



Fastighetsmäklarinspektionen  
TRYGG FASTIGHETSFÖRMEDLING



Indirekt netto-  
skuldsättning

# Tematisk tillsyn av uppgift om indirekt nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen



# Innehållsförteckning

1. TILLSYNSINSATSEN.....	3
2. GRANSKNINGEN.....	4
3. UTFALLET .....	5
4. SLUTSATSER OCH AVSLUTANDE KOMMENTARER .....	6
4.1 Uppgiftsskyldighet .....	8
4.2 Aktuell version av handlingar.....	8
4.3 Räntebärande skulder .....	9
4.3.1 Inledning.....	9
4.3.2 Vilka poster ska beaktas? .....	9
4.3.3 Posten "Övriga skulder" .....	10
4.4. Räntebärande tillgångar och likvida medel.....	12
4.4.1 Inledning.....	12
4.4.2 Vilka poster ska beaktas? .....	12
4.4.3 Posten "Övriga fordringar" .....	13
4.4.3.1 Medel hos förvaltaren och behållning på skattekontot.....	13
4.4.3.2 Andra tillgångar som inryms i posten "Övriga fordringar" .....	14
4.4.4 Finansiella anläggningstillgångar.....	15
4.5 Negativ skuldsättning.....	16
4.6 Andelstal .....	17
4.6.1 Generellt om andelstal .....	17
4.6.2 Några typexempel angående andelstal.....	20
4.6.3 Differentierade andelstal .....	23
4.7 Lathund för posterna "Övriga skulder, "Övriga fordringar" och "Finansiella anläggningstillgångar" .....	26

# 1. Tillsynsinsatsen

I maj 2023 beslutade Fastighetsmäklarinspektionen att inleda en tematisk granskning avseende hur fastighetsmäklare uppfyller kravet i 3 kap. 15 § 6 p. fastighetsmäklarlagen (2021:516), som innebär att en objektsbeskrivning ska innehålla uppgift om den enskilda bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Med en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning menas hur stor andel av bostadsrättsföreningens totala lån som indirekt belastar den enskilda lägenheten. Kravet på att uppgift om bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning ska lämnas i objektsbeskrivningen började gälla den 1 januari 2023.

Fastighetsmäklarinspektionen har bland annat i samband med inspektionens tidigare tematiska granskningar provat innehållet i objektsbeskrivningen. Den nya bestämmelsen som anger att uppgift ska lämnas om en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning har dock ännu inte granskats genom tillsyn. Med anledning av det, samt till följd av noterade brister i denna skyldighet, beslutade inspektionen att inleda en tematisk granskning av efterlevnaden av nämnda bestämmelse.

Syftet med tillsynsprojektet har varit att följa upp hur bestämmelsen efterlevs samt tydliggöra vilka krav som ställs på den information som ska lämnas om en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen enligt lag och god fastighetsmäklarsed. Avsikten har varit att Fastighetsmäklarinspektionen ska få underlag för fler praxisbildande beslut om tillämpningen av bestämmelsen som kan publiceras och kommuniceras som vägledning för både allmänheten och branschen. En förhoppning har också varit att ge fastighetsmäklare, mäklarföretag och branschorganisationer incitament att vidta eventuella egenåtgärder som behövs för att reglerna ska tillämpas på ett korrekt sätt.

Målet har varit att tilltänkta köpare av en bostadsrätt i god tid får en objektsbeskrivning med fullständig och korrekt information om en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning, så att de kan bilda sig en uppfattning om förmedlingsobjektet och fatta välgrundade beslut inför budgivningen och kontraktsskrivningen.

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade att tillsynsinsatsen skulle omfatta 16 olika fastighetsmäklare som under det första halvåret 2023 hade påbörjat och avslutat minst två förmedlingsuppdrag avseende bostadsrätter riktade till konsumenter.

Myndigheten har som urvalsprincip tillämpat ett representativt urval. Utifrån ett riskbaserat perspektiv har dock viss betydelse tillmätts anmälningar som har inkommit till Fastighetsmäklarinspektionen med kritik hänförlig till den

aktuella bestämmelsen. Bland de utvalda mäklarna är cirka 80 % verksamma i landets tre storstadsområden. Resterande mäklare är verksamma i övriga landet. De utvalda mäklarna utgörs av nio män och sju kvinnor. Majoriteten är mellan 30 och 50 år. Nio olika mäklarkedjor finns representerade bland de granskade mäklarna.

## 2. Granskningen



Tillsynsprojektet har genomförts genom att Fastighetsmäklarinspektionen har initierat 16 tillsynsärenden mot de utvalda mäklarna.

Genom ett första föreläggande har mäklarna ålagts att inom en utsatt tidsfrist ge in en förteckning över avslutade förmedlingsuppdrag för bostadsrätter som har ingåtts efter den 1 januari 2023. Inspektionen har därefter utifrån ett riskbaserat urval valt ut två förmedlingsuppdrag för en närmare granskning. Mäklarna har sedan i ett andra föreläggande ålagts att ge in ett yttrande samt efterfrågad dokumentation inom en viss utsatt tid.

Projektet har omfattat en granskning av objektsbeskrivningen för respektive utvalt uppdrag. För att kunna bedöma om mäklarna har angivit en korrekt uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning har dock även uppdragsavtalet, stadgarna, årsredovisningen, mäklarbilderna, i förekommande fall den ekonomiska planen, samt eventuell dokumentation avseende uträkningen begärts in.

Efter att granskningen har slutförts har samtliga ärenden föredragits för Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd, som har fattat beslut om påföljd ska meddelas mäklaren eller inte. Av de 32 granskade

förmedlingsuppdragen har dock två uppdrag utgått ur den tematiska granskningen. Uppdragen utfördes av två olika mäklare. I det ena fallet har myndigheten uppmärksammat att det förmedlade objektet inte faller inom de urvalskriterier som har fastställts för projektet. I det andra fallet har en anmälan getts in till inspektionen, med kritik avseende utförandet av andra delar av förmedlingsuppdraget. Anmälan har medfört att ett tillsynsärende har inletts. För att göra en samlad bedömning av förmedlingsuppdraget har inspektionen valt att lyfta över granskningen av uppgiften om indirekt nettoskuldssättning till det ärende som har inletts till följd av den inkomna anmälan. Då ärendet kommer att avgöras först efter denna promemorias publicering har inspektionen beslutat att förmedlingsuppdraget inte längre omfattas av myndighetens tematiska tillsynsprojekt.

### 3. Utfallet

I samtliga initierade tillsynsärenden har utgångspunkten varit att granska objektsbeskrivningen i två olika förmedlingsuppdrag närmare. Som tidigare redogjorts för har dock två av de utvalda förmedlingsuppdragen utgått ur granskningen. Totalt har således uppgiften om respektive bostadsrätts indirekta nettoskuldssättning 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 tillsynsärenden<sup>1</sup>.

I de 30 förmedlingsuppdrag som har prövats av disciplinnämnden har 23 påföljder meddelats 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

<sup>1</sup> Besluten har fattats i ärendena med dnr 23–1231, 23–1232, 23–1233, 23–1234, 23–1435, 23–1236, 23–1237, 23–1238, 23–1241, 23–1242, 23–1243, 23–1244, 23–1245, 23–1246, 23–1247 samt 23–1248. Av dessa har besluten med dnr 23–1234 och 23–1243 överklagats. Resterande 14 beslut har vunnit laga kraft.

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 bostadsrättens 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 har varit frågan om en sådan felhantering av poster som har varit särskilt svåra att avgöra huruvida de ska tas med i uträkningen eller inte, och branschförbunden har uttryckt olika uppfattning i frågan, har inspektionen bedömt förseelsen som ringa och påföljd har underlåtits inom ramen för den här tematiska granskningen. Fastighetsmäklarinspektionen anser dock att en strängare bedömning kan komma att göras om posterna fortsätter att hanteras på ett felaktigt sätt även efter att inspektionens ståndpunkt har redovisats genom den här promemorian.

## 4. Slutsatser och kommentarer

Vid beräkningen av en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning ska mäklaren från föreningens räntebärande skulder dra ifrån 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 nettoskuldsättning (se prop. 2021/2022: 171, s. 64 samt 112).

### Formeln för uträkningen

**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 granskningen 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 att mäklaren har ett förhållandevis långtgående ansvar att försöka få fram korrekt underlag för att göra uträkningen (se vidare i avsnitt 4.2 och 6.1).

I följande avsnitt redogör Fastighetsmäklarinspektionen för de bedömningar som har gjorts i diverse frågor inom ramen för granskningen. 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 ett fåtal frågor har inspektionen valt att redogöra för sin uppfattning även i frågor som ännu inte har prövats och bedömts av disciplinnämnden. Den uttryckta uppfattningen utgör i dessa 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 informationen kan lämnas. 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](http://www.fmi.se) lämna information om vad som har bedömts vara god fastighetsmäklarsed vid tillämpningen av bestämmelsen i 3 kap. 15 § fastighetsmäklarlagen och specifikt kravet på uppgift om indirekt nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen. Inspektionen har också sammanställt en vägledning

utifrån dessa ställningstaganden för enklare tillämpning i praktiken som även den kommer att finnas på myndighetens webbplats.

## 4.1 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 fram.

Fastighetsmäklarinspektionen anser generellt 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 handhåfts på ett felaktigt sätt och att en erinran därmed kan anses tillräcklig (se inspektionens beslut i ärendet med dnr 23–1235 och 23–1244). En sammantagen bedömning av omständigheterna får dock göras i varje enskilt fall.

## 4.2 Aktuell version av 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 upprättade årsredovisningen.

Fastighetsmäklarinspektionen har i granskningen noterat att mäklare i något fall har gjort uträkningen av den indirekta nettoskuldsättningen utifrån en årsredovisning som vid tillfället för uträkningen inte var den senast upprättade. 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 uträkningen görs utifrån den aktuella versionen av handlingen.

Avser förmedlingen en nyproducerad bostadsrätt eller en bostadsrätt i en nybildad förening finns inte någon årsredovisning att tillgå. Uträkningen ska då göras utifrån den skuldsättning som redogörs för i den ekonomiska planen.

## **4.3 Räntebärande skulder**

### **4.3.1 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.

### **4.3.2 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 granskningen 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 ränta (se inspektionens beslut den 15 november 2023 med dnr 23-1232<sup>2</sup>).

Det är vanligt att det i balansräkningen även förekommer skuldposter som inte ska tas med vid beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning, då posterna inte utgör räntebärande skulder. Under granskningen 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 nettoskuldsättningen (se inspektionens beslut den 18 oktober 2023 med dnr 23-1233) samt beslutet den 15 november 2023 med dnr 23-1232). 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.

### **4.3.3 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 beloppet under posten avser. Det förekommer dock att en sådan närmare beskrivning saknas.

Ett angivet belopp under posten "Övriga skulder" avser dock oftast sådana skulder som inte är räntebärande. Disciplinnämnden har inom ramen för granskningen bedömt att skulder tillhörande posten "Övriga skulder" som har avsett personalens källskatt, moms, sociala avgifter, uttagsskatt, inre fond, depositioner och clearing inte utgör räntebärande skulder (se inspektionens beslut den 15 november 2023 med dnr 23-1232 och beslutet den 18 oktober med dnr 23-1233).

Utifrån underlaget i granskningen kan inspektionen även konstatera att ett eventuellt belopp under posten "Övriga skulder" i normalfallet brukar vara förhållandevis lågt och därför inte skulle få någon betydande effekt 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

---

<sup>2</sup> Beslutet har vunnit laga kraft.

en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning, inte bör ta med belopp från 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 nettoskuldsättning (se inspektionens beslut den 15 november 2023 med dnr 23-1232 och den 15 november 2023 med dnr 23-1235).

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 nettoskuldsättningen.

Den del av ovanstående ställningstagande som rör att en kommentar bör infogas av mäklaren i objektsbeskrivningen har inte prövats av disciplinnämnden, men utgör inspektionens utgångspunkt för eventuella framtida prövningar i frågan.

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



## 4.4. Räntebärande tillgångar och likvida medel

### 4.4.1 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.

### 4.4.2 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.

Belopp som tillhör posten "Kassa och bank" utgör likvida medel och ska tas med vid beräkningen.

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 nettoskuldsättningen (se inspektionens beslut den 15 november 2023 med dnr 23–1232). 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 granskningen bedömt att en fordran avseende moms inte ska tas med vid beräkningen (se inspektionens beslut den 18 oktober 2023 med dnr 23–1233). När det gäller eventuella medel på skattekontot gör dock inspektionen en annan bedömning, som återges nedan under avsnittet "Medel hos förvaltaren och behållning på skattekontot".

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 börsen, där avsikten är ett mer kortsiktigt ägande och där det finns möjlighet att förhållandevis enkelt och snabbt omvandla tillgångarna till likvida medel. Denna fråga har dock inte prövats av inspektionen inom ramen för något av de tillsynsärenden som ingår i granskningen.

Inspektionen har bedömt att en fastränteplacering i en ekonomisk förening, som i balansräkningen redovisats som en kortfristig placering, utgör en räntebärande tillgång som ska tas med vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen (se inspektionens beslut den 15 november 2023 med dnr 23–1232).

#### **4.4.3 Posten "Övriga fordringar"**

I likhet med vad som tidigare redogjorts för avseende posten "Övriga skulder" är det vanligt att det i balansräkningen finns med 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.

##### **4.4.3.1 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 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 granskningen 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 nettoskuldsättningen (se inspektionens beslut den 18 oktober 2023 med dnr 23–1233 och den 15 november 2023 med dnr 23–1235).

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 nettoskuldsättningen (se inspektionens beslut den 20 september med dnr 23–1243<sup>3</sup>). Även i detta fall brukar beloppet inrymmas under posten "Övriga fordringar" i balansräkningen och beskrivas närmare i en not som tillhör posten. Det har dock funnits delade meningar från branschorganisationernas sida om posten ska beaktas vid beräkningen. Mot den bakgrunden, och då

---

<sup>3</sup> Beslutet har överklagats till Förvaltningsrätten och har således inte vunnit laga kraft.

uträkningen till största delen hade gjorts korrekt, har inspektionen inom ramen för den tematiska granskningen valt att betrakta det som en ringa förseelse när en mäklare inte hade beaktat skattekontot vid sin uträkning (se inspektionens beslut den 20 september med dnr 23–1243).

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".

#### **4.4.3.2 Andra tillgångar som inryms i posten "Övriga fordringar"**

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. Utifrån underlaget i granskningen kan inspektionen även konstatera att ett eventuellt belopp under posten "Övriga fordringar" i normalfallet brukar vara förhållandevis lågt och därför inte får någon betydande effekt 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 nettoskuldsättningen.



500 000

Den del av ovanstående ställningstagande som rör att en kommentar bör infogas av mäklaren i objektsbeskrivningen har inte prövats av disciplinnämnden, men utgör inspektionens utgångspunkt för eventuella framtida prövningar i frågan.

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

#### **4.4.4 Finansiella anläggningstillgångar**

När det gäller posten finansiella anläggningstillgångar i årsredovisningen är Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning att sådana tillgångar i de flesta fall inte kan anses utgöra räntebärande tillgångar eller likvida medel. Inom ramen för granskningen har inspektionen inte stött på särskilt många bostadsrättsföreningar som har redovisat finansiella anläggningstillgångar i årsredovisningen och inte i något av fallen har inspektionen bedömt att det har rört sig om en räntebärande tillgång eller likvida medel.

Mäklaren bör dock noggrant ta del av en eventuell beskrivning av en finansiell anläggningstillgång som finns i en till posten hörande not. Det skulle, enligt inspektionens uppfattning, kunna finnas fall där en finansiell anläggningstillgång ska tas med vid beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen. Det skulle då kunna röra sig om en räntebärande långfristig placering, exempelvis ett innehav av långfristiga räntebärande obligationer.

Inom ramen för granskningen har Fastighetsmäklarinspektionen bedömt tillgångar som har redovisats i posten "Finansiella anläggningstillgångar" och som har avsett innehav av andelar i en ekonomisk förening (ofta förvaltaren eller någon intresseförening). Inspektionen har ansett att andelarna inte ska räknas vare sig som likvida medel eller som en räntebärande tillgång, eftersom andelarna varken ger någon garanterad avkastning eller med enkelhet kan omvandlas till likvida medel (se inspektionens beslut i ärendet med dnr 23–1243<sup>4</sup>).

Vidare har inspektionen inom ramen för granskningen 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 skulle betraktas som en räntebärande tillgång eller likvida medel (se inspektionens beslut den 18 oktober med dnr 23–1244). Det fanns ingen ränta förenad med innehavet av tillgången och andelarna 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 nettoskuldsättning. Detta då en finansiell

---

<sup>4</sup> Beslutet har överklagats och därför inte vunnit laga kraft.

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 nettoskuldsättningen.

Den del av ovanstående ställningstagande som rör att en kommentar bör infogas av mäklaren i objektsbeskrivningen har inte prövats av disciplinnämnden, men utgör inspektionens utgångspunkt för eventuella framtida prövningar i frågan.

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

## **4.5 Negativ skuldsättning**

Om resultatet vid uträkningen är en negativ skuldsättning, det vill säga att bostadsrättsföreningens tillgångar överstiger skulderna, har Fastighetsmäklarinspektionen inte riktat någon kritik mot mäklaren när denne i objektsbeskrivningen hade angett att den indirekta nettoskuldsättningen är noll kronor samt lämnat en förtydligande kommentar om bakgrunden till uppgiften. Inspektionen anser att det är av vikt att det redovisas tydligt hur det förhåller sig för att undvika risken för att informationen missförstås avseende huruvida uppgiften har beräknats och resultatet har blivit att någon skuldsättning inte föreligger kontra mot att uppgiften utelämnas för att uträkningen inte har gjorts.





## 4.6 Andelstal

### 4.6.1 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 ligger på 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 lägenhetens andel av årsavgifterna (se prop. 2010/11:15, s. 59).

I informationen från föreningen/förvaltaren kan andelstalet för årsavgift anges på olika sätt, antingen 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 nya 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 uppgiften (se prop. 2021/22:171, s. 63).

Inom ramen för granskningen har myndigheten sett ett flertal exempel på mäklarbilder, där det inte uttryckligen anges ett andelstal för årsavgift. Mot bakgrund av uttalandena i förarbetena avseende 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 fördelning av årsavgift. Om mäklaren skulle anses ha rätt att avstå från att beräkna en bostadsrätts indirekta nettoskuldssättning i de situationer då det inte tydligt framgår 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 andelstalet bör mäklaren kunna visa att försök att inhämta relevant information har gjorts utan framgång.

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

### **Inspektionens beslut den 18 oktober 2023 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 bostadsrätts indirekta nettoskuldssättning till följd av att uppgiften om andelstalet för årsavgift inte lämnades i mäklarbilden.

I föreningens stadgar anges dock att årsavgiften fördelas 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 nettoskuldsättning.

#### *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 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 nettoskuldssättningen.

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.

#### **Inspektionens beslut den 15 november 2023 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 nettoskuldssättningen. Vid inspektionens kontakt med förvaltaren framgick att andelstalet 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 inte hade gjort något försök att undersöka om andelstalet i mäklarbildens var det korrekta andelstalet för att kunna beräkna bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning.

### **Inspektionens beslut den 20 september 2023 med dnr 23–1243<sup>5</sup>**

I det ena av de två förmedlingsuppdragen hade mäklaren inte angett andelstalet för årsavgift och inte heller uppgift om den indirekta nettoskuldsättningen i objektsbeskrivningen. Där angavs att uppgiften om nettoskuldsättningen inte hade gått att få fram. Mäklaren redogjorde för att det berodde på att hon inte hade fått uppgift om andelstalet för årsavgift från föreningen.

Av stadgarna framgick dock att årsavgiften fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal (insats) vilket återfanns i mäklarbilderna. Vid osäkerhet hade mäklaren också kunnat kontrollera omständigheten genom uppgifterna i den ekonomiska planen som hon gett in där bland annat bostadsrättens ursprungliga årsavgift respektive föreningens totala årsavgifter initialt. Inspektionen fann att mäklaren därigenom hade haft den information som behövdes för att beräkna den indirekta nettoskuldsättningen.

#### **4.6.2 Några typexempel angående andelstal**

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

- Om det av mäklarbilderna 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 mäklarbilderna. 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 sammanfaller 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.

---

<sup>5</sup> Beslutet har överklagats till förvaltningsrätten och har således inte vunnit laga kraft.

**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 mäklarbilderna lämnas uppgift om "Andelstal kapital". En annan omständighet som skulle kunna tyda på att differentierade andelstal tillämpas är att det i mäklarbilderna lämnas uppgift om flera olika fördelningskategorier respektive fördelningsgrunder. Se vidare i avsnittet 4.6.3 "Differentierade andelstal".

- Det förekommer att det i mäklarbilderna endast står angivet ett andelstal för ägarandelen i föreningen (insatsen). 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 mäklarbilderna avseende insats även utgör andelstalet för årsavgift.

**Fiktivt exempel, där andelstalet för insats 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.

---

- Om det endast anges ett andelstal i mäklarbilderna, 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 presentera relevant information till mäklarna.

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

---

**Mäklarbild för föreningen C**

Andelstal 0,0357

**Stadgar för föreningen C**

§ 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 D

Andelstal, insats (%)	1,8957
Andelstal, ekonomisk plan (%)	2,4567

### Stadgar för föreningen D

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

---

### 4.6.3 Differentierade andelstal

I samband med granskningen 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 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 exempelvis lånekostnader respektive övriga kostnader och i så fall undersöka omständigheterna vidare. Ofta bör föreningens stadgar kunna ge information i frågan.

Det finns inget standardformat för hur information om differentierade andelstal presenteras 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 kan benämnas "Andelstal, årsavgift", "Andelstal, drift" eller liknande (se fiktivt exempel nedan).

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 mäklarbilden kallas "Andelstal, årsavgift" vid sin uträkning blir inte resultatet rättvisande. Syftet med uppgiften om indirekt nettoskultsättning 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). Det är möjligt att det i vissa av dessa fall rör sig om en standardmall för mäklarbild som används för samtliga förvaldade föreningar och där ett värde bara anges för det andelstal som faktiskt tillämpas 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. 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. Om "Andelstal, kapital" i mäklarbildens anges till noll bör mäklaren därför gå vidare i sin undersökning för att efterforska om föreningen faktiskt tillämpar differentierade andelstal.

Det kan även i mäklarbildens 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:

<b>Kategori</b>	<b>Fördelningsgrund</b>	<b>Värde</b>
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 på om så skulle kunna vara fallet.

Mäklarens ansvar för att beräkna en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning vid tillämpning av differentierade andelstal har inte prövats inom ramen för den här tematiska granskningen. Konstateras kan dock att om differentierade andelstal tillämpas av föreningen 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 bostadsrätts 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.

## 4.7 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 4.3.3, 4.4.3 samt 4.4.4.

### **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.