

## **Boverkets allmänna råd om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar;**

Utkom från trycket  
den 0 månad 2016

beslutade den 0 månad 2016.

Boverket beslutar följande allmänna råd om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, allmänna råd om ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och allmänna råd om förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar.

### **Inledning**

#### *Allmänt råd*

Detta är allmänna råd till 1 kap. 5 §, 3 kap. 1–4 §§, 4 kap. 2 §, 5 kap. 3 § och 9 kap. 5 § 7 bostadsrättslagen (1991:614), BRL, till 1–6 §§, 8 § och 10 § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF, till 2 kap. 4 § och 4 kap. 2–3 §§ lagen om kooperativ hyresrätt (2002:93), till 1–5 §§ och 8 § förordningen om kooperativ hyresrätt (2002:106) och till 2 § och 4 § lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar, OmregL.

De allmänna råden innehåller generella rekommendationer om tillämpningen av föreskrifterna i ovan nämnda författningar och anger hur någon lämpligen kan eller bör handla för att uppfylla föreskrifterna.

De allmänna råden kan även innehålla vissa förklarande eller redaktionella upplysningar.

De allmänna råden föregås av texten Allmänt råd och är tryckta med mindre och indragen text.

Vad som skrivs om ekonomiska planer gäller även i tillämpliga delar för kostnadskalkyler.

### **Ekonomiska planer och kostnadskalkyler**

#### **Ekonomisk plan**

*3 kap. 1 § BRL och 1 § BRF*

*4 kap. 2 § lagen om kooperativ hyresrätt och 1 § förordningen om kooperativ hyresrätt*

#### *Allmänt råd*

En ekonomisk plan bör ge en rättvisande bild av föreningens verksamhet. Om en uppgift i planen är preliminär bör detta tydligt anges. Även en preliminär uppgift bör vara hållbar.

I den ekonomiska planen bör framgå om föreningen har erforderliga lov och tillstånd för verksamheten.

### **Kostnadskalkyl**

*5 kap. 3 § BRL och 8 § BRF*

#### *Allmänt råd*

En kostnadskalkyl bör ge en rättvisande bild av föreningens verksamhet. Målsättningen bör vara att uppgifterna i kalkylen inte ska behöva förändras vid upprättandet av den ekonomiska planen.

En kostnadskalkyl bör innehålla samma uppgifter som en ekonomisk plan vad gäller finansieringsplanen och beräkningen av löpande kostnader och intäkter.

### **Ändamålsenlig samverkan**

*1 kap. 5 § BRL*

#### *Allmänt råd*

Initiativtagarna i föreningen bör i ett tidigt skede förvissa sig om att förutsättningarna för en ändamålsenlig samverkan kan anses uppfyllda. Vid bedömningen av om en ändamålsenlig samverkan kan ske bör husen vara i anslutning till varandra.

Vidare bör följande beaktas

- att husen har ett naturligt geografiskt samband och att husen inte skiljs åt markant genom andra hus och anläggningar,
- att hänsyn tas till markens belägenhet och möjligheterna att bebygga marken,
- att den praktiska förvaltningen och det gemensamma ansvaret i övrigt för föreningens verksamhet kan fortlöpa på ett ändamålsenligt sätt.

### **God samverkan**

*1 kap. 5 § BRL*

#### *Allmänt råd*

För att en ändamålsenlig samverkan ska kunna ske mellan föreningens olika hus bör även förutsättningar finnas för god samverkan genom beaktande av att husen bör vara likvärdiga beträffande ålder, skick och beskaffenhet.

### **Komplementbostadshus**

*1 kap. 5 § BRL*

*1–2 §§ BRF*

#### *Allmänt råd*

Om ett eller flera av föreningens hus består av ett komplementbostadshus, enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900) bör det anges i den ekonomiska planen.

## **Förvärv av föreningens fastighet m.m.**

*1 § 4 BRF*

*1 § 4 förordningen om kooperativ hyresrätt*

*Allmänt råd*

Tillvägagångssättet för förvärv av föreningens fastighet bör redovisas tydligt i den ekonomiska planen. Om en latent skatteskuld uppkommer till följd av tillvägagångssättet bör planen innehålla uppgifter om fastighetens skattemässiga värde.

Även andra för föreningen relevanta förhållanden till följd av tillvägagångssättet för förvärvet bör redovisas.

## **Redovisning av uppgifter**

*1 och 8 §§ BRF*

*1 § förordningen om kooperativ hyresrätt*

*Allmänt råd*

Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar i den ekonomiska planen bör redovisas inklusive mervärdesskatt.

Om indexreglering är avtalad bör detta framgå när intäkter och kostnader anges.

Om föreningen är skattskyldig för mervärdesskatt bör motsvarande belopp redovisas exklusive mervärdesskatt.

## **Beskrivning av fastigheten**

*1 § 2, 2 § 2–4 BRF*

*1 § 2, 2 § 2–3 förordningen om kooperativ hyresrätt*

*Allmänt råd*

Beskrivningen av fastigheten bör innehålla uppgifter om allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till byggnaden.

Beskrivningen av byggnaden bör innehålla följande uppgifter; antal våningar, källare och vind, grundläggning och bärande konstruktioner, material och utförande av fasader och tak, material och utförande av balkonger, fönster och ytterdörrar, kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar), val av värmeproduktionsanläggning och sätt för värmedistribution, system för ventilation, vatten, avlopp och el, och ursprungligt byggnadsår för befintliga byggnader.

Om kabel-TV, bredband och IP-telefoni ingår i årsavgiften bör även detta anges.

I beskrivningen av bostadslägenheter och lokaler bör följande uppgifter anges; inredning och utrustning i kök, förvaring (klädkammare och förråd), hygienrum och utrymmen för tvätt, avfall eller liknande samt golvmaterial och ytskikt på väggar och tak i olika utrymmen. Om vindsutrymmen eller källarförråd finns bör även det anges. Beskrivningen kan ges i löpande text.

Beskrivningen bör ange det ursprungligen planerade utförandet av lägenheten. Den blivande lägenhetsinnehavaren kan senare genom tillval sätta sin egen prägel på den lägenhet som kommer att förvärfas.

Om mark ingår i lägenhetsupplåtelsen bör även detta framgå i planens redovisning av lägenheterna.

### **Redovisning av lägenheterna**

#### *2 § 4 BRF*

##### *Allmänt råd*

I redovisningen av lägenheterna kan även anges respektive lägenhets insats, upplåtelseavgift, årsavgift och om balkong/uteplats tillhör lägenheten.

Beräkningsgrunder för årsavgifter bör framgå, inklusive eventuell förekomst av årsavgifter som baseras på enhetsmätning, eller debiteras på annan grund.

### **Platsbesök**

#### *2 § BRF*

#### *2 § förordningen om kooperativ hyresrätt*

##### *Allmänt råd*

Intygsgivarna bör besöka fastigheten i anslutning till intygsgivningen.

### **Mätning av lägenhetens boarea**

#### *2 § 4 BRF*

#### *2 § 3 förordningen om kooperativ hyresrätt*

##### *Allmänt råd*

När arean mäts bör aktuella mätregler enligt svenska standarden ”Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler”, SS 21054, användas.

Vid uppförande av nya hus bör det anges att mätning av lägenhetens boarea har gjorts på ritning.

### **Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt**

#### *1 § 2 och 2 § 5 BRF*

#### *1 § 2 och 2 § 4 förordningen om kooperativ hyresrätt*

##### *Allmänt råd*

I den ekonomiska planen bör anges om föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning och om det är en samfällighetsförening som förvaltar anläggningen. Det bör även anges vilka fastigheter, utöver föreningens, som ingår eller kommer att ingå i denna. Ändamålet med anläggningen och föreningens andel av driftskostnaderna, bör också anges.

Vid nyuppförande av hus bör det anges om fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning och i vilken omfattning.

I förekommande fall bör även föreningens andel i kostnaderna för gemensamhetsanläggningens uppförande anges.

Omfattningen och kostnaderna av de servitut och ledningsrätter som kommer att belasta eller tjäna fastigheten bör också anges. Även övriga åtaganden eller inskränkningar samt framtida kända förhållanden såsom saneringsskyldighet, trädfällning eller annat bör anges.

Det bör även anges om del av föreningens verksamhet bedrivs under andra former än i föreningens egen regi, till exempel parkeringsverksamhet, permanent eller under begränsad tid.

## Underhålls- och investeringsbehov vid ombildning

1 § 2 och 2 § 6 BRF

1 § 2 och 2 § 5 förordningen om kooperativ hyresrätt

*Allmänt råd*

Vid ombildning bör fastighetens underhålls- och investeringsbehov samt uppskattade kostnader för detta anges med hänvisning till besiktningsprotokollet som underlag.

## Fastighetens försäkringar

1 § 2 och 2 § 7 BRF

1 § 2 och 2 § 6 förordningen om kooperativ hyresrätt

*Allmänt råd*

Uppgift om fastighetens försäkringar bör innefatta såväl vilket försäkringsbolag som vad försäkringen omfattar.

## Taxeringsvärde

1 § 2 BRF

1 § 2 förordningen om kooperativ hyresrätt

*Allmänt råd*

Fastighetens taxeringsvärde bör anges i den ekonomiska planen. Är huset under uppförande anges i stället beräknat slutligt taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet bör delas upp på mark, bostäder, lokaler och garage.

Om det finns fler hus än ett bör taxeringsvärdet för vart och ett av husen anges.

## Nyckeltal i ekonomisk plan och kostnads kalkyl

1 § BRF

1 § förordningen om kooperativ hyresrätt

*Allmänt råd*

Följande nyckeltal bör användas vid ekonomiska uppställningar i ekonomisk plan/kostnads kalkyl (se bilaga):

- Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA).
- Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter boarea (BOA).
- Lån kronor per kvadratmeter boarea (BOA).
- Årsavgift kronor per kvadratmeter boarea (BOA).
- Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift kronor per kvadratmeter boarea (BOA).
- Driftskostnader kronor per kvadratmeter boarea + lokalarea (BOA+LOA).
- Kassaflöde kronor per kvadratmeter boarea + lokalarea (BOA+LOA).

### **Den totala kostnaden för fastigheten**

*1 § 4 och 8 § BRF*

*1 § 4 förordningen om kooperativ hyresrätt*

#### *Allmänt råd*

Samtliga kostnader för föreningens fastighet bör framgå i den ekonomiska planen på så sätt att posterna redovisas var för sig. Samtliga kostnader bör också specificeras.

Eventuella avtal som ligger till grund för kostnaderna bör redovisas.

### **Den totala kostnaden för fastigheten vid ombildning**

*1 § 4 och 8 § BRF*

*1 § 4 förordningen om kooperativ hyresrätt*

#### *Allmänt råd*

Av den totala kostnaden för fastigheten bör särskilt uppgifter om köpeskillingen för fastigheten, kostnader för pantbrev, lagfart, fastighetsbildning och utbildningskostnader anges.

Kostnader för åtgärder som föranleds av besiktningssanmärkningar och ska vidtas inom de närmsta åren bör redovisas under en egen post.

### **Den totala kostnaden för fastigheten vid nybyggnad**

*1 § 4 och 8 § BRF*

*1 § 4 förordningen om kooperativ hyresrätt*

#### *Allmänt råd*

Av den totala kostnaden för uppförande av nya hus bör särskilt uppgifter om produktionskostnader lämnas. Dessa bör delas upp på avgifter, tomt- och entreprenadkostnader, konsultkostnader och allmänna byggherrekostnader.

Med avgifter avses bland annat anslutningsavgifter för VA, kabel-TV/bredband, fjärrvärme, naturgas och engångsavgift för el.

Med tomtkostnader avses bland annat köpeskillning för tomt eller råmark, fastighetsbildning, lagfart, plan, gator, vägar, VA och dylikt utanför kvartersmark.

För entreprenadkostnader bör även entreprenadformen anges, det vill säga hur ansvaret för entreprenadavtal fördelas mellan inblandade entreprenörer och föreningen.

Posten oförutsedda kostnader bör uppgå till högst fem procent av summan av övriga kostnader.

Kostnader för åtgärder som föranletts av besiktningssanmärkningar vid en ny- eller ombyggnad, och som bör vidtas inom de närmsta åren, bör specificeras och beloppen anges.

Dolda kostnader i avtalen såsom uppskjuten skatt, förseningsavgifter eller andra avgifter i exploaterings- eller markanvisningsavtal som övergått till föreningen i samband med förvärvet bör specificeras och beloppen anges.

## Slutlig kostnad för fastigheten

4 kap. 2 § BRL

1 § BRF

### *Allmänt råd*

Kostnaden bör endast anges som slutlig när den är slutligt känd.

Vid uppförande av nya hus bör den totala kostnaden för föreningens fastighet endast anges som slutlig när entreprenaden är slutförd, godkänts vid slutbesiktningen, slutbesked meddelats och huset/en lämnats över till föreningen. I förekommande fall godtas interimistiskt slutbesked.

## Finansieringsplan

1 § 7, 2 § 4 och 3 § BRF

1 § 7 och 3 § förordningen om kooperativ hyresrätt

### *Allmänt råd*

Finansieringsplanen bör utgå från att amortering sker från år ett.

Om föreningens lån är amorteringsfria de första åren bör det också anges när amortering beräknas ske och till vilket belopp.

Amortering i finansieringsplanen bör beräknas med omkring två procent av kapitalbeloppet samt uppfylla kreditgivarens amorteringskrav och övriga lånevillkor. Insatser och upplåtelseavgifter fördelade på de olika bostadsrätterna kan anges per kvadratmeter lägenhetsarea i finansieringsplanen, eller anges i lägenhetsredovisningen.

Lån som inte åsätts någon ränta anges med vilken avgift/kostnad de är förenade med och hur den eventuellt kan komma att variera över tid. Om det varken finns ränta eller avgift så bör det anges.

## Kapitalkostnader

1 § 8 och 4 § 1 BRF

1 § 8 och 4 § 1 förordningen om kooperativ hyresrätt

### *Allmänt råd*

Föreningens kapitalkostnader för de tre första åren framgår av den ekonomiska prognosen och behöver inte redovisas särskilt.

Planenliga avskrivningar bör tas upp under kapitalkostnader, om avskrivningar inte tas upp under en egen post.

Avskrivningsunderlag, avskrivningsmetod, avskrivningstid och belopp bör anges. Mark som föreningen äger ingår inte i avskrivningsunderlaget.

Uppgift om eventuella skattemässiga värdeminskingsavdrag bör framgå.

## Driftskostnader

1 § 8 och 4 § 1 BRF

1 § 8 och 4 § 1 förordningen om kooperativ hyresrätt

### *Allmänt råd*

Föreningens driftskostnader bör redovisas som delposter i den ekonomiska planen. Redovisningen bör vara tydlig och beräknad kostnad bör anges för respektive post. De angivna kostnaderna kan baseras på beräknade värden, erfarenhetsvärden, riktvärden, ingångna avtal eller aktuella taxor. Beräkningsunderlaget för de olika posterna bör redovisas för intygsgivarna. Det

bör också framgå om kostnaderna är beräknade exempelvis på bruttoarea eller boarea.

Administrationskostnader såsom arvode till styrelse, revisorer och förvaltare kan även baseras på beslut.

Kostnader för det inre underhållet av befintliga hyresrätter bör anges särskilt.

Vid beräkning av driftskostnader bör jämförelse göras med likvärdiga objekt.

I en kostnadskalkyl kan driftskostnaderna anges mer översiktligt, däremot bör större kostnadsposter såsom uppvärmning och vatten specificeras.

### **Driftskostnader som inte ingår i årsavgiften**

*1 § 9 BRF*

*1 § 9 förordningen om kooperativ hyresrätt*

*Allmänt råd*

Information om driftskostnader som lägenhetsinnehavaren svarar för och som inte ingår i årsavgiften ska lämnas.

Om föreningen helt eller delvis debiterar bostadsrättsinnehavare efter förbrukning bör dessa kostnader anges särskilt. Kostnaderna kan vara preliminära.

### **Avsättning till underhåll**

*9 kap. 5 § 7 BRL och 4 a § 3 och 5 BRF*

*2 kap. 4 § 2 lagen om kooperativ hyresrätt och 4 a § 3 och 5 förordningen om kooperativ hyresrätt*

*Allmänt råd*

Grunderna för avsättning av medel till underhåll av föreningens hus bör anges i den ekonomiska planen.

### **Fastighetsskatt och fastighetsavgift**

*1 § 8 och 4 § 1 och 4 a § 6 BRF*

*1 § 8 och 4 § 1 och 4 a § 6 förordningen om kooperativ hyresrätt*

*Allmänt råd*

Aktuella skatte- och avgiftsregler för bostadsrättsföreningar ska redovisas. För det fall fastighetsskatt och fastighetsavgift inte utfaller under prognosperioden bör den ekonomiska prognosen redovisa beräknat belopp och tidpunkten för när skyldigheten att erlägga avgiften inträder.

### **Tomträttsavgäld och arrendeavgift**

*1 § 8 och 4 a § 6 BRF*

*1 § 8 och 4 § 1 och 4 a § 6 förordningen om kooperativ hyresrätt*

*Allmänt råd*

För det fall tomträttsavgäld eller arrendeavgift inte utfaller eller utgår med reducerat belopp under prognosperioden bör den ekonomiska prognosen redovisa beräknat belopp och tidpunkten för när skyldigheten inträder.



## Externa intäkter med mera

1 § 8 och 4 a § 6 BRF

1 § 8 och 4 § 1 och 4 a § 6 förordningen om kooperativ hyresrätt

*Allmänt råd*

Externa intäkter såsom uthyrningsverksamhet av parkeringsplatser, garage med mera bör specificeras med uppgifter om avtalsvillkor och belopp.

## Ekonomisk prognos

1 § andra stycket och 4 a § BRF

1 § andra stycket och 4 a § förordningen om kooperativ hyresrätt

*Allmänt råd*

Antaganden om ränta och inflation bör utgå från gällande ränteläge och inflationsnivå för prognosperioden eller enligt låneoffert eller ingångna avtal.

Uppgift om kända förändringar som infaller under eller efter prognostiden bör anges.

Prognoserna bör inte innehålla buffertar eftersom prognosen ska visa förväntade kostnader och utgifter och på så sätt visa nödvändig nivå på årsavgiften.

Prognoserna bör redovisas i löpande penningvärde.

Uppgift om eventuellt ackumulerat resultatmässigt underskott under prognosperioden bör framgå.

## Kassaflödesanalys

1 § andra stycket och 4 a § BRF

1 § andra stycket och 4 a § förordningen om kooperativ hyresrätt

*Allmänt råd*

För bedömning av föreningens betalningsförmåga vid olika tidpunkter under de sex första och elfte verksamhetsåren bör en analys av kassaflödet göras.

Uppgift om ackumulerat kassaflöde under prognosperioden bör framgå.

## Känslighetsanalys

1 § andra stycket och 4 b § BRF

1 § andra stycket och 4 b § förordningen om kooperativ hyresrätt

*Allmänt råd*

Antaganden om ränta bör utgå från gällande ränteläge eller enligt låneoffert eller ingångna avtal.

Känslighetsanalysen bör visa den beräknade årsavgiften vid:

- olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge och
- olika räntenivåer och oförändrat inflationsläge.

## **Anslutningsgrader vid ombildning**

*1 § andra stycket BRF*

*1 § andra stycket förordningen om kooperativ hyresrätt*

*Allmänt råd*

Vid ombildning bör det i den ekonomiska planen finnas information om hur föreningens ekonomi förändras vid olika anslutningsgrader. I denna framställning bör det även framgå hur uteblivna insatser finansieras vid lägre anslutningsgrad än den beräknade.

## **Ny ekonomisk plan**

### **Ny ekonomisk plan**

*3 kap. 4 § BRL*

*Allmänt råd*

Vid bedömningen av om det inträffat något av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet bör jämförelse göras med den senast registrerade ekonomiska planen. Om planen inte ger en relevant bild av föreningens ekonomi kan jämförelse i stället göras med föreningens senaste årsredovisning.

Undantag från kravet att upprätta en ny ekonomisk plan kan föreligga vid enstaka upplåtelse. Vad som är att anse som enstaka upplåtelse kan bland annat relateras till det totala lägenhetsbeståndet.

### **Väsentlig betydelse**

*3 kap. 4 § BRL*

*Allmänt råd*

Om förhållandena i en ny förening under uppbyggnad har förändrats väsentligt sedan den ekonomiska planen upprättades ska en ny ekonomisk plan upprättas. Med förändring av väsentlig betydelse bör avses en förändring av föreningens årsavgifter, skuldsättning eller insatser och upplåtelseavgifter med minst fem procent.

En kalkyl behöver dock göras för att kunna bedöma om förändringen innebär en negativ konsekvens för föreningen. Vid konstaterad negativ förändring av betydelse bör en ny ekonomisk plan upprättas.

Om en befintlig förening avser att utöka/förändra upplåten bostadsrättsyta med minst 20 procent behöver föreningen upprätta en ny ekonomisk plan. En kalkyl behöver även i denna situation göras för att kunna bedöma om förändringen innebär en negativ konsekvens för föreningen. Vid konstaterad negativ förändring av betydelse bör således en ny ekonomisk plan upprättas.

## Förenklad ekonomisk plan

### Förenklad ekonomisk plan för bostadsföreningar

2 och 4 §§ OmregL och 6 § BRF

*Allmänt råd*

En förenklad ekonomisk plan bör ge en rättvisande bild av föreningens verksamhet. Om en uppgift i planen är preliminär bör detta tydligt anges.

Även en preliminär uppgift bör vara hållbar.

## Intygsgivare och intyg

### Intygsgivares opartiskhet

3 kap. 3 § tredje stycket BRL

*Allmänt råd*

Intygsgivare utses av styrelsen. Till intygsgivare får inte någon utses om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen/kostnadskalkylen.

Intygsgivarna bör heller inte ingå uppdragsavtal eller andra avtal som kan rubba förtroendet för deras opartiskhet.

### Intygets utformning

3 kap. 2 § och 5 kap. 3 § andra stycket BRL och 5 § BRF

4 kap. 3 § lagen om kooperativ hyresrätt och 5 § förordningen om kooperativ hyresrätt

*Allmänt råd*

Av intyget bör framgå föreningens firma, organisationsnummer och datum för undertecknandet av den ekonomiska planen/kostnadskalkylen.

Intyget undertecknas av intygsgivaren och bör innehålla namnförtydligande, ort och datum för undertecknandet.

Vid uppräknningen av handlingar som varit tillgängliga för intygsgivaren bör anges vad handlingarna avser, när de är daterade och vem som upprättat dem. Om underlag inhämtats på annat sätt, till exempel via telefon eller e-post, bör även detta redovisas i intyget.

Av intyget bör framgå huruvida intygsgivaren har besökt fastigheten i samband med granskningen av den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen.

Om intygsgivaren bedömer att någon uppgift i planen är orealistisk bör intygsgivaren inte intyga planens hållbarhet.

**Behörighet som intygsgivare**

*10 § första stycket BRF*

*8 § första stycket förordningen om kooperativ hyresrätt*

*Allmänt råd*

Den som söker behörighet som intygsgivare bör ha väl dokumenterade kunskaper i fastighetsrätt samt i företags- eller fastighetsekonomi omfattande

– allmänna ekonomiska samband omfattande jämvikt och prisbildning på marknader, kapital- och kreditmarknaden samt räntebildning och inflation,

– ekonomisk kalkylering inklusive investeringsbedömning och livscykelbedömningar och

– bokföring samt redovisning inklusive räkenskaps- och kassaflödesanalys.

Kunskaperna bör bygga på aktuell erfarenhet inom de olika verksamhetsområdena.

Intygsgivarna bör teckna ansvarsförsäkring.

---

Dessa allmänna råd gäller från och med den xx månad 2016.

På Boverkets vägnar

FÖRNAMN EFTERNAMN

Förnamn Efternamn

Bilaga 1

Exempel

Förvärv av fastighet vid nybyggnad

Förvärv av fastighet vid nybyggnad	Belopp i kronor	Nyckeltal
Anskaffningsvärde <sup>1</sup>		
Varav:		
Köpeskilling mark/tomträtt		
Entreprenadkostnad		
Lagfart		
Pantbrevskostnad		
Föreningsbildning		
<b>Summa total och slutligt anskaffningskostnad</b>		
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter		Per kvm BOA
Lån		Per kvm BOA
<b>Summa finansiering</b>		
	<b>Area</b>	
<b>Bostadsarea</b>		
<b>Lokalarea</b>		
<b>Totalarea</b> <sup>2</sup>		

<sup>1</sup>Uppgift om direkt eller indirekt förvärv, eventuell latent skatt enligt gällande skattesats. Eventuell uppdelning i hus/entreprenadkostnader och mark/tomträtt, om förvärv har skett separat och föreningen har varit beställare av entreprenaden.

<sup>2</sup>Totalarea inklusive biarea

### Förvärv av fastighet vid ombildning

Förvärv av fastighet vid ombildning <sup>1</sup>	Belopp i kronor	Nyckeltal
Anskaffningsvärde <sup>2</sup>		
Varav:		
Köpeskilling		
Lagfart		
Pantbrevskostnad		
Föreningsbildning		
Konsultkostnad		
<b>Summa total och slutlig anskaffningskostnad</b>		
Kända underhålls- och investeringsbehov <sup>3</sup>		
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter		Per kvm BOA
Lån		Per kvm BOA
Underhålls- och investeringskostnad		
<b>Summa finansiering</b>		
	<b>Area</b>	
<b>Bostadsarea</b>		
<b>Lokalarea</b>		
<b>Totalarea fotnot<sup>4</sup></b>		

<sup>1</sup> Om föreningen vid ombildningen inte blir ett s.k. äkta bostadsföretag bör det framgå och även vilka skattemässiga värdeminskningssavdrag som är aktuella.

<sup>2</sup> Uppgift om direkt eller indirekt förvärv, eventuell latent skatt enligt gällande skattesats.

<sup>3</sup> Bedömda kommande underhålls- och investeringsåtgärder ska beaktas och ingår vanligen i finansieringen. Det blir dock en tillgång först när åtgärderna genomförs och fond för yttre och/eller inre underhåll bör inte anges i samband med förvärvet.

<sup>4</sup> Totalarea inklusive biarea.

## Flöden

Resultatprognos	Belopp i kronor	Nyckeltal
Årsavgifter <sup>1</sup>		Per kvm BOA
Hysesintäkter		
Övriga intäkter		
<b>Summa intäkter</b>		
Driftskostnader <sup>2</sup>		Per kvm BOA + LOA
Reparationer och underhåll		
Övriga externa kostnader <sup>3</sup>		
Avskrivningar <sup>4</sup>		
Räntenetto <sup>5</sup>		
<b>Summa kostnader</b>		
Årets resultat		
Avsättning underhållsfond		
<b>Likviditetsprognos</b>		
Summa intäkter		
Summa kostnader		
Återföring avskrivningar		
Kassaflöde från löpande drift		Per kvm BOA + LOA
Amorteringar		
Investeringar		
<b>Summa kassaflöde</b>		
	<b>Area</b>	
<b>Bostadsarea</b>		
<b>Lokalarea</b>		

<sup>1</sup> I förekommande fall bör vid enhetsmätning och avgifter baserade på förbrukning, uppdelning ske i avgifter med angivande av beräkningsgrund.

<sup>2</sup> Driftskostnader bör specificeras som underlag för jämförelse och tydliggörande av väsentliga poster och vad som föreningen respektive medlemmar svarar för, främst taxebundna kostnader. Eventuell tomträttsavgäld ska anges.

<sup>3</sup> Specificering av väsentliga poster.

<sup>4</sup> Antagen nyttjandeperiod och avskrivningsmodell ska anges.

<sup>5</sup> Uppdelning i räntekostnader och ränteintäkter.

### Driftskostnader

<b>Driftskostnader</b>	<b>Belopp i kronor</b>
Försäkringar	
Administration	
Fastighetsförvaltning	
Fastighetsel	
Vatten och avlopp	
Värme och varmvatten	
Sophämtning	
Fastighetsskötsel	
Renhållning	
Gemensamhetsanläggning	
XXX	
<b>Summa driftskostnader</b>	
<b>Övriga externa kostnader</b>	
XXX	
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	
<b>Räntenetto</b>	
Ränteintäkter	
Räntekostnader	
<b>Summa räntenetto</b>	



## Prognos

Resultatprognos <sup>1</sup>	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	Nyckeltal
Årsavgifter <sup>2</sup>								
Hysesintäkter								
Övriga intäkter								
<b>Summa intäkter</b>								
Driftskostnader <sup>3</sup>								
Reparationer och underhåll								
Övriga externa kostnader <sup>4</sup>								
Avskrivninga <sup>5</sup>								
Räntenetto <sup>6</sup>								
<b>Summa kostnader</b>								
<b>Årets resultat</b>								
Avsättning underhållsfond								
Fritt eget kapital								
<b>Likviditetsprognos</b>								
<b>Summa intäkter</b>								
Summa kostnader								
Återföring avskrivningar								
Kassaflöde från löpande drift								
Amorteringar								
Investeringar								
<b>Summa kassaflöde</b>								
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital								
Prognos-förutsättningar								
Räntesats lån <sup>7</sup>								
Räntesats likvida medel <sup>8</sup>								
XXX <sup>9</sup>								

<sup>1</sup> Avtal med lägre avgifter under en inledande period bör framgå tydligt, t.ex. tomträttsavgälder.

<sup>2</sup> I förekommande fall bör vid enhetsmätning och avgifter baserade på förbrukning, uppdelning ske i avgifter med angivande av beräkningsgrund.

- <sup>3</sup> Driftskostnader bör specificeras som underlag för jämförelse och tydliggörande av väsentliga poster och vad som föreningen respektive medlemmar svarar för, främst taxebundna kostnader. Eventuell tomträttsavgäld ska anges.
- <sup>4</sup> Specificering av väsentliga poster.
- <sup>5</sup> Antagen nyttjandeperiod och avskrivningsmodell ska anges.
- <sup>6</sup> Uppdelning i räntekostnader och ränteintäkter.
- <sup>7</sup> Genomsnitt med beaktande av lånevolym (viktad).
- <sup>8</sup> Genomsnitt med beaktande av lånevolym (viktad).
- <sup>9</sup> Detta är inte en uttömmande uppräknig.

Remiss