

Vägledning för uträkning av en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning

Version 3, reviderad Juni 2025

Vägledningen är ett stöd för mäklare vid beräkningen av en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning.

Den är inte uttömmande, men avser att ge en övergripande bild av beräkningen med exempel på vilka poster i årsredovisningen som ska tas med.

För en mer detaljerad beskrivning finns FMI:s PM på området¹ samt information på myndighetens webbplats, fmi.se. Praxis på området kommer även att utvecklas genom beslut i disciplinnämnden och i domstol.

Formeln för uträkningen

Föreningens räntebärande skulder
- räntebärande tillgångar
- likvida medel
* andelstalet för årsavgift (i decimalform)
Bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning

Varifrån ska uppgifterna hämtas?

Som underlag för beräkningen av en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning används som huvudregel bostadsrättsföreningens nettoskuldsättning enligt den senaste årsredovisningen.

I balansräkningen finns information om räntebärande tillgångar, räntebärande

skulder och likvida medel samt eventuella noter som hör till respektive post.

Vid nyproduktion där slutfinansieringen ännu inte är genomförd kan det dock leda till en missvisande uppgift om årsredovisningen används som underlag. Fram till dess att en årsredovisning finns tillgänglig där slutfinansieringen är genomförd bör mäklaren i stället utgå från uppgifterna i den ekonomiska planen vid beräkningen. Mäklaren ska i ett sådant fall tydligt ange i objektsbeskrivningen att den ekonomiska planen utgör beräkningsunderlag, att det finns en eller flera senare tillgängliga årsredovisningar samt orsaken till att det är den ekonomiska planen och inte den senaste tillgängliga årsredovisningen som ligger till grund för beräkningen.

Om det saknas årsredovisning i föreningen ska i normalfallet skuldsättningen enligt den ekonomiska planen multipliceras med andelstalet för årsavgift.

Hur information ska inhämtas om det andelstal som ska användas vid uträkningen, se nedan under rubriken "Andelstal".

Mäklaren ska i efterhand kunna redogöra för hur uträkningen av bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning har gjorts.

¹ Tematisk granskning av uppgift om indirekt nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen, Reviderad version, februari 2025

Räntebärande skulder

De skulder som **ska beaktas** redovisas vanligtvis i balansräkningen under rubrikerna "Kortfristiga skulder" (betalas inom ett år) och "Långfristiga skulder" (förfaller efter mer än ett år). Posterna rör främst långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut (banklån).

Exempel på poster som **inte** ska tas med i beräkningen. Listan är inte uttömmande.

- Leverantörsskulder
- Skatteskulder
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Räntebärande tillgångar och likvida medel

Nedan finns exempel på poster som FMI anser är räntebärande tillgångar och/eller likvida medel. Dessa poster **ska tas med vid** beräkningen. Listan är inte uttömmande.

- Kassa och bank
- Medel som finns hos förvaltaren (benämns exempelvis "klientmedelskonto/klientmedel", "transaktionskonto" eller "avräkningskonto" i årsredovisningen)²
- Medel på föreningens skattekonto²
- Fastränteplaceringar
- Kortfristiga placeringar³

² Medlen kan redovisas i balansräkningen. Det vanligaste är dock att de är inräknade i posten "Övriga fordringar". Detta brukar då framgå av noten till posten "Övriga fordringar".

³ Som utgångspunkt bör sådana tillgångar tas med vid beräkningen. Det rör sig i normalfallet om

Exempel på poster som FMI anser **inte ska tas med** vid beräkningen. Listan är inte uttömmande.

- Kundfordringar
- Avgifts- och hyresfordringar
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
- Skattefordringar⁴

Övriga skulder/fordringar och finansiella anläggningstillgångar

I balansräkningen kan posterna "Övriga skulder", "Övriga fordringar" och "Finansiella anläggningstillgångar" förekomma. Finns en not som uttrycker att posten eller en del av den är att betrakta som en räntebärande skuld, en räntebärande fordran eller som likvida medel ska detta beaktas vid uträkningen.

Övriga skulder

Ett angivet belopp under posten "Övriga skulder" avser oftast skulder som inte är räntebärande, exempelvis personalens källskatt, moms, sociala avgifter, uttagsskatt, inre fond, depositioner och clearing. Sådana skulder ska därför inte beaktas vid uträkningen.

Övriga fordringar

Exempel på poster som ska beaktas som en räntebärande fordran är behållning på skattekontot och medel som bostadsrättsföreningen förvarar hos förvaltaren. Sådana medel benämns ofta klientmedelskonto, avräkningskonto, placeringskonto, transaktionskonto eller

värdepappersinnehav på den öppna marknaden, där det finns möjlighet att förhållandevis enkelt och snabbt omvandla tillgångarna till likvida medel.

⁴ Observera dock att föreningens medel på skattekontot ska tas med vid beräkningen.

räntekonto. Andra tillgångar som redovisas under posten "Övriga fordringar", där det inte redogörs för i tillhörande not i årsredovisningen vad beloppet avser, brukar vara fordringar som inte är räntebärande, exempelvis rörande skatt och moms. Sådana fordringar ska därför inte beaktas vid uträkningen.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar är i de flesta fall inte att betrakta som räntebärande tillgångar eller likvida medel, exempelvis andel i en ekonomisk eller ideell förening (såsom förvaltaren eller en intresseförening) och andel i en samfällighet avseende garage. Det finns dock finansiella anläggningstillgångar som bör beaktas vid uträkningen, exempelvis en räntebärande långfristig placering, såsom ett innehav av långfristiga räntebärande obligationer, eller föreningens innehav av noterade värdepapper som omsätts på den öppna marknaden⁵.

Avsaknad av information

I de fall en närmare beskrivning av någon av posterna "Övriga skulder", "Övriga fordringar" eller "Finansiella anläggningstillgångar" saknas och beloppet överstiger 500 000 kronor bör en kommentar lämnas. Av kommentaren bör det framgå att det inte har utretts om posten är att betrakta som räntebärande skulder, räntebärande fordringar eller likvida medel och att beloppet därför inte har beaktats vid beräkningen⁶.

Andelstal

Uppgift om bostadsrättens andelstal för årsavgift fås vanligtvis genom underlag/information från föreningen/förvaltaren och/eller säljaren. Uppgiften om andelstal kan presenteras av föreningen/förvaltaren på olika sätt. Antingen som ett procenttal (t.ex. 1, 43 procent) eller omvandlat till andel av 1, då skrivet som 0,0143.

Det förekommer att andelstalet för årsavgift inte framgår av mäklarbilden. Det händer också att det står ett eller flera andelstal och att det inte framgår tydligt vad andelstalen används till. Vid oklarheter har mäklaren ett visst ansvar att vidta åtgärder för att eftersöka det korrekta andelstalet för uträkningen.

- Ofta kan föreningens stadgar i kombination med mäklarbilden vara tillräckligt för att ta reda på vilket andelstal som används för fördelningen av årsavgiften.
- Mäklaren kan även behöva ställa kontrollfrågor till föreningen/förvaltaren.
- I mer sällsynta fall kan det även krävas att mäklaren tar del av ytterligare handlingar, såsom föreningens ekonomiska plan eller upplåtelseavtalet.

Nedan redogörs för några generella situationer angående andelstal.

- Om mäklaren har fått information om ett andelstal för årsavgift bör mäklaren som huvudregel kunna förlita sig på att det angivna

⁵ Det rör sig i normalfallet om värdepappersinnehav på den öppna marknaden, där det finns möjlighet att förhållandevis enkelt och snabbt omvandla tillgångarna till likvida medel.

⁶ Se också lathund för hanteringen av dessa poster på sidan 35 i inspektionens PM *Tematisk granskning av uppgift om indirekt nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen, Reviderad version, februari 2025*.

andelstalet kan användas vid uträkningen⁷.

- Det kan i mäklarbilden endast stå angivet ett andelstal för ägarandelen i föreningen (insatsen). Om det då i stadgarna anges att årsavgifterna fördelas i relation till lägenheternas insats kan mäklaren utgå från att det andelstal som angetts i mäklarbilden avseende insats även utgör andelstalet för årsavgift.
- Om det bara anges ett andelstal i mäklarbilden, antingen utan förklaring om vad andelstalet avser, eller att andelstalet avser något annat än årsavgiften, bör mäklaren gå vidare i sin undersökning. I dessa fall anges det ofta i stadgarna att årsavgifterna i föreningen fördelas utifrån lägenheternas andelstal. Mäklaren bör då kunna utgå från att det är det enda andelstalet i mäklarbilden som utgör det korrekta andelstalet för årsavgiften.

Differentierade andelstal

Det förekommer att en bostadsrättsförening tillämpar så kallade differentierade andelstal för fördelning av kostnader. Föreningen har då inte en enda fördelningsgrund för samtliga kostnader.

Det finns inget standardformat för hur information då lämnas från föreningarna eller förvaltarna. I mäklarbilden kan exempelvis anges "Andelstal, kapital" och "Andelstal, drift". Det kan även anges

olika kategorier av kostnader, vilken fördelningsgrund som används för de olika kategorierna samt värdet för den enskilda bostadsrätten.

Om differentierade andelstal tillämpas kan uträkningen av den indirekta nettoskuldsättningen försvåras eller till och med omöjliggöras. Det *kan* vara så pass komplicerat att beräkna bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning att mäklaren hellre bör avstå från att göra uträkningen, då det inte är möjligt att få fram en rättvisande uppgift. I objektsbeskrivningen bör i så fall en kommentar lämnas med en förklaring till varför mäklaren inte kan lämna uppgift om vad den indirekta nettoskuldsättningen uppgår till. Mäklaren ska också kunna redogöra för skälen till att hen har bedömt att föreningen använder sig av differentierade andelstal.

Negativ skuldsättning

Om resultatet är en negativ skuldsättning, det vill säga att föreningens tillgångar överstiger skulderna, kan uppgift lämnas om att den indirekta nettoskuldsättningen är noll kronor, under förutsättning att ett förtydligande lämnas om att det inte föreligger någon skuldsättning. Detta för att undvika risken för missförstånd angående om uppgiften har beräknats och skuldsättning inte förekommer eller om uppgiften har utelämnats för att uträkningen inte har gjorts.

Inspektionen ser dock positivt på att en framräknad uppgift anges i kronor även vid en negativ skuldsättning. Om

⁷ Det finns dock undantag från denna huvudregel, där föreningen använder sig av olika fördelningsgrunder avseende årsavgiften och kostnader kopplade till bland annat gamla och nya lån. Signaler om detta är att det exempelvis finns angivet ett andelstal som benämns "Andelstal, kapital" eller liknande och ett andelstal som

benämns "Andelstal, drift" eller liknande. Det kan även i mäklarbilden anges olika kategorier av kostnader, vilken fördelningsgrund som används för de olika kategorierna samt värdet för den enskilda bostadsrätten. Se mer om mäklarens hantering vid en sådan förmedling i avsnittet "Differentierade andelstal".



Fastighetsmäklarinspektionen

uppgiften anges med ett minustecken framför beloppet bör även i detta fall en förtydligande kommentar lämnas.

En förtydligande kommentar om att föreningens räntebärande tillgångar samt likvida medel överstiger de räntebärande skulderna bör finnas i direkt anslutning till uppgiften om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning.

Lämna uppgiften i objektsbeskrivningen

Den framräknade uppgiften ska lämnas i objektsbeskrivningen och uttryckas i kronor. Det är lämpligt att ange information om vilket räkenskapsår den årsredovisning som har använts avser. Finns det oklarheter kring det använda andelstalet är det även lämpligt att ange detta.

I särskilda situationer bör en kommentar läggas till. Läs mer om detta under avsnitten "Varifrån ska uppgifterna hämtas", "Övriga skulder/fordringar och finansiella anläggningstillgångar" samt "Negativ skuldsättning".