

Vägledning för uträkning av en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning

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 området att ta del av.¹ 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 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.

Om det saknas årsredovisning i föreningen ska i stället den ekonomiska planen användas som underlag.

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 gått till.

Räntebärande skulder

De skulder som **ska beaktas** redovisas vanligtvis i balansräkningen under rubrikerna "Långfristiga skulder" (förfaller efter mer än ett år) och "Kortfristiga skulder" (betalas inom ett år). Posterna rör främst långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut (banklån)².

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 eller

¹ Tematisk granskning av uppgift om indirekt nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen.

² Det kan också vara skulder till exempelvis fastighetsbolag eller fastighetsutvecklare.

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", "avräkningskonto" i årsredovisningen)³
- Medel på föreningens skattekonto³
- Fastränteplaceringar
- Kortfristiga placeringar⁴

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
- Skattefordringar

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 ska inte beaktas vid uträkningen.

Övriga fordringar

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

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar är i de flesta fall inte att betrakta som räntebärande tillgångar eller likvida medel. Det kan dock inte uteslutas om det exempelvis rör sig om en räntebärande långfristig placering, exempelvis ett innehav av långfristiga räntebärande obligationer. Exempel då tillgången inte ska beaktas är andel i en ekonomisk förening (exempelvis förvaltaren eller en intresseförening) och andel i en samfällighet avseende garage.

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 i vilken det bör framgå att det inte har utretts om posten är att betrakta som räntebärande skulder,

³ 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".

⁴ Som utgångspunkt bör sådana tillgångar tas med vid beräkningen. Det rör sig i normalfallet om

värdepappersinnehav på börsen, där avsikten är ett mer kortsiktigt ägande och där det finns möjlighet att förhållandevis enkelt och snabbt omvandla tillgångarna till likvida medel.

räntebärande fordringar eller likvida medel och att beloppet därför inte har beaktats vid beräkningen⁵.

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 andelstalet kan användas vid uträkningen⁶.
- 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.

⁵ Se också lathund för hanteringen av dessa poster på sidan 22 i inspektionens PM "*Tematisk granskning av uppgift om indirekt nettoskuldssättning i objektsbeskrivningen*".

⁶ Det finns dock undantag från denna huvudregel, där föreningen använder sig av olika fördelningsgrunder avseende årsavgiften och kostnader kopplade till bl.a. 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".

Differentierade andelstal

Det förekommer att en bostadsrättsförening tillämpar 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. I mäklarbilderna kan exempelvis "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.

Lämna uppgiften i objektsbeskrivningen

Den framräknade uppgiften ska presenteras 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.

För att ytterligare öka förståelsen för uppgiften hos mottagarna är det även

fördelaktigt om mäklaren redovisar hur uträkningen har gjorts.

I särskilda situationer bör en kommentar läggas till. Läs mer om detta under avsnittet "övriga skulder/fordringar och finansiella anläggningstillgångar".

Negativ skuldsättning

Om resultatet är en negativ skuldsättning, dvs att föreningens tillgångar överstiger skulderna, kan uppgift lämnas om att den indirekta nettoskuldsättningen är noll kronor under förutsättning att ett förtydligande lämnas om hur det förhåller sig. Detta för att undvika risken för missförstånd av om uppgiften beräknats och skuldsättning inte förekommer mot att uppgiften utelämnas för att uträkningen inte har gjorts.