

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 0

beslutade den 0 månad 0.

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.

1. 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), LKH, till 1–5 §§ och 8 § förordningen om kooperativ hyresrätt (2002:106), FKH, 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.

2. Ekonomiska planer och kostnadskalkyler

2.1 Ekonomisk plan

3 kap. 1 § BRL

1 § BRF

4 kap. 2 § LKH

1 § FKH

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 ekonomiskt hållbar.

I den ekonomiska planen bör framgå vilka lov och tillstånd som krävs för föreningens verksamhet. Om föreningen har erforderliga lov och tillstånd bör även detta anges, i de fall det har betydelse för verksamheten.

En ekonomisk plan bör upprättas vid en tidpunkt då uppgifterna som lämnas i planen är väl underbyggda.

2.2 Kostnadskalkyl

5 kap. 3 § BRL

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. Driftkostnader kan däremot anges mer översiktligt.

Kostnadskalkylen bör även innehålla uppgift om byggprocessens aktuella fas.

2.3 Ändamålsenlig samverkan

1 kap. 5 § och 3 kap. 2 § 1 BRL

Allmänt råd

Initiativtagarna i föreningen bör i ett tidigt skede förvissa sig om att förutsättningarna för en ändamålsenlig samverkan kan anses uppfyllda.

För att en ändamålsenlig samverkan ska kunna ske mellan bostadsrätts-havarna i en förening med flera hus bör fördelningsgrunden för avgifterna ta hänsyn till husens ålder, skick och beskaftenhet.

2.4 Förvärv av föreningens fastighet

1 § 4 BRF

1 § 4 FKH

Allmänt råd

Tillvägagångssättet vid förvärvet 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 fördelat på byggnad och mark.

Även andra för föreningen relevanta förhållanden hänförliga till förvärvet bör redovisas.

2.5 Redovisning av uppgifter

1 § och 4 a § BRF

1 § och 4 a § FKH

Allmänt råd

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

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

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

Tomträtts- och arrendeavtalens villkor bör anges i planen.

2.6 Beskrivning av fastigheten

1 § 2, 2 § 2–4 BRF

1 § 2, 2 § 2–3 FKH

Allmänt råd

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

Beskrivningen av föreningens hus 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 hus. Vid ombildning kan beskrivningen vara mindre detaljerad.

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 det finns utrymmen, förråd, uteplats, terrass, och/eller parkering som tillhör lägenheterna bör även detta anges. Beskrivningen kan ges i löpande text.

2.7 Redovisning av lägenheterna

2 § 4 BRF

2 § 3 FKH

Allmänt råd

I redovisningen av lägenheterna bör även anges respektive lägenhets insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Beskrivningen bör även ange lägenhetens grundutförande som kommer att omfattas av upplåtelsen, såsom utrymmen, förråd, uteplats, terrass och/eller parkering som tillhör lägenheten.

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

2.8 Mätning av lägenhetens area

2 § 4 BRF

2 § 3 FKH

Allmänt råd

När arean mäts bör vid måttillfället gällande mätregler enligt SS 21054:2009 användas.

Vid uppförande av nya hus bör det anges att mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Vid ombildning bör anges om förnyad mätning har skett eller om uppgifterna om lägenheternas area utgår från tidigare hyresavtal.

2.9 Platsbesök

2 § 6 BRF

2 § 5 FKH

Allmänt råd

En av eller båda intygsgivarna bör besöka fastigheten i anslutning till intygsgivningen. Platsbesök kan vara särskilt angeläget vid ombyggnad och ombildning. Intygsgivarna bör ta ställning till om ett platsbesök kan antas tillföra något av betydelse för deras granskning. Detta bör även framgå av intyget till planen.

2.10 Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt

1 § 2 och 2 § 5 BRF

1 § 2 och 2 § 4 FKH

Allmänt råd

I den ekonomiska planen bör anges om föreningens fastighet ingår i eller har del i en gemensamhetsanläggning och om det är en samfällighetsförening som förvaltar anläggningen. Ändamålet med anläggningen och föreningens andel av driftskostnaderna bör också anges.

Vid nyuppförande av hus bör samma uppgifter anges som i första stycket. I förekommande fall bör även föreningens andel av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens uppförande anges.

Övriga åtaganden eller inskränkningar samt framtida kända förhållanden bör också anges.

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

2.11 Underhålls- och investeringsbehov vid ombildning

1 § 2 och 2 § 6 BRF

1 § 2 och 2 § 5 FKH

Allmänt råd

Vid ombildning bör fastighetens underhålls- och investeringsbehov inom de närmaste åren samt uppskattade utgifter för detta anges med hänvisning till besiktningsprotokollet som underlag. Planen bör även redovisa när åtgärderna behöver vidtas samt hur dessa utgifter ska finansieras.

Tidigare genomförda åtgärder bör anges tillsammans med tidpunkt och omfattning.

2.12 Avsättning till underhåll

9 kap. 5 § 7 BRL

4 a § 3 och 5 BRF

2 kap. 4 § 2 LKH

4 a § 3 och 5 FKH

Allmänt råd

Grunderna för avsättning av medel till underhåll av föreningens hus bör vara ekonomiskt hållbara och anges i den ekonomiska planen. Planen bör även redovisa hur avsättning av medel till underhåll ska säkerställas och finansieras.

2.13 Underhållsplan

9 kap. 5 § 7 BRL

4 a § 3 och 5 BRF

2 kap. 4 § 2 LKH

4 a § 3 och 5 FKH

Allmänt råd

En hållbar nivå på avsättningar till underhåll av föreningens hus och i förekommande fall mark kan tas fram genom en underhållsplan.

2.14 Försäkringar

2 § 7 BRF

2 § 6 FKH

Allmänt råd

Uppgift om försäkringar bör innefatta vad försäkringarna omfattar.

2.15 Taxeringsvärde

1 § 2 BRF

1 § 2 FKH

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 och byggnader. Vid ombildning bör taxeringsvärdet delas upp på bostäder, lokaler och garage.

2.16 Nyckeltal i ekonomisk plan och kostnadskalkyl

1 § BRF

1 § FKH

Allmänt råd

Följande nyckeltal bör användas vid ekonomiska uppställningar i ekonomisk plan/kostnadskalkyl (se bilaga). Upplåten eller uthyrd lägenhetsarea omfattar boarea (BOA) och lokalarea (LOA).

1. Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA).
2. Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA).
3. Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA).
4. Årsavgift kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA).
5. Enskilds (hushåll/innehavare) genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat – utöver årsavgiften – kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA).
6. Driftskostnader kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA).
7. Hyresintäkter per kvadratmeter uthyrd area (BOA + LOA).
8. Kassaflöde kronor per kvadratmeter lägenhetsarea (BOA+LOA).
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvadratmeter bruttoarea (BTA).

2.17 Kostnad vid nybyggnad

1 § 4 BRF

Allmänt råd

Samtliga kostnader för föreningens förvärv av fastigheten bör framgå i den ekonomiska planen.

Av den totala kostnaden för uppförande av nya hus bör uppgifter om entreprenadkostnader lämnas. Ombyggnad av befintligt hus som tidigare nyttjats för annat ändamål än bostäder kan likställas med nyproduktion av hus.

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

Samtliga avtal som ligger till grund för kostnaden för föreningens hus och de väsentliga avtalsvilkoren till exempel i entreprenadavtal och arrendavtal bör redovisas.

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

2.18 Kostnad vid ombildning

1 § 4 BRF

1 § 4 FKH

Allmänt råd

Samtliga kostnader för föreningens förvärv av fastigheten bör framgå i den ekonomiska planen.

Av den totala kostnaden för fastigheten bör särskilt uppgifter om köpeskillingen för fastigheten, inklusive utgifter för pantbrev, lagfart, fastighetsbildning och ombildning anges.

Beräknade utgifter för åtgärder som föranleds av besiktningsanmärkningar och ska vidtas inom de närmaste åren bör redovisas under en egen post.

Samtliga avtal som ligger till grund för kostnaden för föreningens fastighet och de väsentliga avtalsvillkoren i dessa bör redovisas.

2.19 Slutlig kostnad

4 kap. 2 § BRL

1 § 4 BRF

Allmänt råd

Kostnaden bör endast anges som slutlig när den är känd.

Vid uppförande av nya hus bör den totala kostnaden för föreningens fastighet endast anges som slutlig när entreprenaden är slutförd, godkänt vid slutbesiktningen och slutbesked meddelats enligt 10 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I förekommande fall godtas interimistiskt slutbesked enligt 10 kap 36 § PBL.

Om föreningen behöver ansöka om tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt bör det framgå av planen.

2.20 Finansieringsplan

1 § 7, 2 § 4 och 3 § BRF

1 § 7 och 3 § FKH

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.

Amorteringstiden bör inte överstiga husets nyttjandeperiod. 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.

2.21 Kapitalkostnader

1 § 8 och 4 § 1 BRF

1 § 8 och 4 § 1 FKH

Allmänt råd

Planenliga avskrivningar bör ske enligt gällande bestämmelser och tas upp under kapitalkostnader eller som enskild post.

Avskrivningsvärde, avskrivningsmetod, nyttjandeperiod och belopp bör anges. Om K3-regelverket (Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1) tillämpas bör en komponentavskrivningsplan ingå i den ekonomiska planen. Tomträtt ingår i avskrivningsunderlaget.

Om föreningen inte är ett äkta privatbostadsföretag så bör underlag för skattemässiga värdeminskingsavdrag framgå.

2.22 Driftskostnader

1 § 8 och 4 § 1 BRF

1 § 8 och 4 § 1 FKH

Allmänt råd

Föreningens driftskostnader (se bilaga) bör redovisas som delposter i den ekonomiska planen. Redovisningen bör vara tydlig och rättvisande. Beräknad kostnad bör anges för respektive post och det bör framgå om kostnaderna är beräknade på bruttoarea eller lägenhetsarea

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.

2.23 Driftskostnader som inte ingår i årsavgiften

1 § 9 BRF

1 § 9 FKH

Allmänt råd

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

2.24 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

1 § 8, 4 § 1 och 4 a § 6 BRF

1 § 8,4 § 1 och 4 a § 6 FKH

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.

2.25 Föreningens skattemässiga klassificering

1 § BRF

1 § FKH

Allmänt råd

Uppgift om föreningens skattemässiga klassificering, det vill säga om föreningen är ett äkta eller ett oäkta privatbostadsföretag, bör lämnas i planen.

2.26 Tomträttsavgäld och arrendeavgift

1 § 8, 4 § 1 och 4 a § 6 BRF

1 § 8, 4 § 1 och 4 a § 6 FKH

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.

2.27 Ekonomisk prognos

1 § andra stycket och 4 a § BRF

1 § andra stycket och 4 a § FKH

Allmänt råd

Antaganden om ränta och inflation bör inte understiga gällande ränteläge och utgå från inflationsnivån för prognosperioden respektive låneoffert eller ingångna avtal.

Grunderna för hur avgifterna har beräknats bör anges.

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

Prognosen bör visa förväntade kostnader och utgifter och på så sätt visa nödvändig nivå på årsavgiften.

Prognoseerna bör redovisas i löpande penningvärde.

Uppgift om valt K-regelverk (BFNAR 2012:1 och BFNAR 2009:1) för upprättande av årsredovisning bör anges och eventuellt ackumulerat resultatmässigt underskott under prognosperioden framgå.

Uppgifterna i prognosen bör avse de sex första verksamhetsåren och det sextonde verksamhetsåret.

2.28 Känslighetsanalys

1 § andra stycket och 4 b § BRF

1 § andra stycket och 4 b § FKH

Allmänt råd

Antaganden om ränta bör inte understiga 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.

Om aktuellt ränteläge är negativt vid planens upprättande bör analysen utgå från en högre räntenivå.

Analysen bör avse beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer beträffande de sex första verksamhetsåren och det sextonde verksamhetsåret.

2.29 Anslutningsgrader vid ombildning

1 § andra stycket BRF

1 § andra stycket FKH

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.

2.30 Kassaflödesanalys

1 § andra stycket och 4 a § BRF

1 § andra stycket och 4 a § FKH

Allmänt råd

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

Uppgift om ackumulerat kassaflöde under prognosperioden bör framgå.

3. Ny ekonomisk plan

3.1 Ny ekonomisk plan

3 kap. 4 § BRL

Allmänt råd

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

3.2 Väsentlig betydelse

3 kap. 4 § BRL

Allmänt råd

Med förändring av väsentlig betydelse avses en påtaglig negativ förändring av föreningens årsavgifter, skuldsättning eller insatser och upplåtelseavgifter.

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

Om en befintlig förening avser att upplåta väsentligt fler än enstaka nya lägenheter eller väsentligt utöka/förändra upplåten lägenhetsarea bör föreningen upprätta en ny ekonomisk plan. Det kan bli aktuellt även i fall då fördelningen av arean mellan bostäder och lokaler ändras väsentligt.

En kalkyl bör även i denna situation tas fram för att kunna bedöma om förändringen innebär en varaktig negativ konsekvens för föreningen.

4. Förenklad ekonomisk plan

4.1 Förenklad ekonomisk plan för bostadsföreningar

2 och 4 §§ OmregL

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.

5. Intygsgivare och intyg

5.1 Intygsgivares opartiskhet

3 kap. 3 § andra stycket BRL

4 kap. 4 § andra stycket LKH

Allmänt råd

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

5.2 Intygets utformning

3 kap. 2 §, 5 kap. 3 § och 10 kap. 1 a § BRL

5 § BRF

4 kap. 3 § LKH

Allmänt råd

Av intyget bör framgå föreningens firma och organisationsnummer.

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

Samtliga sidor i planen bör signeras av intygsgivaren.

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 än skriftligen bör detta redovisas i intyget.

Intyget bör även utvisa

- huruvida intygsgivaren har besökt fastigheten i samband med granskningen av den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen.
- om intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad eller en beräknad kostnad och
- att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Det bör noteras i intyget om intygsgivaren omfattas av en ansvarsförsäkring.

5.3 Behörighet som intygsgivare

10 § första stycket BRF

8 § första stycket FKH

Allmänt råd

Sökanden bör visa att han eller hon har nödvändig utbildning i fastighetsrätt samt i företags- eller fastighetsekonomi omfattande

- grundläggande kunskaper om köp, hyra och arrende av fastigheter, överlåtelse och upplåtelse av fastigheter, fastighetsbildning och fastighetsindelning, samfälligheter, servitut, plan- och byggbestämmelser och om verkan av skyddsbestämmelser för natur- och riksintresseområden enligt miljöbalken,

- 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.

Sökande bör även visa att han eller hon har nödvändiga kunskaper om byggverksamhet omfattande entreprenadjuridik och byggteknik och kunskaper om förvaltning av fastigheter omfattande ekonomisk och teknisk förvaltning. Kunskaperna bör bygga på aktuell erfarenhet inom de olika verksamhetsområdena.

Dessa allmänna råd gäller från och med den 0 månad 2017.

På Boverkets vägnar

FÖRNAMN EFTERNAMN

Förnamn Efternamn

Bilaga

Exempel

Förvärv av fastighet vid nybyggnad

Förvärv av fastighet vid nybyggnad	Belopp i kronor	Nyckeltal
Anskaffningsvärde ¹		
Varav:		
Köpeskilling mark/tomträtt		
Entreprenadkostnad		
Lagfart		
Pantbrevs kostnad		
Föreningsbildning		
Summa total och slutlig anskaffningskostnad		
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter		Per kvm BOA+LOA ²
Lån		Per kvm BOA+LOA ³
Summa finansiering		
	Area	
Bostadsarea		
Lokalarea		
Totalarea⁴		

¹ 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.

² Per kvadratmeter upplåten bostadsrätt.

³ Per kvadratmeter upplåten bostadsrätt.

⁴ Totalarea inklusive biarea.

Förvärv av fastighet vid ombildning

Förvärv av fastighet vid ombildning ¹	Belopp i kronor	Nyckeltal
Anskaffningsvärde²		
Varav:		
Köpeskilling		
Lagfart		
Pantbrevs kostnad		
Föreningsbildning		
Konsultkostnad		
Summa total och slutlig anskaffningskostnad		
Kända underhålls- och investeringsbehov ³		
Finansiering		
Insatser och upplåtel-seavgifter		Per kvm BOA+LOA ⁴
Lån		Per kvm BOA+LOA ⁵
Underhålls- och investeringskostnad		
Summa finansiering		
	Area	
Bostadsarea		
Lokalarea		
Totalarea⁶		

¹ Om föreningen vid ombildningen inte blir ett s.k. äkta privatbostadsföretag bör det framgå och även vilka skattemässiga värdeminskningssavdrag som är aktuella.

² Uppgift om direkt eller indirekt förvärv, eventuell latent skatt enligt gällande skattesats.

³ 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

⁴ Per kvadratmeter upplåten bostadsrätt.

⁵ Per kvadratmeter upplåten bostadsrätt.

⁶ Totalarea inklusive biarea.

Flöden

Resultatprognos	Belopp i kronor	Nyckeltal
Årsavgifter ¹		Per kvm BOA+LOA
Hysesintäkter		
Övriga intäkter		
Summa intäkter		
Driftskostnader ³		Per kvm BOA + LOA
Reparationer och underhåll		
Övriga externa kostnader ⁴		
Avskrivningar ⁵		
Räntenetto ⁶		
Summa kostnader		
Årets resultat		
Avsättning underhållsfond		
Likviditetsprognos		
Summa intäkter		
Summa kostnader		
Återföring avskrivningar		
Kassaflöde från löpande drift		Per kvm BOA + LOA
Amorteringar		
Investeringar		
Summa kassaflöde		
	Area	
Bostadsarea		
Lokalarea		

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

² Beräknas per kvadratmeter upplåten bostadsrätt.

³ 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.

⁴ Specificering av väsentliga poster.

⁵ Antagen nyttjandeperiod och avskrivningsmodell ska anges.

⁶ Uppdelning i räntekostnader och ränteintäkter.

Driftskostnader

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

Prognoser

Resultatprognos¹	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 16	Nyckeltal
Årsavgifter ²								
Hysesintäkter								
Övriga intäkter								
Summa intäkter								
Driftskostnader ³								
Reparationer och underhåll								
Övriga externa kostnader ⁴								
Avskrivninga ⁵								
Räntenetto ⁶								
Summa kostnader								
Årets resultat								
Avsättning underhållsfond								
Fritt eget kapital								
Likviditetsprognos								
Summa intäkter								
Summa kostnader								
Återföring avskrivningar								
Kassaflöde från löpande drift								
Amorteringar								
Investeringar								
Summa kassaflöde								
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital								
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond								
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån ⁷								
Räntesats likvida medel ⁸								
Reservrad ⁹								

- ¹ Avtal med lägre avgifter under en inledande period bör framgå tydligt, t.ex. tomträttsavgälder.
- ² I förekommande fall bör vid enhetsmätning och avgifter baserade på förbrukning, uppdelning ske i avgifter med angivande av beräkningsgrund.
- ³ 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.
- ⁴ Specificering av väsentliga poster.
- ⁵ Antagen nyttjandeperiod och avskrivningsmodell ska anges.
- ⁶ Uppdelning i räntekostnader och ränteintäkter.
- ⁷ Genomsnitt med beaktande av lånevolym (viktad).
- ⁸ Genomsnitt med beaktande av lånevolym (viktad).
- ⁹ Detta är inte en uttömmande uppräknig.

Remiss