



Fastighetsmäklarinspektionen
TRYGG FASTIGHETSFÖRMEDLING



Indirekt netto-
skuldsättning

Tematisk tillsyn av uppgift om indirekt nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen

Reviderad version
Februari 2025



Innehållsförteckning

1. GRANSKNINGARNA.....	3
1.1 EN NY LAGBESTÄMMELSE.....	3
1.2 DEN FÖRSTA TEMATISKA GRANSKNINGEN	4
1.3 DEN ANDRA TEMATISKA GRANSKNINGEN	5
2. UTFALLET	6
2.1 DEN FÖRSTA TEMATISKA GRANSKNINGEN	6
2.2 DEN ANDRA TEMATISKA GRANSKNINGEN	7
3. SLUTSATSER OCH KOMMENTARER	9
3.1 INLEDNING.....	9
3.2 UTRÄKNINGEN	9
3.3 UPPGIFTSSKYLDIGHET	12
3.4 UNDERLAGET FÖR BERÄKNINGEN.....	12
3.4.1 Handlingar.....	12
3.4.2 Inte tillåtet att frånga årsredovisningen.....	12
3.4.3 Utgå från rätt delar i årsredovisningen.....	14
3.4.4 Aktuell version av handlingarna	14
3.4.5 Inhämtande av underlag	15
3.5 RÄNTEBÄRANDE SKULDER.....	16
3.5.1 Inledning.....	16
3.5.2 Vilka poster ska beaktas?	17
3.5.3 Posten "Övriga skulder".....	17
3.6 RÄNTEBÄRANDE TILLGÅNGAR OCH LIKVIDA MEDEL	18
3.6.1 Inledning	18
3.6.2 Vilka poster ska beaktas?	18
3.6.3 Posten "Övriga fordringar"	20
3.6.3.1 Medel hos förvaltaren och behållning på skattekontot	20
3.6.3.2 Andra tillgångar som inryms i posten "Övriga fordringar"	20
3.6.4 Finansiella anläggningstillgångar.....	21
3.7 NEGATIV SKULDSÄTTNING	23
3.8 ANDELSTAL.....	24
3.8.1 Generellt om andelstal	24
3.8.2 Urval av Fastighetsmäklarinspektionens beslut avseende andelstal.....	25
3.8.2.1 Fastighetsmäklarinspektionens beslut med dnr 23–1233	25
3.8.2.3 Fastighetsmäklarinspektionens beslut med dnr 23–1236	26
3.8.3 Några typexempel angående andelstal.....	27
3.8.4 Differentierade andelstal	30
3.8.4.1 Inledning.....	30
3.8.4.2 Fiktiva exempel på differentierade andelstal	30
3.8.4.3 Fastighetsmäklarinspektionens beslut avseende differentierade andelstal ..	32
3.9 REDOVISNING AV UPPGIFTEN I OBJEKTSBESKRIVNINGEN.....	34
3.10 LATHUND FÖR POSTERNA "ÖVRIGA SKULDER", "ÖVRIGA FORDRINGAR" OCH "FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR"	34

1. Granskningarna

1.1 En ny lagbestämmelse

Den 1 januari 2023 infördes en ny bestämmelse i 3 kap. 15 § 1 st. 6 p. fastighetsmäklarlagen (2021:516) som innebär att en objektsbeskrivning ska innehålla uppgift om den enskilda bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning¹. Med en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning menas hur stor andel av bostadsrättsföreningens totala lån som indirekt belastar den enskilda bostadsrätten. Fastighetsmäklarinspektionen har sedan bestämmelsen infördes genomfört två tematiska granskningar för att kontrollera hur bestämmelsen efterlevs.

Målet för de båda granskningarna har varit att tilltänkta köpare på ett ändamålsenligt sätt ska tillhandahållas en objektsbeskrivning med fullständig och korrekt information om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Detta för att de ska kunna bilda sig en uppfattning om förmedlingsobjektet och fatta välgrundade beslut inför en eventuell budgivning och kontraktsskrivning.



¹ Bestämmelsen uppställer ett krav på att uppgiften ska lämnas i den objektsbeskrivning som mäklaren enligt lagen ska tillhandahålla tilltänkta köpare som är konsumenter. Uppgiften ska finnas angiven även i de fall som objektsbeskrivningen tillhandahålls tilltänkta köpare digitalt. Det uppställs i bestämmelsen inte något krav på att uppgiften ska lämnas i övrig marknadsföring. Om uppgiften ändå lämnas i den övriga marknadsföringen ska den dock vara korrekt.

1.2 Den första tematiska granskningen

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade att inleda det första tillsynsprojektet i maj 2023. Syftet var att granska hur lagbestämmelsen efterlevdes samt att tydliggöra vilka krav som ställs enligt lag och god fastighetsmäklarsed på den information som ska lämnas om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Förhoppningen var att Fastighetsmäklarinspektionen skulle få underlag för vägledande beslut avseende tillämpningen av bestämmelsen, som kunde publiceras och kommuniceras som vägledning för både allmänheten och branschen. En förhoppning var också att ge fastighetsmäklare, mäklarföretag och branschorganisationer incitament att vidta eventuella egenåtgärder som behövs för att regeln ska tillämpas på ett korrekt sätt.

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade att tillsynsinsatsen skulle omfatta 16 olika fastighetsmäklare som under det första halvåret 2023 hade påbörjat och avslutat minst två förmedlingsuppdrag avseende bostadsrätter. Som urvalsprincip tillämpades ett representativt urval, där myndigheten eftersträvade en spridning avseende såväl kön, ålder, verksamhetsort som eventuell kedjetillhörighet. Utifrån ett riskbaserat perspektiv tillmättes dock viss betydelse också anmälningar som hade inkommit till Fastighetsmäklarinspektionen med kritik hänförlig till den aktuella bestämmelsen.

Genom ett första föreläggande ålades mäklarna att ge in en förteckning över de förmedlingsuppdrag avseende bostadsrätter de ansvarat för under en utvald tidsperiod. Fastighetsmäklarinspektionen valde därefter ut två förmedlingsuppdrag för en närmare granskning. Av de 32 utvalda förmedlingsuppdragen har dock två uppdrag utgått ur granskningen. De två förmedlingsuppdragen utfördes av olika mäklare.

I ett andra steg förelades mäklarna att redogöra för hur de räknat ut uppgiften om de två bostadsrätternas indirekta nettoskuldsättning, eller att redogöra för varför de inte angett uppgiften i de fall den saknades. Mäklarna uppmanades även att ge in efterfrågad dokumentation.

Fastighetsmäklarinspektionens granskning omfattade objektsbeskrivningen för respektive utvalt uppdrag. För att kunna bedöma om mäklarna angivit en korrekt uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning begärde inspektionen dock in ytterligare handlingar i form av uppdragsavtalet, stadgarna, årsredovisningen, mäklarbilderna, i förekommande fall den ekonomiska planen samt eventuell dokumentation avseende mäklarens uträkning av uppgiften.

1.3 Den andra tematiska granskningen

Med anledning av de brister som noterades i den första tematiska granskningen beslutade Fastighetsmäklarinspektionen i juni 2024 att inleda en andra och uppföljande granskning avseende hur kravet på att lämna uppgift om den enskilda bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen efterlevs. Tidsperioden för den andra granskningen valdes med syftet att mäklarna då skulle ha getts möjlighet att ta del av inspektionens promemoria samt vägledning som sammanställdes efter den första granskningen och som bland annat publicerades på inspektionens webbplats den 23 januari 2024.

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade att tillsynsinsatsen skulle omfatta 30 fastighetsmäklare. Urvalet avseende vilka mäklare som skulle ingå i granskningen gjordes utifrån två olika faktorer, varav den ena byggde på ett representativt urval och den andra baserades på uppföljning av tidigare granskade mäklare. Myndigheten valde att följa upp de mäklare som i den första tematiska granskningen meddelats en varning för att ha brustit i att uppfylla lagkravet i båda de granskade förmedlingsuppdragen. Dock med undantag för de mäklare vars beslut om påföljd överklagats och således ännu inte vunnit laga kraft.

Projektet genomfördes därefter på likartat sätt som vid den första tematiska granskningen. Även i denna uppföljande granskning var utgångspunkten att granska två förmedlingsuppdrag. Ett av ärendena omfattade dock bara ett förmedlingsuppdrag, då mäklaren inte hade förmedlat mer än en bostadsrätt under den utvalda perioden.



2. Utfallet

2.1 Den första tematiska granskningen

Som tidigare redogjorts för har två av de utvalda förmedlingsuppdragen utgått ur den första tematiska granskningen. Totalt har således uppgiften om respektive bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning granskats i 30 olika objektsbeskrivningar. Inget av dessa tillsynsärenden har skrivits av på tjänstemannanivå, utan samtliga ärenden har föredragits för Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd. Påföljder har meddelats i samtliga 16 tillsynsärenden².

I de 30 förmedlingsuppdrag som har prövats har Disciplinnämnden fattat beslut enligt följande.

Beslut	Antal förmedlingsuppdrag
Varning	21
Erinran	2
Ringa förseelse	4
Avskrivning	3

Fastighetsmäklarinspektionen har i såväl de bedömningar som resulterat i en avskrivning, som i de bedömningar där påföljd har meddelats, haft för avsikt att motivera principiella ställningstaganden relativt utförligt för att på så sätt få ett så användbart resultat som möjligt. Detta har setts som särskilt motiverat då det har kommit till inspektionens kännedom att många mäklare upplever den nya bestämmelsen som problematisk.

Det får anses ingå i lagkravet att mäklaren i efterhand ska kunna redogöra för hur uppgiften om bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning har räknats fram. Fastighetsmäklarinspektionen har bedömt att det i de fall det utifrån mäklarens redogörelse för uträkningen kan konstateras att merparten av uträkningen har gjorts korrekt, kan ses som förmildrande om enstaka poster har handhäfts på ett felaktigt sätt och att en erinran då kan anses tillräckligt. En bedömning får dock göras i varje enskilt fall.

I de fall där det varit frågan om en felhantering av poster som har varit särskilt svåra att avgöra huruvida de ska tas med i uträkningen eller inte,

² Besluten har fattats i ärendena med dnr 23–1231, 23–1232, 23–1233, 23–1234 [beslutet har överklagats och Förvaltningsrätten i Karlstad har fastställt varningen i dom 6 december 2024 i mål nr 5428–23], 23–1435, 23–1236, 23–1237, 23–1238, 23–1241, 23–1242, 23–1243 [beslutet har överklagats och har inte vunnit laga kraft], 23–1244, 23–1245, 23–1246, 23–1247 samt 23–1248.

och branschförbunden har uttryckt olika uppfattning i frågan, har inspektionen i den första granskningen bedömt förseelsen som ringa och påföljd har underlåtit. Fastighetsmäklarinspektionen uttalade dock i sin första version av den här promemorian att en strängare bedömning kunde komma att göras om posterna fortsatt hanteras på ett felaktigt sätt även efter att inspektionens ståndpunkt redovisats i promemorian.

2.2 Den andra tematiska granskningen

Av de 59 utvalda förmedlingsuppdragen har ett uppdrag utgått ur den andra tematiska granskningen. Totalt har således uppgiften om respektive bostadsrätts indirekta nettoskuldssättning granskats i 58 olika objektsbeskrivningar. Av de totalt 30 tillsynsärenden som har initierats har fem skrivits av på tjänstemannanivå till följd av att ingen kritik har riktats mot mäklarna³. Resterande 25 tillsynsärenden⁴ har föredragits för Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd.

I de 48 förmedlingsuppdrag som har prövats av Disciplinnämnden har påföljd meddelats för brister i 40 förmedlingsuppdrag enligt följande.

Beslut	Antal förmedlingsuppdrag
Varning	13
Erinran	27
Ringa förseelse	0
Avskrivning	8

Vid en jämförelse mellan antalet påföljder som meddelats mäklare i de båda granskningarna kan det konstateras att det i den andra granskningen har meddelats färre antal varningar och fler erinringar. I den andra granskningen har ingen förseelse ansetts ringa. Till skillnad från vid den första granskningen har inspektionen i den andra granskningen kunnat skriva av ärenden i sin helhet där mäklarna har agerat rätt i båda uträkningarna.

På liknande sätt som i den första tematiska granskningen har Fastighetsmäklarinspektionen även i den andra granskningen haft för avsikt

³ Se inspektionens beslut med dnr 24-0992, 24-0993, 24-1031, 24-1033 och 24-1035.

⁴ Besluten har fattats i ärendena med dnr 24-0978, 24-0979, 24-0980, 24-0981, 24-0983, 24-0984, 24-0985, 24-0986, 24-0987, 24-0988, 24-0991, 24-0994, 24-0995, 24-0997, 24-0998, 24-0999, 24-1000 [beslutet har överklagats och har därför inte vunnit laga kraft], 24-1002, 24-1032, 24-1034, 24-1036, 24-1037, 24-1038, 24-1039 [beslutet har överklagats och har därför inte vunnit laga kraft] och 24-1040.

att i sina bedömningar motivera principiella ställningstaganden relativt utförligt för att få ett så användbart resultat som möjligt.

Till skillnad från den första granskningen har inspektionen i den andra granskningen generellt sett varit något strängare i sin bedömning av mäklarnas uträkning av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Anledningen till det är att inspektionen anser att det vid den här tidpunkten har funnits förhållandevis tydlig vägledning genom både beslut och information från myndigheten. Detta är sannolikt ett av skälen till att fler mäklare har meddelats en erinran i den andra granskningen och att ingen förseelse har bedömts som ringa. Den främsta orsaken till att fler mäklare har meddelats en erinran i den andra granskningen är dock sannolikt att antalet meddelade varningar har minskat. Fastighetsmäklarinspektionen ser positivt på att kunna konstatera att Disciplinnämnden i den första granskningen meddelade varning i 70 procent av de granskade förmedlingsuppdragen, medan varning endast meddelades i 22,5 procent av de granskade förmedlingsuppdragen i den andra granskningen. Detta utfall beror bland annat på att uppgiften om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning saknades helt i hälften av de granskade uppdragen vid inspektionens första tillsyn, medan uppgiften endast saknades i cirka 8,5 procent av de granskade uppdragen vid inspektionens andra tillsyn. Inspektionens uppfattning är även att uträkningarna av uppgiften generellt har varit mindre bristfälliga vid den andra granskningen.

3. Slutsatser och kommentarer

3.1 Inledning

I följande avsnitt redogör Fastighetsmäklarinspektionen för de bedömningar som har gjorts i diverse frågor inom ramen för granskningarna. Förhoppningen är att avsnittet ska ge vägledning och på ett tydligt sätt redogöra för inspektionens syn på hur mäklaren ska beräkna en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning. I några fall har inspektionens beslut överklagats och ännu inte vunnit laga kraft, vilket kommer att anges särskilt i anslutning till hänvisningen. Om inget annat anges har beslutet vunnit laga kraft. I någon enstaka fråga har inspektionen valt att redogöra för sin uppfattning trots att frågan ännu inte har prövats och bedömts av Disciplinnämnden. Den uttryckta uppfattningen utgör i detta fall inspektionens utgångspunkt för en eventuell framtida prövning.

Även om inspektionen har försökt att lämna en så heltäckande redogörelse som möjligt av sin syn på den nya bestämmelsen är det dock viktigt att uppmärksamma att redogörelsen inte är uttömmande, exempelvis avseende vilka poster som bör beaktas vid uträkningen. De exempel som återges i denna promemoria är fiktiva och visar av pedagogiska skäl möjliga utformningar på hur information kan lämnas från bostadsrättsföreningar och förvaltare. Inspektionen vill understryka att det dock kan förekomma avvikelser, varför en sammantagen bedömning av omständigheterna ändå måste göras i varje enskilt fall.

Fastighetsmäklarinspektionen avser även att på sin webbplats www.fmi.se lämna information om vad som har bedömts vara god fastighetsmäklarsed vid tillämpningen av bestämmelsen om att ange en uppgift om bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen. Utifrån inspektionens ställningstaganden har också en vägledning på området sammanställts som även den finns tillgänglig på myndighetens webbplats.

3.2 Uträkningen

Vid beräkningen av en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning ska mäklaren från föreningens räntebärande skulder dra ifrån föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Det är föreningens skuldsättning enligt den senaste årsredovisningen som ska användas som underlag för beräkningen. Om föreningen har tagit upp nya lån efter balansdagen kan det framgå av en not i årsredovisningen. Om så är fallet ska även den nya

skulden efter balansdagen tas med vid beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning⁵.

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

Den nya bestämmelsen med krav på att ange bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen innebär att mäklaren själv behöver hantera information och göra en uträkning utifrån underlag som har inhämtats. Detta skiljer sig till viss del från hur mäklaren i normalfallet hanterar insamlad information vid ett förmedlingsuppdrag. Mäklaren brukar då förmedla inhämtade uppgifter till tilltänkta köpare, utan att själv bearbeta informationen i någon större utsträckning.

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat på att mäklare finner den nya bestämmelsen komplicerad och att det ibland upplevs svårt att få tillgång till korrekt information för att kunna göra uträkningen. Inspektionen instämmer i att den nya bestämmelsen innebär ett utökat ansvar för mäklarens hantering av insamlad information och har under granskningarna stött på såväl mäklarbilder med otydlig information med avseende på korrekt andelstal för uträkningen, som vissa problem med att snabbt få efterfrågad information från förvaltare och bostadsrättsföreningar. Kravet gäller dock en obligatorisk uppgift som av lagstiftaren har ansetts vara av särskild relevans för en blivande bostadsrättsköpare. Inspektionen finner därför att mäklaren har ett förhållandevis långtgående ansvar att försöka få fram korrekt underlag för att göra uträkningen (se vidare i avsnitt 3.4.5 samt 3.8.1).

Inspektionen anser det väsentligt att mäklaren kritiskt granskar en uträknad uppgift om en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning och tar ställning till om uppgiften kan anses rimlig i förhållande till föreningens totala skuldsättning och andra relevanta omständigheter. Det är således av vikt att mäklaren har kunskap om hur uppgiften beräknas för att kunna göra denna bedömning.

Fastighetsmäklarinspektionen anser generellt att då det utifrån mäklarens redogörelse för uträkningen kan konstateras att merparten av uträkningen har gjorts korrekt kan ses som förmildrande om enstaka poster har handhåfts på ett felaktigt sätt och att en erinran därmed kan anses

⁵ Se prop. 2021/2022:171, s. 64 samt 112.

tillräcklig⁶. En sammantagen bedömning av omständigheterna får dock göras i varje enskilt fall. Avvikelsen i kronor tillmäts i normalfallet inte avgörande betydelse av Fastighetsmäklarinspektionen vid bedömningen. Två mäklare som exempelvis har hanterat samma post felaktigt vid sina uträkningar kan få olika utslag på avvikelsen i kronor, beroende på att posten i det ena fallet omfattar ett högt belopp och i det andra fallet ett lågt belopp. Det kan även vara så att en mäklare har hanterat ett flertal poster fel vid uträkningen, men om posterna återfinns på såväl tillgångs- som skuldsidan i balansräkningen kan beloppen komma att ta ut varandra vid uträkningen. Resultatet kan då bli en liten avvikelse i kronor mellan den av mäklaren framräknade uppgiften och den korrekta uppgiften om bostadens indirekta nettoskuldsättning.

Fastighetsmäklarinspektionen anser som utgångspunkt att en mäklare som i stort saknar vetskap om hur uträkningen ska göras, men som har haft tur vid uträkningen, inte ska premieras vid påföljdsbedömningen i relation till en mäklare som till stora delar har gjort en korrekt uträkning, men där påverkan på avvikelsen i kronor blir större.

Vid särskilda omständigheter, där felhanteringen av en enstaka post har haft betydande inverkan på att uppgiften om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning har blivit helt missvisande, har dock inspektionen bedömt förseelsen som varningsgrundande⁷.

Sammantaget bedömer Fastighetsmäklarinspektionen mäklarnas uträkning av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning som en helhet, där samtliga omständigheter beaktas.



⁶ Se exempelvis inspektionens beslut med dnr 23–1235 och 23–1244.

⁷ Se inspektionens beslut med dnr 24–1002.

3.3 Uppgiftsskyldighet

Av 4 kap. 2 § fastighetsmäklarlagen följer att Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en registrerad fastighetsmäklare att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Det får utifrån den bestämmelsen, samt bestämmelsen i 3 kap. 15 § fastighetsmäklarlagen, anses ställas krav på att mäklaren i efterhand kan redogöra för hur uppgiften om den enskilda bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning har räknats fram⁸.

3.4 Underlaget för beräkningen

3.4.1 Handlingar

Av bestämmelsen i 3 kap. 15 § fastighetsmäklarlagen följer att mäklaren, utöver objektsbeskrivningen, även ska tillhandahålla tilltänkta köpare av en bostadsrätt föreningens senast tillgängliga årsredovisning och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon upprättad årsredovisning ska mäklaren i stället tillhandahålla föreningens ekonomiska plan. Beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning ska enligt förarbetena göras utifrån skuldsättningen i den senast tillgängliga årsredovisningen.

Avser förmedlingen en nyproducerad bostadsrätt eller en bostadsrätt i en nybildad förening finns det dock inte alltid en fastställd årsredovisning att tillgå. Uträkningen ska då i normalfallet göras genom att skuldsättningen som redogörs för i den ekonomiska planen multipliceras med bostadsrättens andelstal för årsavgift⁹.

3.4.2 Inte tillåtet att frångå årsredovisningen

Under lagstiftningsarbetet avseende bestämmelsen om att ange bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning inkom kritik gällande att uträkningen skulle baseras på uppgifterna i föreningens senaste årsredovisning. Detta då informationen i årsredovisningen kan ha blivit inaktuell genom att föreningen exempelvis har amorterat ner lån eller upptagit ytterligare lån. Lagstiftaren fann dock att årsredovisningen ändå ska utgöra grund för uträkningen, då en uppgift hämtad därifrån är kvalitetssäkrad och lättillgänglig¹⁰.

⁸ Se exempelvis inspektionens beslut med dnr 23–1241 och 24–1036.

⁹ Se exempelvis inspektionens beslut med dnr 24–0999.

¹⁰ Se prop. 2021/22:171, s. 64.

I flera ärenden har mäklare valt att frångå informationen i den senast tillgängliga årsredovisningen¹¹. Anledningen har varit att mäklaren bedömt att årsredovisningen inte har återspeglat föreningens ekonomiska situation vid förmedlingstidpunkten. Det har i flera fall rört sig om förmedling av nyproducerade bostadsrätter. Förhållandena kring en bostadsrättsförenings finansiering av ett nyproduktionsprojekt kan vara tämligen komplexa och skilja sig från förhållandena i redan etablerade bostadsrättsföreningar. Uppgifterna i en nystartad föreningens första årsredovisning, innan det att slutfinansieringen av nyproduktionen är löst, kan medföra att uppgiften om bostadens indirekta nettoskuldsättning skiljer sig betydligt från en uträkning som görs baserad på senare uppgifter om föreningens ekonomi, då slutfinansieringen är genomförd.

Även om Fastighetsmäklarinspektionen kan ha förståelse för mäklarnas avsikt att lämna aktuell och rättvisande information har dock inspektionen, utifrån lagstiftningen och dess förarbeten, funnit att det inte finns någon möjlighet för mäklaren att grunda beräkningen på någon annan information än de uppgifter som finns angivna i föreningens senast tillgängliga årsredovisning.

Syftet med att ta fram en standardiserad uppgift om bostadsrätters indirekta nettoskuldsättning utifrån ett kvalitetssäkrat underlag har varit att försöka möjliggöra en jämförelse mellan olika bostadsrätters prissättning, med hänsyn tagen till skuldsättningen, och därmed räntekänsligheten. Skulle det stå mäklaren fritt att själv avgöra vilket underlag som ska utgöra grunden för beräkningen finns en risk för att jämförbarheten minskar och att osäkerhet skapas kring nyckeltalet och grunderna för dess beräkning.

Fastighetsmäklarinspektionen vill därför understryka vikten av att mäklare använder rätt underlag vid beräkningen av bostadsrättsens indirekta nettoskuldsättning och därmed inte frångår den senast tillgängliga årsredovisningen, alternativt den ekonomiska planen i de fall då föreningens första årsredovisning ännu inte har tagits fram.

Utöver att ange den obligatoriska uppgiften om bostadsrättsens indirekta nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen, baserad på informationen i den senast tillgängliga årsredovisningen, finns det dock inget som hindrar att mäklaren i sin information gentemot tilltänkta köpare förtydligar och utvecklar informationen om föreningens ekonomiska situation. Om en mäklare har fått kännedom om väsentliga förändringar avseende

¹¹ Se exempelvis inspektionens beslut med dnr 24–1000 [beslutet har överklagats och inte vunnit laga kraft] och 24–0981.

föreningens skuldsättning kan det även föreligga en skyldighet för mäklaren att uppmärksamma tilltänkta köpare på detta¹².

3.4.3 Utgå från rätt uppgifter i årsredovisningen

Fastighetsmäklarinspektionen vill även uppmärksamma mäklare på vikten av att utgå från rätt uppgifter i årsredovisningen eller den ekonomiska planen. I balansräkningen finns normalt redovisat siffrorna för det aktuella räkenskapsåret, men även en återgivelse av siffrorna från föregående räkenskapsår. I ett tillsynsärende hade mäklaren utgått från de siffror som visade vad behållningen för respektive post i balansräkningen var per den 31 december 2021 i stället för siffrorna per den 31 december 2022. Mäklaren konstaterades ha grundat sin beräkning på ett felaktigt underlag¹³.

Det är även viktigt att hämta uppgifterna från rätt avsnitt i årsredovisningen, det vill säga från balansräkningen med eventuella tillhörande noter. I ett tillsynsärende hade mäklaren vid sin uträkning felaktigt tagit med ett belopp betecknat som föreningens "kassaflöde från den löpande verksamheten" och som fanns angivet i kassaflödesanalysen i årsredovisningen¹⁴. Kassaflödesanalysen fokuserar på de faktiska in- och utbetalningarna som har gjorts i föreningen under räkenskapsåret. Kassaflödet är ett nyckeltal som kan ge en uppfattning om föreningens ekonomiska stabilitet och likviditet. Inspektionen uttalade i beslutet att beloppet dock inte ska beaktas vid uträkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning.

3.4.4 Aktuell version av handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i granskningarna noterat att mäklare i flera fall har gjort uträkningen av den indirekta nettoskuldsättningen utifrån en årsredovisning som vid tillfället för uträkningen inte har varit den senast tillgängliga. Inspektionen har också noterat att mäklare i tillsynsärenden har gett in en version av bostadsrättsföreningens stadgar som inte är de senast registrerade. Fastighetsmäklarinspektionen vill understryka vikten av att uppgifterna för uträkningen hämtas från den aktuella versionen av handlingen.

Vad som avses med den senaste tillgängliga årsredovisningen har inte närmare klargjorts i lagtexten eller i förarbeten.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att det som utgångspunkt bör röra sig om den årsredovisning som har fastställts på föreningens senaste årsstämma. Har mäklaren efterfrågat den senaste tillgängliga

¹² Jämför inspektionens beslut med dnr 24–0523 [ingår ej i de tematiska granskningarna].

¹³ Se inspektionens beslut med dnr 24–1032.

¹⁴ Se inspektionens beslut med dnr 24–0988.

årsredovisningen från föreningen eller förvaltaren och erhållit en årsredovisning, exempelvis per e-post, bör mäklaren normalt kunna förlita sig på att handlingen är den korrekta att utgå från. Detsamma gäller om föreningen har publicerat sina årsredovisningar på sin webbplats.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att en mäklare i nära anslutning till kontraktsskrivningen bör undersöka vilken årsredovisning som är den senast tillgängliga. Det är även viktigt att mäklaren vid längre löpande förmedlingsuppdrag är observant på, och håller sig uppdaterad om, när en nyare version av årsredovisningen finns tillgänglig. Detta eftersom det då kan ha förflutit lång tid från det att objektsbeskrivningen upprättades till dess att den tillhandahålls tilltänkta köpare. I ett tillsynsärende hade mäklaren initialt beräknat bostadens indirekta nettoskuldssättning utifrån uppgifterna i föreningens ekonomiska plan, men under tiden förmedlingsuppdraget pågick fått tillgång till föreningens första årsredovisning. Eftersom beräkningen av den indirekta nettoskuldssättningen ska utgå från den senaste tillgängliga årsredovisningen borde mäklaren vid denna tidpunkt ha gjort en ny beräkning baserad på uppgifterna i årsredovisningen och justerat uppgiften i den objektsbeskrivning som tillhandahölls tilltänkta köpare därefter. Då mäklaren efter viss tid ändå vidtagit rättelse och uppdaterat uppgiften om bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning ansåg inspektionen att påföljden kunde stanna vid en erinran¹⁵.

3.4.5 Inhämtande av underlag

Mäklaren har ett ansvar att vidta åtgärder för att inhämta relevant underlag för uträkningen. I ett tillsynsärende uppgav mäklaren att hon inte kunnat få del av bostadsrättsföreningens ekonomiska plan (se inspektionens beslut med dnr 24–0987). Vid handläggningen av tillsynsärendet inhämtade inspektionen den ekonomiska planen från Bolagsverket. I beslutet konstaterades att en bostadsrättsförening måste ge in en ekonomisk plan för registrering till Bolagsverket¹⁶ och att det enligt offentlighetsprincipen finns en rätt att beställa kopior av alla handlingar som finns hos myndigheten. Av 3 kap. 5 § bostadsrättslagen framgår även att föreningens styrelse ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av den.

Av förarbetena till bestämmelsen i 3 kap. 15 § 6 p. i fastighetsmäklarlagen¹⁷ framgår att mäklaren som utgångspunkt bör kunna förlita sig på de uppgifter som en bostadsrättsförening lämnar, men att mäklaren beroende på omständigheterna kan behöva ställa kontrollfrågor. I ett ärende hade

¹⁵ Se inspektionens beslut med dnr 24–0978.

¹⁶ Se 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614).

¹⁷ Se prop. 2021/22:171, s. 57.

mäklaren stämt av med säljaren av bostadsrätten, som även var styrelsemedlem i föreningen, angående en övrig fordran, där det saknades närmare information om vad fordran avsåg i årsredovisningen¹⁸. Mäklaren fick uppgift om att fordran var räntebärande och beaktade därför beloppet vid sin uträkning. Inspektionen kunde dock genom sin utredning konstatera att det inte rörde sig om en räntebärande fordran. Vid prövningen av ärendet fann dock inspektionen att mäklaren haft fog att förlita sig på de uppgifter som en företrädare för föreningen lämnat, oavsett att denne också var säljare av bostadsrätten.



3.5 Räntebärande skulder

3.5.1 Inledning

Mäklaren behöver ta ställning till vilka skulder i balansräkningen som är räntebärande. Skulderna redovisas vanligtvis i balansräkningen under rubrikerna "Långfristiga skulder" och "Kortfristiga skulder". Kortfristiga skulder är skulder som ska betalas inom ett år, långfristiga skulder förfaller först efter mer än ett år. Det kan finnas räntebärande skulder under båda dessa rubriker.

¹⁸ Se inspektionens beslut med dnr 24–1000 [beslutet har överklagats och inte vunnit laga kraft].

3.5.2 Vilka poster ska beaktas?

De poster som redogörs för nedan utgör inte en uttömmande lista över vilka poster som är att anse som en räntebärande skuld eller inte.

De vanligaste räntebärande skulderna som ska tas med vid beräkningen är föreningens långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut (banklån). Det kan även finnas andra räntebärande skulder, såsom skulder till fastighetsbolag eller fastighetsutvecklare, som ska tas med i beräkningen. Inom ramen för granskningarna har inspektionen exempelvis bedömt att en post benämnd "Fastighetslån" under rubriken "Långfristiga skulder" ska tas med som en räntebärande skuld. I det aktuella fallet framgick det av en not som tillhörde posten "Fastighetslån" att skulden var förenad med ränta¹⁹.

Det är vanligt att det i balansräkningen även förekommer skuldposter som inte ska tas med vid beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning, då posterna inte avser räntebärande skulder. Under granskningarna har inspektionen bland annat bedömt att belopp som har redovisats under posterna "Leverantörsskulder", "Skatteskulder" och "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter" inte utgör räntebärande skulder och därför inte ska tas med vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen²⁰. Som utgångspunkt löper exempelvis en leverantörsskuld utan ränta. Att skulden möjligen i framtiden skulle kunna förenas med ränta om den inte betalas i tid innebär inte att den ska betraktas som en räntebärande skuld vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen.

3.5.3 Posten "Övriga skulder"

Det är vanligt att det i balansräkningen finns med en post som heter "Övriga skulder". Ibland finns det en not som tillhör posten, där det ges en närmare beskrivning av vilken typ av skuld/skulder som postens belopp avser. Det förekommer dock att en sådan närmare beskrivning saknas.

Ett angivet belopp i posten "Övriga skulder" avser dock oftast sådana skulder som inte är räntebärande. Disciplinnämnden har inom ramen för granskningarna bedömt att skulder tillhörande posten "Övriga skulder" som har avsett personalens källskatt, moms, sociala avgifter, uttagsskatt, inre fond, depositioner och clearing inte utgör räntebärande skulder²¹.

Utifrån underlaget i granskningarna kan inspektionen även konstatera att ett eventuellt belopp under posten "Övriga skulder" i normalfallet brukar

¹⁹ Se inspektionens beslut med dnr 23–1232.

²⁰ Se inspektionens beslut med dnr 23–1232 och 23–1233.

²¹ Se inspektionens beslut med dnr 23–1232 och 23–1233.

vara förhållandevis lågt och därför inte skulle få någon betydande påverkan på resultatet vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen.

Mot denna bakgrund anser inspektionen att det vore en alltför långtgående utredningsskyldighet för mäklaren att behöva utreda vad beloppet avser för typ av skuld/skulder, i de fall då detta inte framgår av en not. Som utgångspunkt anser därför inspektionen att mäklaren, vid beräkningen av en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning, inte bör ta med belopp i posten "Övriga skulder". Skulle det dock undantagsvis framgå av en not i årsredovisningen att hela eller en del av beloppet under posten "Övriga skulder" är att klassa som en räntebärande skuld ska mäklaren ta med beloppet vid beräkningen av bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning²².

Om det inte framgår av informationen i årsredovisningen vad ett belopp under posten "Övriga skulder" avser, och beloppet överstiger 500 000 kronor, är inspektionens uppfattning emellertid att mäklaren bör lägga in en kommentar om posten i anslutning till uppgiften som lämnas i objektsbeskrivningen. Av kommentaren bör det framgå att det inte har utretts huruvida beloppet avser räntebärande skulder och att beloppet därför inte har tagits med vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen²³.

I slutet av promemorian finns en lathund som ger vägledning kring hur posterna "Övriga skulder", "Övriga fordringar" och "Finansiella anläggningstillgångar" enligt inspektionen bör hanteras.

3.6 Räntebärande tillgångar och likvida medel

3.6.1 Inledning

Från de räntebärande skulderna ska mäklaren vid uträkningen av den indirekta nettoskuldsättningen dra ifrån föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Mäklaren behöver ta ställning till vilka poster på balansräkningens tillgångssida som ska tas med vid beräkningen.

3.6.2 Vilka poster ska beaktas?

De poster som redogörs för nedan utgör inte en uttömmande lista över vilka poster som är att anse som en räntebärande tillgång/likvida medel eller inte.

²² Se inspektionens beslut med dnr 23–1232 och 23–1235.

²³ Jämför inspektionens beslut med dnr 24–0978.

Belopp som tillhör posten "Kassa och bank" utgör likvida medel och ska tas med vid beräkningen. Det kan röra sig om medel på exempelvis föreningens transaktionskonto eller sparkonto. Föreningen kan även ha likvida medel på konton hos förvaltaren som ska tas med vid beräkningen, se vidare nedan under avsnitt 3.6.3.1. Observera att likvida medel ska beaktas vid uträkningen även om de inte är räntebärande.

Fastighetsmäklarinspektionen har bedömt att posterna "Kundfordringar", "Avgifts- och hyresfordringar" samt "Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter" inte utgör räntebärande tillgångar och därför inte ska tas med vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen²⁴. Som utgångspunkt löper exempelvis en kundfordran utan ränta. Att fordran möjligen i framtiden skulle kunna förenas med ränta om den inte betalas i tid innebär inte att den ska betraktas som en räntebärande fordran vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen.

Som redogjorts för tidigare har Fastighetsmäklarinspektionen bedömt att skatteskulder inte anses utgöra räntebärande skulder och därför inte ska beaktas vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen. Inspektionen har motsvarande inställning när det gäller eventuella fordringar rörande skatt. Sådana fordringar bör inte anses utgöra räntebärande fordringar och ska inte beaktas vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen. Inspektionen har inom ramen för granskningarna bedömt att en fordran avseende moms inte ska tas med vid beräkningen²⁵. När det gäller eventuella medel på skattekontot gör dock inspektionen en annan bedömning som återges nedan under avsnitt 3.6.3.1.

Vad avser sådana tillgångar som redovisas under rubriken "Kortfristiga placeringar" i balansräkningen anser inspektionen att sådana tillgångar som utgångspunkt bör likställas med likvida medel och därför ska tas med vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen. Det rör sig i normalfallet om värdepappersinnehav på den öppna marknaden, där avsikten är ett mer kortsiktigt ägande och där det finns möjlighet att förhållandevis enkelt och snabbt omvandla tillgångarna till likvida medel. Ett värdepappersinnehav, som i balansräkningen har redovisats som en "Kortfristig placering", har ännu inte prövats av inspektionen inom ramen för något av de tillsynsärenden som ingår i granskningarna. Se dock avsnitt 3.6.4 angående inspektionens bedömning av en förenings innehav av värdepapper som i årsredovisningen tagits upp som finansiella anläggningstillgångar.

Fastighetsmäklarinspektionen har bedömt att en fastränteplacering i en ekonomisk förening, som i balansräkningen redovisats som en kortfristig

²⁴ Se inspektionens beslut med dnr 23–1232.

²⁵ Se inspektionens beslut med dnr 23–1233.

placering, utgör en räntebärande tillgång som ska tas med vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen²⁶.

3.6.3 Posten "Övriga fordringar"

I likhet med vad som tidigare redogjorts för avseende posten "Övriga skulder" är det vanligt att det i balansräkningen återfinns en post som heter "Övriga fordringar". Ofta finns det en not som tillhör posten, där det ges en närmare beskrivning av vilken typ av fordran/fordringar som beloppet i posten avser. Det förekommer dock att en sådan närmare beskrivning saknas.

3.6.3.1 Medel hos förvaltaren och behållning på skattekontot

Det är vanligt att en bostadsrättsförening förvarar medel hos förvaltaren. Det kan i årsredovisningen exempelvis anges som ett klientmedelskonto, avräkningskonto, placeringskonto, transaktionskonto eller räntekonto. Sådana medel hittas vanligtvis under posten "Övriga fordringar" i balansräkningen och beskrivs närmare i en not som tillhör den posten. Inom ramen för granskningarna har inspektionen dock även stött på ett fall där det i stället har framgått av noten till posten "Kassa och bank" att det finns klientmedel hos förvaltaren. Inspektionen har bedömt att nämnda medel hos förvaltaren ska tas med vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen²⁷.

Fastighetsmäklarinspektionen har även bedömt att eventuell behållning på bostadsrättsföreningens skattekonto är att likställa med likvida medel och ska tas med vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen²⁸. Även i detta fall brukar beloppet inrymmas i posten "Övriga fordringar" i balansräkningen och beskrivas närmare i en not som tillhör posten. Utifrån inspektionens bedömning ovan gällande medel hos förvaltaren och medel på föreningens skattekonto är det av stor betydelse att mäklaren är noggrann och eftersträvar att ta del av informationen i de noter som ofta tillhör posterna "Övriga fordringar" och "Kassa och bank".

3.6.3.2 Andra tillgångar som inryms i posten "Övriga fordringar"

Andra tillgångar som redovisas under posten "Övriga fordringar", där det saknas redogörelse i en tillhörande not i årsredovisningen för vad beloppet avser, brukar vara fordringar som inte är räntebärande, exempelvis rörande skatt och moms. Utifrån underlaget i granskningarna kan inspektionen även konstatera att ett eventuellt belopp under posten "Övriga fordringar" i normalfallet brukar vara förhållandevis lågt och därför inte får någon

²⁶ Se inspektionens beslut med dnr 23–1232.

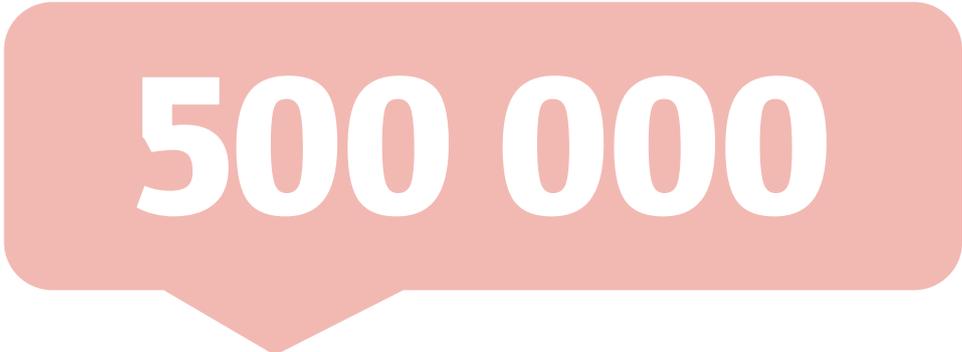
²⁷ Se inspektionens beslut med dnr 23–1233 och 23–1235.

²⁸ Se exempelvis inspektionens beslut med dnr 23–1244 och 24–1034.

betydande påverkan på resultatet vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen.

Om det saknas en närmare beskrivning i årsredovisningen av den fordran/de fordringar som redovisas under posten "Övriga fordringar" anser därför inspektionen att mäklaren inte behöver utreda denna post närmare och inte bör ta med posten som en räntebärande fordran vid beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning.

Om beloppet överstiger 500 000 kronor är Fastighetsmäklarinspektionen emellertid av uppfattningen att mäklaren bör lägga in en kommentar avseende posten i objektsbeskrivningen. Av kommentaren bör det framgå att det inte har utretts huruvida posten avser räntebärande tillgångar eller likvida medel och att beloppet därför inte har tagits med vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen²⁹.



500 000

I slutet av promemorian finns en lathund som ger vägledning kring hur posterna "Övriga fordringar", "Övriga skulder" och "Finansiella anläggningstillgångar" enligt inspektionen bör hanteras.

3.6.4 Finansiella anläggningstillgångar

När det gäller posten finansiella anläggningstillgångar i årsredovisningen är Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning att sådana tillgångar i de flesta fall inte är att anse som räntebärande tillgångar eller likvida medel. Inom ramen för granskningarna har inspektionen inte stött på särskilt många bostadsrättsföreningar som har redovisat finansiella anläggningstillgångar i årsredovisningen. Endast i ett fall har inspektionen bedömt att en förenings finansiella anläggningstillgångar ska likställas med likvida medel.

Mäklaren bör dock noggrant ta del av en eventuell beskrivning av en finansiell anläggningstillgång som finns i en till posten hörande not. Detta då det i undantagsfall kan röra sig om en tillgång som ska tas med vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen. Det skulle då kunna

²⁹ Jämför inspektionens beslut med dnr 24-0978.

röra sig om en räntebärande långfristig placering, exempelvis ett innehav av långfristiga räntebärande obligationer. Ett annat exempel är andelar som omsätts på den öppna marknaden, såsom noterade värdepapper. Fastighetsmäklarinspektionen har bedömt att noterade värdepapper som omsätts på den öppna marknaden relativt snabbt och enkelt kan omvandlas till likvida medel och därför ska jämföras med sådana medel³⁰. Finns det sådana andelar redovisade i balansräkningen såsom finansiella anläggningstillgångar ska de alltså tas med vid uträkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning.

Fastighetsmäklarinspektionen har i flera ärenden prövat även andra typer av finansiella anläggningstillgångar där det har bedömts att de inte ska tas med vid beräkningen. Ett exempel är en bostadsrättsförenings innehav av andelar i en ekonomisk eller ideell förening (ofta förvaltaren eller någon intresseförening). Det utmärkande för dessa andelar är att de varken ger någon garanterad avkastning eller med enkelhet kan omvandlas till likvida medel³¹. Inspektionen har därför ansett att andelarna inte ska räknas vare sig som likvida medel eller som en räntebärande tillgång. Vidare har inspektionen bedömt en mäklares hantering av en finansiell anläggningstillgång, i form av föreningens andel i en samfällighet avseende garage. Mäklaren hade tagit med beloppet tillhörande posten i sin beräkning, men inspektionen fann att tillgången inte ska betraktas som en räntebärande tillgång eller likvida medel³². Det fanns ingen ränta förenad med innehavet av tillgången och andelen kunde inte heller snabbt och enkelt omvandlas till likvida medel.

Om det saknas en närmare beskrivning i årsredovisningen av en finansiell anläggningstillgång anser inspektionen att mäklaren inte behöver utreda denna post närmare och inte bör ta med posten vid beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning. Detta då en finansiell anläggningstillgång i de flesta fall inte kan anses utgöra en räntebärande tillgång eller likvida medel.

Om beloppet överstiger 500 000 kronor är inspektionen emellertid av uppfattningen att mäklaren bör lägga in en kommentar om posten i objektsbeskrivningen. Av kommentaren bör det framgå att det inte har utretts huruvida beloppet omfattar räntebärande tillgångar eller likvida medel och att beloppet därför inte har tagits med vid beräkningen av den indirekta nettoskuldssättningen³³.

³⁰ Se inspektionens beslut med dnr 24–0983.

³¹ Se exempelvis inspektionens beslut med dnr 24–0985.

³² Se inspektionens beslut med dnr 23–1244.

³³ Jämför med inspektionens beslut med dnr 24–0978.

I slutet av promemorian finns en lathund som ger vägledning kring hur posterna "Finansiella anläggningstillgångar", "Övriga skulder" och "Övriga fordringar" enligt inspektionen bör hanteras.

3.7 Negativ skuldsättning

Om resultatet vid uträkningen är en negativ skuldsättning, det vill säga att bostadsrättsföreningens räntebärande tillgångar samt likvida medel överstiger föreningens räntebärande skulder, ser Fastighetsmäklarinspektionen positivt på att mäklaren i objektsbeskrivningen ändå anger den framräknade uppgiften. Detta förbättrar och förtydligar den ekonomiska informationen om bostaden till spekulanterna. Inspektionen anser dock att om uppgiften anges med ett minustecken framför beloppet, utan förtydligande kommentar, kan det skapa förvirring hos mottagaren om vad uppgiften innebär.

Vid negativ skuldsättning har Fastighetsmäklarinspektionen inte riktat någon kritik mot mäklaren när denne i objektsbeskrivningen har angett att den indirekta nettoskuldsättningen är noll kronor samt lämnat en förtydligande kommentar om bakgrunden till uppgiften³⁴.

Den förtydligande kommentaren om att föreningens räntebärande tillgångar samt likvida medel överstiger de räntebärande skulderna bör finnas i direkt anslutning till uppgiften om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning³⁵. Inspektionen anser att det är av vikt att det redovisas tydligt hur det förhåller sig för att undvika risken för att informationen missförstås. Att exempelvis lämna ett tomrum i objektsbeskrivningen invid rubriken "indirekt nettoskuldsättning", eller att ange ett streck på uppgiftens plats, kan medföra att en spekulant får svårt att avgöra om



³⁴ Se inspektionens beslut med dnr 23–1231.

³⁵ Se inspektionens beslut med dnr 24–0985.

mäklaren har missat att ta med uppgiften eller medvetet har valt att utelämna den till följd av att föreningens tillgångar överstiger skulderna. I en sådan situation uppfylls inte lagstiftarens syfte att förbättra och förtydliga den ekonomiska informationen till spekulanter.

3.8 Andelstal

3.8.1 Generellt om andelstal

För att få fram den indirekta nettoskuldsättningen för en enskild bostadsrätt ska föreningens nettoskuldsättning multipliceras med det andelstal som anger hur stor del av årsavgifterna som belastar bostadsrättshavaren.

Det finns sedan tidigare ett krav på att en objektsbeskrivning för en bostadsrätt ska innehålla uppgift om andelstal. Enligt förarbetena ska två andelstal anges. Det första andelstalet avser ägarandelen i föreningen, det vill säga hur stor insats den aktuella bostadsrätten har i förhållande till den totala insatsen. Det andra andelstalet avser bostadsrättens andel av årsavgifterna³⁶.

I informationen från bostadsrättsföreningen/förvaltaren kan andelstalet för årsavgift anges på olika sätt, endera som ett procenttal, exempelvis 1,43 procent, eller omvandlat till andel av 1, då skrivet som 0,0143. Om andelstalet står angivet som ett procenttal behöver mäklaren vid beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning omvandla procenttalet till decimalform. I ovanstående exempel skulle mäklaren då behöva ta föreningens totala nettoskuldsättning multiplicerat med 0,0143 för att få fram bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning.

I förarbetena till den aktuella bestämmelsen framgår att uppgiften om en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning av lagstiftaren har ansetts vara av särskild relevans för en blivande bostadsrättsköpare. Det anges vidare att en mäklare som utgångspunkt bör kunna förlita sig på de uppgifter som föreningen lämnar om andelstal och grunda sin beräkning på uppgifterna. Mäklaren kan dock, beroende på omständigheterna, behöva ställa kontrollfrågor, till exempel om vad andelstalet avser. Det redogörs också för att handlingar såsom stadgarna, den ekonomiska planen och upplåtelseavtalet, vid behov kan användas som hjälp för att få fram uppgiften³⁷.

Inom ramen för de båda granskningarna har inspektionen sett ett flertal exempel på mäklarbilder, där det inte uttryckligen anges ett andelstal för årsavgift. Mot bakgrund av uttalandena i förarbetena avseende

³⁶ Se prop. 2010/11:15, s. 59.

³⁷ Se prop. 2021/22:171, s. 63.

bestämmelsen anser inspektionen dock att det finns ett visst ansvar hos mäklaren att vid behov vidta åtgärder för att eftersöka det andelstal som används vid fördelningen av årsavgifterna. Om mäklaren skulle anses ha rätt att avstå från att beräkna en bostadsrätts indirekta nettoskultsättning i de situationer då det inte står uttryckligen angivet ett andelstal för årsavgift i informationen från föreningen skulle lagkravet kunna bortses ifrån vid en mycket stor andel av förmedlingsuppdragen avseende bostadsrätter. Bestämmelsens syfte skulle då till stor del gå förlorat. Det kan även konstateras att mäklaren i samtliga fall redan bör inneha åtminstone årsredovisningen alternativt den ekonomiska planen, samt stadgarna, då dessa handlingar ska tillhandahållas tilltänkta köpare. Eftersom en bostadsrättsförening löpande tar ut avgifter bör det även kunna förutsättas att de flesta föreningar har aktuella uppgifter om vilken fördelningsnyckel som används för att fördela årsavgiften mellan lägenheterna. Inspektionen anser därför att mäklaren har ett ansvar att vid behov ta kontakt med föreningen eller förvaltaren och/eller att använda sig av handlingar såsom stadgarna och den ekonomiska planen. Om mäklaren trots sådana försök inte lyckas få fram tillförlitlig information om det andelstal som avser bostadsrättens andel av årsavgifterna bör mäklaren kunna visa att försök att inhämta relevant information har gjorts utan framgång.

Nedan redogörs kortfattat för tre beslut där inspektionen har funnit att mäklaren brustit när det gäller frågan om att använda korrekt andelstal vid uträkningen.

3.8.2 Urval av Fastighetsmäklarinspektionens beslut avseende andelstal

3.8.2.1 Fastighetsmäklarinspektionens beslut med dnr 23–1233

Förmedlingsuppdraget A

I det ena förmedlingsuppdraget som granskades angavs det i mäklarbilden ett andelstal för insats. Mäklaren menade att hon inte hade kunnat beräkna bostadsrättens indirekta nettoskultsättning till följd av att uppgiften om andelstalet för årsavgift inte lämnades i mäklarbilden.

I föreningens stadgar angavs dock att årsavgiften fördelades mellan lägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Andelstalet för insats användes alltså av föreningen även som fördelningsgrund för årsavgiften. Mäklaren ansågs ha haft tillgång till information om det korrekta andelstalet för att kunna beräkna bostadsrättens indirekta nettoskultsättning.

Förmedlingsuppdraget B

Inte heller i det andra förmedlingsuppdraget hade mäklaren angett en uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Mäklaren förklarade detta med att uppgift om andelstal för årsavgift inte hade lämnats från föreningens sida.

I mäklarbildens angavs andelstalet 2,14512 %. Av stadgarna framgick det att årsavgiften fördelades i förhållande till lägenheternas andelstal. Inspektionen fann att mäklaren därigenom haft den information som behövdes för att beräkna den indirekta nettoskuldsättningen.

Vid osäkerhet hade mäklaren kunnat kontrollera omständigheten genom den ekonomiska plan som mäklaren gett in. Där fanns två andelstal angivna. Ett av dessa andelstal motsvarade andelstalet i mäklarbildens. Genom att ta den ursprungliga årsavgiften för bostadsrätten delat med de totala årsavgifterna under föreningens första år hade mäklaren fått fram siffran 0,0214512. Genom en sådan kontroll hade mäklaren kunnat säkerställa att det andelstal som fanns angivet i mäklarbildens också var det andelstal som användes av föreningen som fördelningsgrund för årsavgiften.

3.8.2.2 Fastighetsmäklarinspektionens beslut med dnr 24–0997

I ett av de båda granskade förmedlingsuppdragen ansåg sig mäklaren inte ha kunnat beräkna bostadens indirekta nettoskuldsättning. Orsaken till detta var enligt mäklaren att han inte kände till det andelstal som användes av föreningen som fördelningsnyckel för årsavgifterna.

I informationen som mäklaren fått från bostadsrättsföreningen angavs "Andelstal i föreningen: 3,3024 %". Av föreningens stadgar framgick det att årsavgifterna fördelades efter bostadsrätternas insatser. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att med ägarandel i föreningen likställs hur stor insats den aktuella bostadsrätten har i förhållande till den totala insatsen. Utifrån informationen i stadgarna och informationen om andelstalet från föreningen bedömde inspektionen att mäklaren hade kunnat sluta sig till att det andelstal som angetts avseende bostadens andel i föreningen även användes som fördelningsgrund för årsavgiften.

3.8.2.3 Fastighetsmäklarinspektionens beslut med dnr 23–1236

I mäklarbildens angavs ett andelstal, utan förklaring av vad andelstalet avsåg eller användes till. I stadgarna framgick två alternativa fördelningsgrunder för årsavgiften. Mäklaren använde andelstalet i mäklarbildens vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen. Vid inspektionens kontakt med förvaltaren framgick att andelstalet i mäklarbildens inte var den korrekta fördelningsgrunden för årsavgiften.

Mäklaren förelades att redogöra för vilka åtgärder hon vidtagit i sitt försök att inhämta uppgifter och dokumentation för att kunna göra uträkningen. I sitt yttrande redogjorde hon dock inte för några åtgärder som syftat till att utreda vilket som var det korrekta andelstalet för fördelning av årsavgiften. I påföljdsbedömningen fästes vikt bland annat vid att mäklaren, trots att det fanns två alternativa fördelningsgrunder för årsavgiften i föreningens stadgar, inte hade gjort något försök att undersöka om andelstalet i mäklarbilden var det korrekta andelstalet för att kunna beräkna bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning.

3.8.3 Några typexempel angående andelstal

Nedan redogörs för några generella situationer angående andelstal, där inspektionens uppfattning om mäklarens ansvar framgår.

- Om det av mäklarbilden eller annan information som mäklaren har tillgång till framgår ett andelstal för årsavgift bör mäklaren som huvudregel kunna förlita sig på att det angivna andelstalet kan användas vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen.

I vissa fall finns bara andelstalet för årsavgift angivet i mäklarbilden. Det är dock relativt vanligt att det även anges ett andelstal för ägarandelen i föreningen (insatsen) och ibland även ett annat andelstal enligt föreningens ekonomiska plan. I vissa fall överensstämmer dessa andelstal till sin storlek, ibland skiljer de sig åt. Oavsett vilket anser inspektionen att mäklaren vid sådana omständigheter bör kunna använda sig av det angivna andelstalet för årsavgift vid beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Detta gäller under förutsättning att mäklaren inte har fått någon annan information som borde få mäklaren att ifrågasätta uppgiften.

Fiktivt exempel, där mäklaren bör kunna utgå från uppgiften om andelstalet för årsavgift i mäklarbild:

Mäklarbild för föreningen A

Andelstal, årsavgift	0,0397
Andelstal, insats	0,0457

Det finns dock undantag från denna huvudregel, där bostadsrättsföreningar har börjat använda sig av differentierade fördelningsgrunder avseende årsavgiften och kostnader kopplade till gamla och nya lån. En omständighet som skulle kunna tyda på att föreningen eventuellt tillämpar differentierade andelstal är att

det i mäklarbilden lämnas uppgift om "Andelstal kapital". En annan omständighet som skulle kunna tyda på att differentierade andelstal tillämpas är att det i mäklarbilden lämnas uppgift om flera olika fördelningskategorier respektive fördelningsgrunder. Se vidare i avsnittet 3.8.4 "Differentierade andelstal".

- Det förekommer att det i mäklarbilden endast står angivet ett andelstal för ägarandelen i föreningen (insatsen). Ibland benämns det som "Andelstal (insats)" och ibland som "Andelstal (andel i föreningen)". Mäklaren bör då undersöka frågan vidare genom att exempelvis kontakta föreningen/förvaltaren och/eller ta del av ytterligare handlingar. I dessa fall är det vanligt att det av föreningens stadgar framgår att årsavgifterna fördelas i relation till lägenheternas insats. Mäklaren kan då sluta sig till att det andelstal som angetts i mäklarbildens avseende insats/andelen i föreningen används som fördelningsgrund för årsavgiften

Två fiktiva exempel, där andelstalet för insats/bostadens andel i föreningen används som fördelningsgrund för årsavgiften:

Mäklarbild för föreningen B

Andelstal, insats (%) 2,3645

Stadgar för föreningen B

§ 1 Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Mäklarbild för föreningen C

Andelstal (andel i föreningen) 1,734 %

Stadgar för föreningen C

§ 1 Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

- Om det endast anges ett andelstal i mäklarbildens, antingen utan förklaring om vad andelstalet avser, eller att andelstalet avser något annat än årsavgiften, bör mäklaren gå vidare i sin undersökning. Mäklaren kan exempelvis kontakta föreningen/förvaltaren och/eller ta del av ytterligare handlingar. I dessa fall anges det ofta i stadgarna att årsavgifterna i föreningen fördelas utifrån lägenheternas andelstal. Inspektionen anser då att mäklaren bör

kunna utgå från att det är det enda andelstalet i mäklarbilden som utgör det korrekta andelstalet för årsavgiften.

Det är möjligt att denna uppfattning i undantagsfall inte är korrekt, utan att föreningen i stället använder ett annat andelstal som inte finns med i mäklarbilden som fördelningsgrund för årsavgiften. Här anser dock inspektionen att mäklarens utredningsskyldighet inte kan utsträckas längre, utan att det även åvilar föreningarna/förvaltarna ett ansvar att redovisa relevant information till mäklarna.

Fiktivt exempel, med ett andelstal i mäklarbilden och stadgar som säger att andelstal utgör fördelningsgrund:

Mäklarbild för föreningen D

Andelstal 0,0357

Stadgar för föreningen D

§ 1 Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

- Om det i mäklarbilden anges flera andelstal, utan angivelse av vad andelstalen avser eller om det finns oklarheter kring vad de avser, bör mäklaren gå vidare i sin undersökning. Mäklaren kan exempelvis kontakta föreningen/förvaltaren och/eller ta del av ytterligare handlingar. Står det i ett sådant fall i stadgarna att årsavgifterna fördelas utifrån lägenheternas andelstal kan mäklaren sannolikt inte sluta sig till vilket av andelstalen i mäklarbilden som bör användas vid beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. I en sådan situation krävs det att mäklaren vidtar ytterligare åtgärder i form av kontrollfrågor och/eller genom att ta del av fler handlingar.

Fiktivt exempel, där mäklaren behöver gå vidare i sin undersökning

Mäklarbild för föreningen E

Andelstal, insats (%) 1,8957

Andelstal, ekonomisk plan (%) 2,4567

Stadgar för föreningen E

§ 1 Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

3.8.4 Differentierade andelstal

3.8.4.1 Inledning

I samband med granskningarna har Fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammat att det förekommer att en bostadsrättsförening tillämpar så kallade differentierade andelstal för fördelning av kostnader, exempelvis drifts- och underhållskostnader och olika typer av lånekostnader.

Bostadsrättsföreningen har då inte en enda fördelningsgrund för samtliga kostnader, utan flera olika fördelningsgrunder. Det kan exempelvis avse att föreningens driftskostnader, grundlån och nyupptagna lån inte ska fördelas efter samma andelstal. Införandet av differentierade andelstal förekommer bland annat i föreningar där medlemmarna har kunnat göra frivilliga kapitaltillskott för att på så sätt sänka "sin andel av föreningens lån" och i normalfallet därigenom få en lägre avgift. När avgifterna till föreningen ska fastställas används sedan flera andelstal i kombination. Följden blir att de medlemmar som har gjort kapitaltillskott får en lägre avgift än de medlemmar som har avstått från kapitaltillskott.

Så vitt Fastighetsmäklarinspektionen har fått information om är det dock inte särskilt vanligt förekommande att föreningar använder differentierade andelstal. Som mäklare bör man dock vara uppmärksam på om det finns signaler på att föreningen tillämpar olika fördelningsgrunder för föreningens kostnader och i så fall undersöka omständigheterna vidare. Information om eller signaler som tyder på att föreningen använder differentierade andelstal kan finnas i exempelvis mäklarbilderna eller i stadgarna.

Det finns inget standardformat för hur information om differentierade andelstal upplyses om i informationen från föreningarna. Mäklarbilderna kan se olika ut beroende på vilken förening eller förvaltare det rör sig om. Det kan exempelvis anges ett andelstal som benämns "Andelstal, kapital" eller liknande och ett annat andelstal som exempelvis benämns "Andelstal, årsavgift", "Andelstal, drift" eller liknande (se fiktivt exempel nedan).

3.8.4.2 Fiktiva exempel på differentierade andelstal

I det fiktiva exemplet nedan kan det exempelvis vara så att "Andelstal, kapital" används som fördelningsgrund för föreningens lånekostnader, medan "Andelstal, årsavgift" används för fördelning av resterande del av kostnaderna som ingår i årsavgiften (drift/underhåll, etc.). Om mäklaren i det fiktiva exemplet använder sig av det som i mäklarbilderna kallas "Andelstal, årsavgift" vid sin uträkning blir inte resultatet rättvisande. Syftet med uppgiften om indirekt nettoskuldsättning är att visa på räntekänsligheten för den enskilda bostadsrätten. Eftersom "Andelstal,

årsavgift" i det fiktiva exemplet inte används som fördelningsgrund för den del av årsavgiften som avser lånekostnaderna blir inte resultatet rättvisande.

Fiktivt exempel på kombination av fördelningsgrunder:

Andelstal, kapital	0,01467
Andelstal, årsavgift	0,01397

Det kan även finnas mäklarbilder där det anges att "Andelstal, kapital" är noll (0,00). I de flesta av dessa fall rör det sig sannolikt om en standardmall för mäklarbild som används av förvaltaren för samtliga förvaltade föreningar och där ett värde bara anges för det andelstal som faktiskt används i den enskilda föreningen, medan värdet för ej tillämpliga andelstal anges till noll. Det skulle dock även kunna innebära att föreningen tillämpar differentierade andelstal, men att den enskilda bostadsrättsinnehavaren har betalat in hela "sin del" av föreningens gemensamma skuld genom kapitaltillskott. Att i ett sådant fall använda det andelstal som utgör fördelningsgrund för de övriga kostnader som täcks av årsavgiften blir inte rättvisande, eftersom ingen del av föreningens skuld längre belastar den enskilda bostadsrätten.

Fastighetsmäklarinspektionen har i granskningarna hittills inte stött på något sådant fall där det anges i mäklarbilderna att "Andelstal, kapital" är noll och att detta beror på att föreningen tillämpar differentierade andelstal, men att den enskilda bostadsrättshavaren redan har betalat in "sin del" av föreningens gemensamma räntebärande skulder. Inspektionen finner att det vore för långtgående att kräva att mäklare måste göra efterforskningar i samtliga de fall där det anges i informationen från föreningen/förvaltaren att "Andelstal, kapital" är noll. Detta då det i normalfallet synes vara en standardskrivning som finns med i vissa mäklarbilder även om den aktuella föreningen inte tillämpar andelstalet aktivt. Om det anges att "Andelstal, kapital" är noll i en mäklarbild anser Fastighetsmäklarinspektionen att det här bör ligga ett ansvar på föreningarna/förvaltarna att lämna tydlig information för det fall att föreningen använder differentierade andelstal. I annat fall bör mäklaren kunna utgå från att föreningen inte tillämpar differentierade andelstal och att "Andelstal, kapital" inte används aktivt av föreningen.

Det kan även i mäklarbilderna anges olika kategorier av kostnader, vilken fördelningsgrund som används för de olika kategorierna samt värdet för den enskilda bostadsrätten (se fiktivt exempel nedan). Fördelningsgrunden

bestämmer hur stor andel av den kostnad som anges i kategorin som belastar respektive bostadsrättsinnehavare.

Fiktivt exempel på kombination av fördelningskategorier och fördelningsgrunder:

Kategori	Fördelningsgrund	Värde
Amortering grundlån	Andelstal, kapital	0,0217
Amortering nya lån	Andelstal, övrigt	0,0315
Fondavsättning	Andelstal, kapital	0,0217
Drift/underhåll	Andelstal, insats	0,0275

Det är inte möjligt för inspektionen att ange exakt på vilket/vilka sätt det kan framgå att en förening tillämpar differentierade andelstal och exakt hur mäklaren bör agera i samtliga fall. Det är därför viktigt att mäklarna är observanta på signaler om att differentierade andelstal används.

Om föreningen tillämpar differentierade andelstal kan uträkningen av den indirekta nettoskuldsättningen försvåras eller till och med omöjliggöras. Om det exempelvis finns angivet ett andelstal för årsavgift, men detta andelstal bara används som fördelningsgrund för drifts- och underhållskostnader, men inte används som fördelningsgrund för lånekostnader, skulle en beräkning av den indirekta nettoskuldsättningen baserat på andelstalet för årsavgift bli missvisande. Syftet med bestämmelsen skulle då inte uppnås, det vill säga att visa på räntekänsligheten för den enskilda bostadsrätten.

I de fåtal fall då föreningar använder sig av differentierade andelstal är Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning att 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. Inspektionen anser emellertid att det i objektsbeskrivningen i så fall bör anges en kommentar i dessa fall, 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.

3.8.4.3 Fastighetsmäklarinspektionens beslut avseende differentierade andelstal

Fastighetsmäklarinspektionen har inom ramen för granskningarna endast prövat ett ärende där föreningen har använt sig av differentierade

andelstal³⁸. Mäklaren hade inhämtat två mäklarbilder. I den första mäklarbilden fanns flera olika andelstal angivna och det framgick att olika fördelningsgrunder användes för de två kategorierna "Amortering, grundlån" och "Amortering, nya lån". Utifrån detta ansåg inspektionen att mäklaren borde ha vidtagit åtgärder för att undersöka frågan om de differentierade andelstalen och om det var möjligt för honom att göra en rättvisande uträkning när föreningen angett två olika andelstal kopplat till fördelningen av föreningens lånekostnader.

Mäklaren borde i vart fall ha reagerat vid inhämtandet av den andra mäklarbilden, där upplysning uttryckligen lämnades om att vid beräkningen av bostadens nettoskuld skulle föreningen kontaktas om det fanns fler än en procentsats angiven i mäklarbilden.

Vid inspektionens kontakt med förvaltaren uppgav denne att vid fördelningen av föreningens kapitalkostnader kunde flera andelstal bli aktuella och att det därför inte generellt gick att slå fast vilket andelstal som borde användas vid beräkningen av bostadens indirekta nettoskuldsättning. Utifrån innehållet i mäklarbilderna och informationen från förvaltaren bedömde inspektionen att det aktuella fallet utgjorde en sådan förmedling där mäklaren borde ha avstått från att beräkna den indirekta nettoskuldsättningen. Inspektionen fann att mäklaren haft förutsättningen att komma till samma slutsats, inte minst om han hade följt uppmaningen i den andra mäklarbilden och kontaktat föreningen eller förvaltaren för ytterligare upplysningar.



³⁸ Se inspektionens beslut med dnr 24–0981.

3.9 Redovisning av uppgiften i objektsbeskrivningen

Den av fastighetsmäklaren uträknade uppgiften om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning ska lämnas i den objektsbeskrivning som mäklaren enligt lagen ska tillhandahålla tilltänkta köpare som är konsumenter. Även i de fall objektsbeskrivningen hålls tillgänglig för att ta del av digitalt. Uppgiften bör lämnas i kronor. Det aktuella lagrummet ställer inte krav på att uppgiften ska lämnas i den eventuella övriga marknadsföringen av bostadsrätten. Lämnas uppgiften ändå i marknadsföringen ska den enligt god fastighetsmäklarsed och bestämmelserna i marknadsföringslagen (2008:486) dock vara korrekt och rättvisande. Övrig marknadsföring har emellertid inte granskats.

Fastighetsmäklarinspektionen har i tidigare beslut uttalat att de obligatoriska uppgifter som ska finnas med i en objektsbeskrivning ska lämnas till alla tilltänkta köpare³⁹ och att en tilltänkt köpare bör få sådana uppgifter i god tid för att kunna ta ställning till informationen inför beslutet att lägga ett bud eller inte. Det anses exempelvis inte tillräckligt att en tilltänkt köpare får del av betydelsefull information först i samband med kontraktsskrivningen⁴⁰.

Fastighetsmäklarinspektionen har i den andra tematiska granskningen konstaterat att det inte är tillräckligt att uppgiften lämnas i den objektsbeskrivning som bilageras överlåtelseavtalet vid kontraktsskrivning utan ska lämnas i den objektsbeskrivning som tillhandahålls spekulanter vid exempelvis visning⁴¹.

3.10 Lathund för posterna "Övriga skulder", "Övriga fordringar" och "Finansiella anläggningstillgångar"

På följande sida finns en enklare lathund för att förtydliga Fastighetsmäklarinspektionens syn på hur mäklaren bör hantera posterna "Övriga skulder", "Övriga fordringar" och "Finansiella anläggningstillgångar" vid beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. För en mer utförlig redogörelse, se avsnitten 3.5.3, 3.6.3 samt 3.6.4

³⁹ Se inspektionens beslut med dnr 23–2098.

⁴⁰ Se inspektionens beslut 4.1-1977-13 och Kammarrätten i Stockholms prövning av beslutet i dom den 24 mars 2016 i mål nummer 5663–15.

⁴¹ Se inspektionens beslut med dnr 24–0995.

Lathund för posterna "Övriga skulder, "Övriga fordringar" och "Finansiella anläggningstillgångar"

Informationen i årsredovisningen gör att det går att konstatera att beloppet, eller del av beloppet, utgör en räntebärande tillgång/likvida medel eller en räntebärande skuld.



Beloppet ska tas med vid beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning.

Informationen i årsredovisningen gör att det går att konstatera att beloppet, eller del av beloppet, inte utgör en räntebärande tillgång/likvida medel eller en räntebärande skuld.



Beloppet ska inte tas med vid beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning.

Beloppet överstiger inte 500 000 kronor och det saknas information i årsredovisningen om vad beloppet avser för typ av fordran eller skuld.



Beloppet ska inte tas med vid beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning.

Beloppet överstiger 500 000 kronor och det saknas information i årsredovisningen om vad beloppet avser för typ av fordran eller skuld.



Beloppet ska inte tas med vid beräkningen. Mäklaren bör dock lägga in en kommentar i objektsbeskrivningen. Av kommentaren bör det framgå att det inte har utretts om beloppet omfattar räntebärande tillgångar/likvida medel alternativt räntebärande skulder.