finns inget särskilt att lyfta fram som inte framgår av årsredovisningen.

Brf Lugnviks centrum

Om bostadsrättsföreningen

Det är en oäkta bostadsrättsförening (se not 1). Föreningen äger fastigheten Lugnviks centrum 2 i Östersund. Region Jämtland Härjedalens andelstal är 6,77 procent. Övriga medlemmars andelstal: Östersunds kommun 82,6 procent, Lugnviks Centrum 5,2 procent Kyrkan 4,8 procent, Frisersalong 0,63 procent. Den totala lokalytan är 14 960 kvm, varav 213 kvm består av hyresrätter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Stadgarna

Av § 1 i stadgarna framgår att ändamålet för föreningen är att främja medlemmarnas intressen genom att förvärva, uppföra och förvalta hus inom Lugnviks centrum, Östersund, och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta bostäder och lokaler med nyttjanderätt under obegränsad tid.

I § 2 anges att det kommunala syftet med medlemskap i föreningen är att tillgodose behovet av lokaler för kommunalt ändamål.

I enlighet med § 4 ska föreningen bereda regionfullmäktige i Region Jämtland Härjedalen och kommunfullmäktige i Östersunds kommun möjlighet att yttra sig innan beslut av principiell betydelse eller annars större vikt fattas. Det gäller för beslut såsom ändring av stadgar, fusion av föreningar, förvärv eller bildande av företag. Vidare tryggas den kommunala insynen genom rätten för kommun- respektive regionstyrelsen att när som helst ta del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar, liksom att i övrigt inspektera

² Jan Åke Lindroth.

³ Agneta Larsson, HSB Östersund.

föreningen och dess verksamhet. Fullmäktigeledamöter har rätt att närvara och ställa frågor vid föreningsstämman, liksom att vid behov begära att särskilda informations-sammanträden anordnas.

Av § 14 framgår att föreningens angelägenheter förvaltas av en styrelse om sju ledamöter med lika många suppleanter. Av dessa utses tre ledamöter och samma antal suppleanter av Östersunds kommunfullmäktige. En ledamot och en suppleant utses av regionfullmäktige i Region Jämtland Härjedalen respektive Östersunds församling. Två ledamöter och lika antal suppleanter väljs av föreningsstämman, varav en ledamot och en suppleant efter nominering av Östersunds kommunfullmäktige. Vidare anges i § 15 att styrelsen, som har sitt säte i Östersund, inom sig utser ordförande (nominerad av kommunen) och vice ordförande.

I dagsläget är Pär Jönsson (M) ordförande och Elisabet Sjöström (M) vice ordförande.

Årsredovisningen

Nedan redovisas viktiga nyckeltal ur årsredovisningen.

Resultat och ställning (tkr) - Översikt 2018-2019

| Nyckeltal | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 7 168 | 7 125 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 618 | 564 |
| Årets resultat | -3019 | -534 |
| Resultat exkl. avskrivningar | -1 895 | 590 |
| Balansomslutning | 27 240 | 32 744 |
| Kassaflöde, indirekt metod | -4 242 | 1 355 |
| Soliditet (%) | 18 | 24 |
| Likviditet (%) | 79 | 135 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 524 | 524 |
| Driftskostnader, kr/kvm | 516 | 279 |
| Ränta, kr/kvm | 17 | 16 |
| Lån, kr/kvm | 747 | 1 015 |

Taxeringsvärdet 2019 uppgick till 17 869 tkr. Årsavgiften 2019 var i genomsnitt 524 kr/kvm.

Enligt den av Region Jämtland Härjedalen utsedda styrelseledamoten, Elisabet Sjöström (M), bör följande aktuella frågor lyftas fram. Likvidationssprocessen pågår, vilken troligen kommer att slutföras tidig höst 2020. Förhandlingar angående upplösning och ekonomi handläggs via Fastighetenheten på Region Jämtland Härjedalen (inte av bostadsrättsföreningen). Ett extra styrelsemöte hölls i april där bl.a. finansiella beräkningar av upplösningen av föreningen presenterades. Byggstarten av tillbyggnaden på Lugnviksskolan planeras till 2021. Föreningen har under 2019 amorterat drygt 4 miljoner kr, varav ett lån om 3,7 miljoner kr.

Ekonomerna för föreningen⁴ har uppgett att orsaken till de senaste årens dåliga resultat till stor del beror på ofördelaktiga skattemässiga regler för oäkta bostadsrättsföreningar. Föreningen går med förlust, men måste ändå betala skatt. Detta medför således att förlusten blir än större. Föreningen kommer att upplösas efter sommaren. I övrigt finns inget särskilt att lyfta fram som inte framgår av årsredovisningen.

Brf Torvalla centrum

Om bostadsrättsföreningen

Det är en oäkta bostadsrättsförening (se not 1). Föreningen äger fastigheterna *Bakbordet 1*, *Degspaden 1* och *Spritsen 1* i Östersund. Region Jämtland Härjedalens andelstal är 16,4 procent. Övriga medlemmars andelstal: Östersunds kommun 80,3 procent och Jämtlands läns bibliotek 3,3 procent. Den totala lokalytan är 10 667 kvm. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Stadgarna

Av § 1 i stadgarna framgår att ändamålet för föreningen är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva, uppföra och förvalta hus inom Torvalla Centrum, Östersund, och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta bostäder/lokaler med nyttjanderätt under obegränsad tid.

I § 2 anges att det kommunala syftet med medlemskap i föreningen är att tillgodose behovet av lokaler för kommunalt ändamål.

I enlighet med § 4 ska föreningen bereda regionfullmäktige i Region Jämtland Härjedalen och kommunfullmäktige i Östersunds kommun möjlighet att yttra sig innan beslut av principiell betydelse eller annars större vikt fattas. Det gäller för beslut såsom ändring av stadgar, fusion av föreningar, förvärv eller bildande av företag. Vidare tryggas den kommunala insynen genom rätten för kommunstyrelsen att när som helst ta del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar, liksom att i övrigt inspektera föreningen och dess verksamhet. Ledamöter i kommunfullmäktige har rätt att närvara och ställa frågor vid föreningsstämman, liksom att vid behov begära att särskilda informationssammanträden anordnas.

Av § 14 framgår att föreningens angelägenheter förvaltas av en styrelse om fem ledamöter med lika många suppleanter. Av dessa väljs två ledamöter och samma antal suppleanter på ordinarie föreningsstämma efter nominering av en ledamot och en suppleant från regionfullmäktige i Region Jämtland Härjedalen. Övriga ledamöter och suppleanter väljs av Östersunds kommunfullmäktige. Vidare anges i § 15 att styrelsen, som har sitt säte i Östersund, inom sig utser ordförande (nominerad av kommunen) och vice ordförande (nominerad av regionen).

I dagsläget är John Unosson (C) ordförande och Elisabet Sjöström (M) vice ordförande.

⁴ Bo Hanses, Riksbyggen Östersund.

Årsredovisningen

Nedan redovisas viktiga nyckeltal ur årsredovisningen.

Resultat och ställning (tkr) - Översikt 2018-2019

| <i>Nyckeltal</i> | <i>2019</i> | <i>2018</i> |
|--|-------------|-------------|
| <i>Nettoomsättning</i> | 5 314 | 4 831 |
| <i>Rörelseresultat</i> | 266 | -38 |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i> | -105 | -380 |
| <i>Balansomslutning</i> | 86 696 | 87 563 |
| <i>Soliditet (%)</i> | 67,1 | 66,7 |
| <i>Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm</i> | 492 | 447 |
| <i>Driftskostnader, kr/kvm</i> | 205 | 269 |
| <i>Ränta, kr/kvm</i> | 35 | 32 |
| <i>Bankskuld, kr/kvm</i> | 2 491 | 2 543 |

Taxeringsvärdet 2019 uppgick till 4 809 tkr. Månadsavgiften höjdes 2019 med 10 procent och 2020 med 2 procent. Årsavgiften är i genomsnitt 515 kr/kvm för lokaler och 240 kr/kvm för lägenheter 2020.

Enligt den av Region Jämtland Härjedalen utsedda styrelseledamoten, Elisabet Sjöström (M), bör följande aktuella frågor lyftas fram. Föreningen har under året antagit en ny underhållsplan. Planen ger en grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Fastighetschefen vid Region Jämtland Härjedalen har uppgett att hälsocentralen, som Primärvården tidigare bedrivit i lokalerna, har stängts. Det pågår dock fortfarande primärvårdsverksamhet i delar av lokalerna. Delar av regionens friställda ytor hyrs ut till Östersunds kommun, som i samverkan med regionen driver öppen förskola och familjecentral i lokalerna.

Ekonomerna för bostadsrättsföreningen⁵ har uppgett att det är en välmående förening, trots att de senaste årens resultat till övervägande del har varit negativt. Likviditeten är acceptabel, kassaflödet är på plus. Anledningen till att resultatet har varit negativt är till stor del p.g.a. skattemässiga regler. Avgiften höjdes med 10 procent 2019, en kraftig höjning, vilket beslutades för att klara ökade underhållskostnader de närmsta åren. Avgifterna betecknas, trots den kraftiga höjningen 2019, som låga. Föreningen arrenderar mark för bl.a. parkering medför en del kostnader. I övrigt finns inget särskilt att lyfta fram som inte framgår av årsredovisningen.

Analys och bedömning

I *Brf Åkerärtan* är Region Jämtland Härjedalens andelstal 64,69 procent. Regionen är huvudsaklig ägare, vilket medför ett större ansvar och även en högre risk. Trots ogynnsamma skattemässiga regler för oäkta bostadsrättsföreningar har föreningen god

⁵ Ann-Marie Karlsson, HSB Östersund.

ekonomi. Underhållet är dock eftersatt och det är högst tveksamt om primärvårdens hälsocentral av arbetsmiljöskäl kan vara kvar i lokalerna. Beroende på utfallet i denna fråga kan föreningen komma att påverkas i mycket stor omfattning, eftersom byggnaden som innehåller hälsocentralen, Apoteket och viss kommunal verksamhet kan behöva rivras. Om så skulle ske finns ett intresse från Östersunds kommun att eventuellt lösa vissa fastighetsfrågor avseende närliggande skolverksamhet. Även modulbygget i anslutning till fastigheten kan bli kostsamt för regionen, varför regionstyrelsen fortsatt bör bevaka utvecklingen i frågan.

Region Jämtland Härjedalens andelstal i *Brf Lugnviks Centrum* är endast 6,77 procent. Regionen är således en liten ägare, vilket medför såväl ett mindre ansvar som lägre risk. Föreningen går med förlust och har sämre ekonomi än vad som är önskvärt. Dock är föreningen på väg att upplösas, vilket väntas ske efter sommaren 2020. Förhandlingar om en lösning kring framtiden för den nuvarande hälsocentralen i fastigheten pågår.

Region Jämtland Härjedalens andelstal i *Brf Torvalla Centrum* är 16,4 procent. Regionen är således en mindre ägare, vilket medför såväl ett mindre ansvar som lägre risk. Föreningen har under senare år oftast haft ett negativt årsresultat, vilket till stor del beror på ogynnsamma skattemässiga regler. Likviditeten är dock acceptabel, kassaflödet på plus. Den nyligen antagna underhållsplanen ger en grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Det kan noteras att det i nuläget inte finnas några skriftliga krav i stadgarna eller andra styrande dokument om att de tre bostadsrättsföreningarna ska följa övergripande mål satta av regionfullmäktige, bl.a. när det gäller miljö och upphandling m.m.