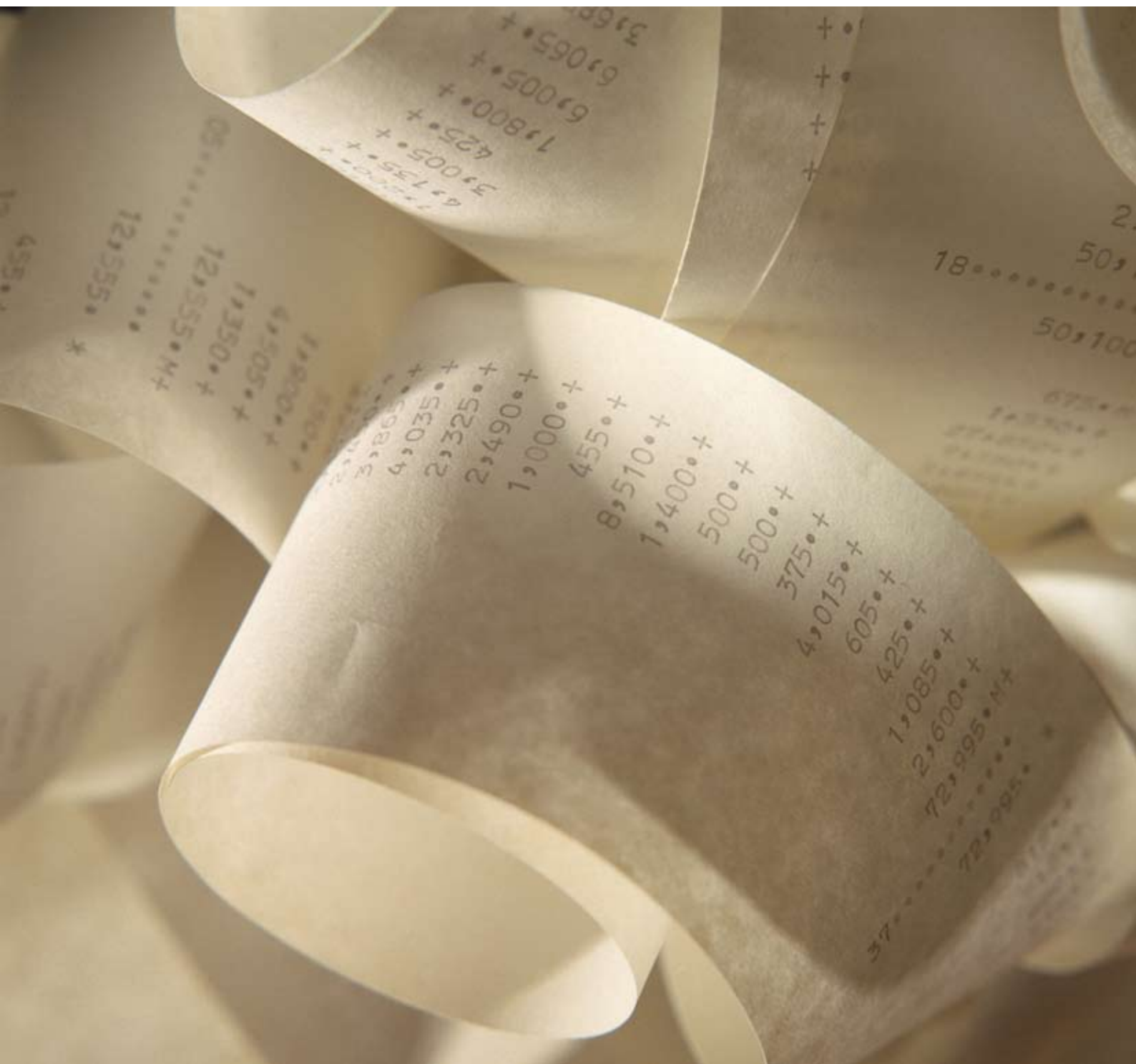




# Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar



Allmänna råd om

# Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar

Allmänna råd 1995:6 ändrad genom 2007:2

Boverket juni 2007

Titel: Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar

Utgivare: Boverket juni 2007

Upplaga: 1

Antal ex: 3 000

Tryck: Danagårds Grafiska

ISBN: 978-91-85751-18-1

Foto omslag: Håkan Dahlström/Bildhuset/Scanpix

Sökord: Bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer, förenklade ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare, intyg, exempel, allmänna råd, regler, lagstiftning

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Publikationen kan på begäran beställas i alternativa format.

© Boverket 2007

# Förord

Sedan ett antal år har Boverket givit ut Allmänna råd om ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar.

I denna omarbetade utgåva redovisar vi de bestämmelser och allmänna råd som gäller för utformningen av ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar samt för meddelande, förlängning och återkallelse av behörigheten som intygsgivare. Delar av texten är hämtad ur förarbetena till lagstiftningen.

För att underlätta beräkningarna av föreningens totala kostnader och intäkter respektive in- och utbetalningar, har Boverket tagit fram en Excelmodell där redovisningarna görs automatiskt baserat på vissa inmatade uppgifter. Excelmodellen underlättar även beräkningarna till känslighetsanalysen.

De allmänna råden innehåller generella rekommendationer om tillämpningen av bestämmelserna. Råden, som inte är formellt bindande, anger hur någon kan eller bör handla för att uppfylla de krav som ställs i bestämmelserna.

De allmänna råden anges i avsnitten 2-6 i särskilt färgade rutor och i avsnitt 7 med en färgad dekorrand i sidhuvudet.

Arbetet har utförts av juristerna Yvonne Borgecrona och Jan-Erik Gustafsson. Ekon. dr. Anders Hederstierna, Handelsbolaget INFRA-BLAU, har bistått i de ekonomiska delarna inklusive framtagandet av Excelmodellen.

Karlskrona i juni 2007



Ines Uusmann  
generaldirektör

## Använda förkortningar

|        |   |
|--------|---|
| BRL    | Bostadsrättslagen (1991:614)  |
| BRF    | Bostadsrättsförordningen (1991:630)   |
| JB     | Jordabalken (1970:994), omtryck SFS 1971:1209   |
| OmbL   | Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för om bildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt |
| OmregL | Lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar                   |

## Läsanvisning

Rubrikerna i avsnitten Ekonomisk plan och Kostnadskalkyl är hämtade från bostadsrättsförordningen (1991:630) och motsvarar de uppgifter som en ekonomisk plan och en kostnadskalkyl enligt förordningen måste innehålla. Se bilaga 2.

I marginalen finns hänvisningar till förarbeten i form av propositioner och till aktuella lagrum. Texterna går att ladda ner från riksdagens webbplats, [www.riksdagen.se](http://www.riksdagen.se).

De allmänna råden är inte formellt bindande utan anger hur någon kan eller bör handla för att uppfylla de krav som ställs för utformningen av ekonomiska planer och kostnadskalkyler. De allmänna råden anges i avsnitten 2-6 i särskilt färgade rutor och i avsnitt 7 med en färgad dekorrand i sidhuvudet.

# Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Bakgrund och översikt .....</b>   | <b>7</b>  |
| Bostadsrättsföreningarnas verksamhet regleras i lag .....   | 7         |
| Ekonomisk plan – ett underlag för bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet ..                                     | 8         |
| Planen upprättas av styrelsen och registreras av Bolagsverket .....   | 8         |
| Ny plan kan krävas vid nya upplåtelser .....  | 9         |
| Förenklad ekonomisk plan för bostadsföreningar .....  | 9         |
| Förhandsavtal kräver kostnadskalkyl .....   | 9         |
| <b>2. Ekonomisk plan.....</b>   | <b>11</b> |
| Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer .....   | 12        |
| Beskrivning av fastigheten .....  | 12        |
| Fastighetens beteckning .....   | 12        |
| Fastighetens areal .....  | 12        |
| Byggnadernas antal, användningsätt samt byggnadsbeskrivning .....   | 12        |
| Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra .....   | 13        |
| Lägenheternas antal, upplåtelseform, användningsätt, storlek och lägenhetsbeskrivning ..                                | 13        |
| Gemensamma anordningar, servitut och gemensamhetsanläggningar .....   | 14        |
| Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring .....   | 14        |
| Försäkringar .....  | 15        |
| Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning .....   | 15        |
| Kostnad för föreningens fastighet .....   | 15        |
| Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller<br>andra nödvändiga ändringsarbeten ..... | 16        |
| Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet .....   | 16        |
| Finansieringsplan .....   | 16        |
| Lånebelopp och lånevillkor .....  | 16        |
| Amorteringsplan .....   | 16        |
| Insatser och upplåtelseavgifter .....   | 16        |
| Övriga finansieringsposter .....  | 17        |
| Föreningens löpande kostnader och intäkter .....  | 17        |
| Kapitalkostnader .....  | 17        |
| Driftskostnader .....   | 17        |
| Avsättning för underhåll .....  | 18        |
| Övriga kostnader .....  | 18        |
| Årsavgifter .....   | 18        |
| Övriga intäkter .....   | 18        |
| Årsavgifternas fördelning på de olika bostadsrätterna .....   | 19        |
| Driftskostnader som bostadsrättshavarna ska svara för och som inte ingår i<br>årsavgiften .....                         | 19        |
| Ekonomisk prognos – en kommentar .....  | 19        |
| Ekonomisk prognos ur olika perspektiv .....   | 19        |
| Intäkter och kostnader respektive in- och utbetalningar .....   | 19        |
| Uppställningen av poster .....  | 20        |
| Fast penningvärde .....   | 20        |
| Buffertar .....   | 21        |
| Löpande nettokostnader och nettoutbetalningar före årsavgifter .....  | 21        |
| Känslighetsanalys – en kommentar .....  | 22        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>3. Ny ekonomisk plan .....</b>   | <b>25</b> |
| Nya upplåtelser .....   | 25        |
| Enstaka upplåtelser .....   | 26        |
| Förändringar av väsentlig betydelse.....  | 26        |
| Ekonomiska nyckeltal.....   | 26        |
| Förändring av föreningens långsiktiga finansiering .....  | 27        |
| Förändring av föreningens löpande finansiering.....   | 27        |
| Det inverterade värdet av nyckeltalen.....  | 27        |
| Exempel .....   | 29        |
| <br>  |           |
| <b>4. Förenklad ekonomisk plan .....</b>  | <b>31</b> |
| <br>  |           |
| <b>5. Kostnadskalkyl .....</b>  | <b>33</b> |
| Förhandsavtal.....  | 33        |
| Förskott.....   | 34        |
| Innehåll .....  | 34        |
| <br>  |           |
| <b>6. Intygsgivare.....</b>   | <b>35</b> |
| Intyg.....  | 35        |
| Behörighet .....  | 36        |
| Att utse intygsgivare .....   | 37        |
| Tillsyn.....  | 37        |
| <br>  |           |
| <b>7. Exempel.....</b>  | <b>39</b> |
| Kostnadskalkyl .....  | 39        |
| Intyg kostnadskalkyl .....  | 45        |
| Ekonomisk plan .....  | 46        |
| Intyg ekonomisk plan.....   | 56        |
| Förenklad ekonomisk plan .....  | 57        |
| <br>  |           |
| <b>Bilaga 1 .....</b>   | <b>59</b> |
| Förteckning över handlingar ur vilka uppgifter kan hämtas när en ekonomisk plan<br>upprättas och granskas |           |
| <br>  |           |
| <b>Bilaga 2 .....</b>   | <b>61</b> |
| Utdrag ur bostadsrättslagen (1991:614)  |           |
| Bostadsrättsförordningen (1991:630)   |           |
| Lag (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar                   |           |

# 1. Bakgrund och översikt

## Bostadsrättsföreningarnas verksamhet regleras i lag

1 kap. 1 § BRL  
jfr prop. 1990/91:92 s. 51 ff.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars syfte är att upplåta lägenheter åt föreningsmedlemmarna utan begränsning i tiden. Utmärkande är att medlemmarna själva deltar i föreningens verksamhet och på så sätt har inflytande över sina ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. I regel upplåts bostadsrätten till en viss lägenhet endast en gång, nämligen till den förste innehavaren. Från denne kan bostadsrätten övergå till en ny innehavare genom överlåtelse eller på annat sätt, exempelvis genom arv eller gåva.

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars verksamhet finns i bostadsrättslagen (1991:614), BRL. Lagen ger skydd mot uppkomsten av ekonomiskt ohållbara projekt samtidigt som medlemmarna tillförsäkras god insyn i föreningens angelägenheter och ett stort mått av trygghet i besittningen av sina lägenheter.

3 kap. 1 § BRL  
jfr prop. 1990/91:92 s. 77 ff.  
4 kap. 7 § BRL  
10 kap. 3 § 2 BRL

En bostadsrättsförening får inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ekonomisk plan har upprättats för föreningens verksamhet och planen har registrerats av Bolagsverket. Upplåtelser i strid med denna bestämmelse är ogiltiga och kan medföra straffansvar för upplåtaren.

Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, OmbL, ger hyresgäster rätt att före andra köpare förvärva den fastighet de bor i för ombildning till bostadsrätt. Lagen innehåller huvudsakligen bestämmelser om hur hyresgästerna ska gå till väga för att få rätten till ett fastighetsförvärf och om fastighetsägarens skyldigheter när en sådan rätt finns. De föreningsrättsliga bestämmelserna som anknyter till en ombildning till bostadsrätt finns däremot i BRL.



## Ekonomisk plan – ett underlag för bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet

3 kap. BRL  
jfr prop. 1971:12 s. 77 f och  
s. 97 f.  
prop. 1990/91:92 s. 79  
prop. 2002/03:12 s. 30 f.

En ekonomisk plan är en teknisk och ekonomisk beskrivning som ska göra det möjligt att bedöma föreningens verksamhet. Bestämmelser om vilka uppgifter den ekonomiska planen måste innehålla finns i bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF. Planen ska vara försedd med intyg av två intygsgivare som kontrollerat att projektet är ekonomiskt hållbart.

Sedan 1971 års bostadsrättslag saknar regelverket om ekonomiska planer syftet att utgöra underlag för de blivande bostadsrättshavarnas bedömning av projektet. Fram till dess innehöll planen detaljerade uppgifter om lägenheterna. Genom att ta del av uppgifterna i planen bedömde de bostadssökande föreningens ekonomiska ställning och vilka utgifter som de tog på sig. Utvecklingen har emellertid gått mot allt större byggprojekt där föreningarna ofta själva uppför husen och det anses inte längre realistiskt att den enskilde ska kunna bedöma hela projektets ekonomiska hållbarhet genom att ta del av planen. Det huvudsakliga syftet med den ekonomiska planen är därför i dag att vara ett underlag för intygsgivarnas bedömning av en förenings ekonomiska stabilitet. Vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har den ekonomiska planen ett särskilt syfte, nämligen att dessutom utgöra beslutsunderlag för hyresgästerna.

Detta utesluter emellertid inte att också konsumenter, revisorer, kreditgivare m.fl. ska kunna ta del av den ekonomiska planen. Enligt Boverkets mening bör den ekonomiska planen därför ha en sådan utformning och uppställning att den blir läsbar, gripbar och förståelig. Detta har också varit Boverkets ambition när de allmänna råden utarbetats.

## Planen upprättas av styrelsen och registreras av Bolagsverket

3 kap. 1§ BRL

En bostadsrättsförening måste ha upprättat en ekonomisk plan innan bostadsrätter kan upplåtas. Det är föreningens styrelse som upprättar planen. Planen med intyg ska sedan registreras av Bolagsverket.

4 kap. 2§ BRL

Planens uppgifter behöver inte utgå från den slutliga kostnaden för föreningens hus utan kan vara en kalkyl. Vid nyproduktion upplåts lägenheterna regelmässigt innan den slutliga kostnaden är känd. I dessa fall måste emellertid Bolagsverket lämna sitt tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas om en ekonomisk plan har registrerats och om föreningen ställt betryggande säkerhet för återbetalning av insatsen och eventuell upplåtelseavgift till bostadsrättshavarna.

Det är Bolagsverket som avgör vad som kan anses som en betryggande säkerhet. Säkerheten ska bestå av en bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet. Som säkerhet får även godtas en garantiförbindelse av Aktiebolaget Bostadsgaranti, HSB:s Riksförbund ek. för., Riksbyggen ekonomisk förening och GAR-BO Aktiebolag.

14-19 §§ BRF

Jfr. prop. 1971:12 s. 39 och  
prop. 2002/03:12 s. 34

Lagen anger inte någon särskild tidpunkt när den ekonomiska planen ska vara upprättad. Men eftersom det är bostadsrättsföreningens styrelse som svarar för upprättandet av planen, kan denna inte upprättas innan föreningen är bildad. Planen måste dock vara upprättad och registrerad innan bostadsrätterna får upplåtas. Tidpunkten kan således variera bland annat beroende på hur föreningen bildas och hur den anskaffar sitt eller sina hus. Om föreningen själv svarar för byggandet, kan planen upprättas tidigast när man fått uppgifter om produktionskostnaderna och om de lån och övriga krediter som tagits upp för att finansiera fastigheten.

5 § BRF

Den ekonomiska planen ska upprättas i två exemplar och undertecknas av samtliga styrelseledamöter. Registreringsmyndighetens granskning av planen är endast formell. Den reella granskningen gör de båda intygsgivarna.

3 kap. 2 § BRL

### Ny plan kan krävas vid nya upplåtelser

3 kap. 4 § BRL

Om det, efter det att den ekonomiska planen har upprättats, inträffar något som är av väsentlig betydelse för hur föreningens verksamhet ska bedömas, måste styrelsen upprätta och registrera en ny plan om föreningen vill fortsätta att upplåta bostadsrätter. Om det inte är aktuellt med några nya upplåtelser finns däremot inget krav på att upprätta en ny plan.

### Förenklad ekonomisk plan för bostadsföreningar

2 och 4 §§ OmregL  
jfr prop. 1990/91:92 s. 143 ff  
och 237 f.

Lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar, OmregL, har kommit till för att äldre bostadsföreningar på ett relativt enkelt sätt ska kunna omregistreras till bostadsrättsföreningar. De föreningar som omfattas av lagen är sådana som avses i punkterna 4 och 7 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen, dvs. både besittningsföreningar och hyresföreningar. En av förutsättningarna för att omregistrering ska få ske är att en förenklad ekonomisk plan har upprättats och registreras samtidigt som föreningen omregistreras. I planen ska det finnas en beräkning av bostadsföreningens behållna tillgångar.

6 § BRF

### Förhandsavtal kräver kostnads kalkyl

5 kap. 1 § BRL

Genom ett förhandsavtal får en bostadsrättsförening träffa avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal fyller ett praktiskt behov bland annat när de bostadssökande under produktionen av föreningens fastighet vill inreda och utforma den egna lägenheten genom s.k. tillval. Föreningen kan även behöva få en klar uppfattning om efterfrågan på lägenheter. När ett förhandsavtal ingås kan man också träffa en överenskommelse om att föreningen ska få förskott på kommande insats för bostadsrätten.

Ett förhandsavtal ska bland annat innehålla uppgifter om de beräknade avgifterna för bostadsrätten. De beräknade avgifterna ska grundas på en kostnads kalkyl, en sorts preliminär och förenklad ekono-

5 kap. 3 § BRL och 8 § BRF  
jfr prop. 1990/91:92 s. 85 och  
prop. 2002/03:12 s. 3

misk plan. Kalkylen ska förse med intyg av två intygsgivare men ska inte registreras av Bolagsverket. Ett förhandsavtal som ingås i strid med lagens bestämmelser är ogiltigt. Kostnads kalkylen är alltså en förutsättning för att förhandsavtalet ska vara giltigt.

## 2. Ekonomisk plan

1 § BRF

En ekonomisk plan ska innehålla de upplysningar som behövs för att man ska kunna bedöma föreningens verksamhet. Det finns ingen begränsning av vad en plan får innehålla, men den måste under alla förhållanden innehålla följande uppgifter, vilka är minimikrav enligt 1 § BRF

1. Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.
4. Kostnad för föreningens fastighet.
5. Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten.
6. Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet.
7. Uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4-6 (finansieringsplan).
8. Föreningens löpande kostnader och intäkter.
9. Driftkostnader som bostadsrättshavarna ska svara för och som inte ingår i årsavgiften.

Jfr. prop. 2002/03:12, s. 36

Planen ska dessutom innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

9 kap. 20 § BRL

I de fall den ekonomiska planen används som underlag för en bostadsrättsförenings beslut om fastighetsförvärv vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, ska även ett besiktningsprotokoll, som visar fastighetens skick, fogas till den ekonomiska planen. Uppgifterna i planen kan grundas på kalkyler<sup>1</sup>. Om uppgifterna är preliminära ska detta särskilt påpekas.

---

<sup>1</sup> Se kapitel 1, s. 8

## Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer

1 § BRF

Uppgift ska lämnas om bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer.

## Beskrivning av fastigheten

1 § 2 och 2 § 1 BRF

### Fastighetens beteckning

Fastighetens officiella beteckning ska anges. Är fastigheten ännu inte bildad anges den som en del av stamfastigheten, exempelvis Del av Hästhagen 1:93 i Stockholms kommun.

4:7 JB

22:11 JB

Det bör uppmärksammas att köp av en del av en fastighet som avser ett bestämt område av fastigheten är ogiltigt, om inte området blir en särskild fastighet genom en fastighetsbildningsförrättning. Vidare bör uppmärksammas att om fastigheten inte är bildad, kan det område som föreningen förvärvat belastas av inteckningar i stamfastigheten till dess relaxation sker.

1 § 2 och 2 § 1 BRF

### Fastighetens areal

Uppgifter ska lämnas om fastighetens areal. Det finns inget krav på att föreningen ska äga marken. Denna kan innehas med nyttjanderätt. Om så är fallet ska detta dock särskilt anges. Vanligast i sådana fall är att föreningen innehar marken med tomträtt, men även arrende kan förekomma.

1 kap. 1 och 1 a §§ JB

De nya reglerna om tredimensionell fastighetsindelning innebär att det nu är möjligt att bilda ett nytt slags fastigheter, vilka avgränsas både horisontellt och vertikalt. Uppgifter om fastighetens areal bör då anges som arealen på utbredningen i horisontalplanet.

1 § 2 och 2 § 2 BRF

### Byggnadernas antal, användningssätt samt byggnadsbeskrivning

Antalet byggnader ska anges. Uppgifter om användningssättet ska också lämnas, t.ex. bostadshus, butikshus, kontorshus, garagebyggnad, daghem, restaurang, industrilokal, förrådsbyggnad, tvättstuga, hobby- eller samlingslokal.

Byggnaderna ska kortfattat beskrivas. Om flera typer av byggnader finns, ska det finnas en kortfattad byggnadsbeskrivning för samtliga byggnadstyper.

Beskrivningen bör innehålla följande uppgifter:

Källare, vind och antal våningar,  
grundläggning och bärande konstruktioner,  
material och utförande av fasader och tak,  
material och utförande av balkonger, fönster och ytterdörrar,  
kommunikationer (trappor, hissar och loftgångar),  
typ av värmeproduktionsanläggning (t.ex. fjärrvärme, bergvärme, gas, olja, pellets) och sättet för värmedistribution (luftburen, vattenburen eller direktverkande el),  
system för ventilation, vatten, avlopp och el, och  
ursprungligt byggnadsår för befintliga byggnader.

1 kap. 5 § BRL  
1 § 2 och 2 § 3 BRF

jfr prop. 1990/91:92 s. 156

### Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra

Uppgift ska lämnas om husens placering i förhållande till varandra. En grundförutsättning för registrering av den ekonomiska planen är att det av planen framgår att det i föreningens hus finns minst tre lägenheter, som ska upplåtas med bostadsrätt. Om föreningen har flera hus ska dessa ligga så nära varandra att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

Bestämmelsen om en ändamålsenlig samverkan syftar framför allt till att motverka föreningsbildningar där husen inte har något naturligt geografiskt samband, t.ex. genom att de ligger i olika stadsdelar eller skiljs markant åt genom andra hus eller anläggningar. Bestämmelsen ska däremot inte uppfattas så att husen nödvändigtvis måste ligga alldeles bredvid varandra. Hänsyn måste givetvis tas till markens belägenhet och möjligheterna att bebygga marken. Som huvudregel bör dock gälla att husen ska ligga i omedelbar anslutning till varandra. Avsteg bör kunna vara tillåtna t.ex. om man har placerat områden för allmänna ändamål mellan husen. Avsikten är ytterst att både den praktiska förvaltningen av husen och det gemensamma ansvaret i övrigt för föreningens verksamhet ska kunna fortlöpa på ett ändamålsenligt sätt.

3 kap. 2 § 1 BRL

En bedömning av om förutsättningarna för registrering är uppfyllda ska göras av intygsgivarna, men den slutliga prövningen görs av Bolagsverket.

Initiativtagarna i bostadsrättsföreningen bör på ett tidigt stadium förvissa sig om att förutsättningarna för en ändamålsenlig samverkan kan anses uppfyllda. På så sätt förhindrar man olämpliga fastighetsköp eller nybyggnader. Eftersom det är intygsgivarna som vid sin granskning av planen ska uttala sig i denna fråga, kan man i oklara situationer be dem om förhandsbesked.

1 § 2 och 2 § 4 BRF

### Lägenheternas antal, upplåtelseform, användningssätt, storlek och lägenhetsbeskrivning

Antalet bostadslägenheter och lokaler ska anges. Uppgifter om lägenheternas användningssätt, t.ex. bostadslägenheter, butikslokal, garage, ska lämnas. Vidare ska anges om lägenheterna upplåts med bostadsrätt eller med hyresrätt. Bostadslägenheternas och lokalernas area ska anges. Lägenheterna ska kortfattat beskrivas.

Beskrivningen bör innehålla följande uppgifter: Inredning och utrustning i kök, hygienrum och utrymmen för tvätt, förvaring, avfall eller liknande samt golvmaterial i olika utrymmen (entréutrymme/hall, kök, hygienrum, vardagsrum och övriga rum samt utrymmen för tvätt, förvaring, avfall etc.). Beskrivningen kan ges i löpande text.

Beskrivningen bör ange det ursprungligen planerade utförandet av lägenheten. Den blivande bostadsrättshavaren kan senare genom s.k. tillval sätta sin personliga prägel på den bostadsrätt som han har för avsikt att förvärva, t.ex. genom att välja annat golvmaterial eller andra skåpluckor

Om mark ingår i upplåtelsen av bostadsrätten, kan detta beskrivas med texttillägg, exempelvis "Omfattning av mark framgår av bilaga till upplåtelseavtalet".

Med area menas den uppmätta storleken på en yta. När man mäter arean bör mätreglerna i den svenska standarden "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler" SS 021053 användas.  
Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt bör den uppmätta arean redovisas för varje lägenhet.

### **Gemensamma anordningar, servitut och gemensamhetsanläggningar**

1 § 2 och 2 § 5 BRF

I beskrivningen av fastigheten ska det finnas uppgifter om gemensamma anordningar, kända servitut och delaktighet i gemensamhetsanläggningar.

Med gemensamma anordningar avses bl.a. gemensamma utrymmen i byggnader, såsom tvättstuga, skyddsrum, samlingslokal, hobbylokal, cykel/mopedutrymme, barnvagnsutrymme, separata hygienrum, fläktrum, energibesparande anordningar (värmeväxlare och värmepump), värmecentral, anordning för sopor, sopsug, hissar, centralantenn för radio och TV, satellit/kabel-TV, bredband, porttelefon och varmvatten/vattenmätare. Hit hör även gemensamma anläggningar på marken, såsom planteringar, inhägnader, piskplatser, lekplatser och parkeringsplatser.

7 och 14 kap. JB

Med servitut avses rätt för ägaren av en fastighet (den härskande fastigheten) att i vissa avseenden nyttja eller på annat sätt ta i anspråk en annan fastighet (den tjänande fastigheten) eller en byggnad eller annan anläggning på denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i vissa avseenden. Exempel på servitut är rätt att begagna väg eller parkeringsplats.

Med gemensamhetsanläggning avses en anläggning som bildats vid en lantmäteriförrättning och som är gemensam för flera fastigheter och består av nyttigheter som är nödvändiga för att fastigheterna ska kunna fungera på lång sikt. Exempel på gemensamhetsanläggningar är värmeproduktionsanläggning, sopsugsanläggning, fastighetsförråd, garage, lekplatser, kommunikationsytor och skyddsrum.

I den ekonomiska planen bör anges vilka fastigheter, förutom bostadsrättsföreningens, som deltar i gemensamhetsanläggningen, anläggningens ändamål samt bostadsrättsföreningens andel i driftskostnaderna i enlighet med beslut enligt anläggningslagen (1973:1149).

I den ekonomiska planen bör uppgifter även lämnas om ledningsrätter. Med ledningsrätt avses rätt att över en fastighet dra ledning för tele, starkström, vatten, fjärrvärme, gas m.m. Denna rätt regleras i ledningsrättslagen (1973:1144).

### **Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring**

1 § 2 och 2 § 6 BRF

Uppgifter om underhållsbehov, planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus gäller normalt inte vid nyproduktion av bostadsrätt.

Underhållsbehovet kan anges genom en hänvisning till ett bifogat besiktningsprotokoll. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som har upprättats och undertecknats av någon sakkunnig som kan bestämma fastighetens skick.

## Försäkringar

Fastighetens försäkringar ska anges.

1 § 2 och 2 § 7 BRF

Uppgift om fastighetens försäkringar bör ange såväl försäkringsbolag som vad försäkringen täcker, exempelvis fullvärdesförsäkring och byggfelsförsäkring.

## Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

1 § 3 BRF

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning ska anges.

## Kostnad för föreningens fastighet

1 § 4 BRF

Den totala kostnaden för föreningens fastighet ska anges.

Under denna punkt bör finnas en uppgift om köpeskillingen för föreningens fastighet. Kostnader för lagfart och fastighetsbildning liksom eventuella exploateringskostnader bör också anges.

När föreningen uppför sitt hus bör uppgifter lämnas om produktionskostnaderna. Dessa kan delas upp på tomtkostnader, avgifter, entreprenadkostnader, konsultkostnader och allmänna byggherrekostnader.

Med tomtkostnader avses bland annat köpeskillning för tomt eller råmark, kostnad för fastighetsbildning, lagfart, plan, gator, vägar, va, och dylikt utanför kvarteretsmark.

Med avgifter avses bland annat anslutningsavgifter för va, kabel-TV/bredband, fjärrvärme/naturgas och engångsavgift för el.

För entreprenadkostnader bör entreprenadformen anges, dvs. hur ansvaret för entreprenadavtalet fördelas mellan inblandade entreprenörer och hur ansvaret för projektering fördelas mellan byggherren/beställaren och entreprenören, exempelvis delad entreprenad, totalentreprenad, utförandeentreprenad eller generalentreprenad. Entreprenadkostnaderna bör specificeras. Dessa kan avse exempelvis kostnader för byggmästeri, målning, vvs-installation, el och hiss.

Med konsultkostnader avses kostnader utöver entreprenörens åtagande, exempelvis konsultkostnader för arkitekt, konstruktion, styr och övervakning, el-installationer och besiktningar.

Med allmänna byggherrekostnader avses bland annat kostnader för projektering, bygglov, byggnmälan, utsättning och dylikt, nybyggnadskarta, räntor under byggtiden, byggfelsförsäkring, övriga försäkringar, pantbrev och oförutsedda kostnader.

Om indexuppräknings är avtalad, bör en sådan göras när kostnaderna anges. Posten oförutsedda kostnader bör uppgå till högst fem procent av summan av övriga kostnader.

Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar i den ekonomiska planen bör redovisas inklusive moms. Om föreningen är skattskyldig bör de belopp som påverkas av denna skattskyldighet redovisas exklusive moms. Det senare gäller alltid för en s.k. oäkta bostadsrättsförening men kan också gälla för en äkta bostadsrättsförening, som t.ex. hyr ut lokaler i momspliktig näringsverksamhet.



### Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten

1 § 5 BRF

Det är här fråga om sådana åtgärder som styrelsen, när den ekonomiska planen upprättas, bedömer vara nödvändiga för fastighetens funktion och fortbestånd. Kostnaderna avser normalt gemensamma åtgärder i huset, men kan även avse åtgärder i de enskilda lägenheterna som föreningen enligt stadgarna ska svara för.

### Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet

1 § 6 BRF

Under denna punkt ska man redovisa sådana kostnader som är av betydelse när föreningens verksamhet ska bedömas, men som inte redovisats ovan. Som exempel kan nämnas kostnaderna för att bilda föreningen och för att upprätta den ekonomiska planen.

## Finansieringsplan

Här lämnas uppgifter om hur kostnaderna ska finansieras. Finansieringsplanen ska innehålla följande delar:

### Lånebelopp och lånevillkor

1 § 7 och 3 § 1 BRF

Med lånevillkor avses ett låns lånetid, räntesats, amortering, bindningstid och säkerhet.

### Amorteringsplan

1 § 7 och 3 § 2 BRF

Föreningens amorteringsplan för de tre första åren ska anges. Amorteringarna är en utgift och inte en kostnad för föreningen. De innebär en återbetalning av lånen och utgör därmed ett sparande. På sikt leder amorteringarna till lägre kostnader för föreningen och sålunda till lägre årsavgifter för medlemmarna.

Föreningens amorteringsplan för de tre första åren framgår av den ekonomiska prognosen och behöver inte redovisas särskilt.

### Insatser och upplåtelseavgifter

1 § 7 och 3 § 3 BRF

Planen ska innehålla uppgifter om totalbeloppet av såväl insatserna som upplåtelseavgifterna samt deras fördelning i stort på de olika bostadsrätterna.

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning på bostadsrätterna kan anges exempelvis med insats och avgift per m<sup>2</sup> lägenhetsarea.

Styrelsen bestämmer insatsernas storlek, om stadgarna inte anger annat. Det finns inga regler för hur insatserna ska bestämmas. Vanligtvis motsvarar de lägenheternas relativa bruksvärde. Vid beräkningen av detta kan hänsyn tas till lägenheternas storlek, variation i standard och utrustning, tillåten användning och belägenhet i våningsplan.

jfr prop. 2002/03:12 s. 92 ff.

Det finns inget hinder mot att en bostadsrättsförening tar ut differentierade insatser. Detta innebär att olika insatser tas ut för likadana lägenheter. Tanken med detta är att boende som föredrar att redan från början betala en större kapitalinsats, för att därmed få lägre månadskostnader, ska kunna göra det.

Upplåtelseavgift kan tas ut endast om stadgarna medger det. Storleken bestäms av styrelsen.

### Övriga finansieringsposter

1 § 7 och 3 § 4 BRF

Uppgift ska lämnas om övriga finansieringsposter. Under denna punkt bör olika bidrag redovisas. Dessa är oftast av engångskaraktär, exempelvis bidrag till solvärme.

Finansieringsplanen kan lämpligen redovisas i tabellform.

## Föreningens löpande kostnader och intäkter

Uppgifter ska lämnas om föreningens löpande kostnader och intäkter. Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar i den ekonomiska planen bör redovisas inklusive moms. Om föreningen har frivillig skattskyldighet för moms bör de belopp som påverkas av denna skattskyldighet redovisas exklusive moms. Följande poster ska redovisas:

### Kapitalkostnader

1 § 8 och 4 § 1 BRF

Kapitalkostnaderna för de tre första åren ska anges.

Föreningens kapitalkostnad för de tre första åren framgår av den ekonomiska prognosen och behöver inte redovisas särskilt.

De flesta föreningar har oftast lån som medför räntekostnader. Räntekostnaderna bör redovisas som bruttokostnad. Under kapitalkostnader bör även planenliga avskrivningar tas upp. Övriga avskrivningar som görs av skattemässiga skäl bör redovisas under posten Övriga kostnader.

### Driftskostnader

1 § 8 och 4 § 1 BRF

Föreningen har en rad olika kostnader för den löpande driften och för det löpande underhållet av sitt hus och sin mark. Kostnaderna kan bland annat avse fastighetsförsäkringar, fastighetsskötsel (lön till fastighetsskötare, inklusive sociala kostnader, förbrukningsmaterial etc.), föreningens administration (arvode till styrelse och revisorer samt föreningskostnader), teknisk/ekonomisk förvaltning, vattenförbrukning, uppvärmning, gemensam elförbrukning, gas, renhållning, sotning, trapp- och källarstädning, utestädning (inklusive snöröjning), sophämtning, avgifter för gemensamhetsanläggning, samfällighetsförening och satellit/kabelteve/bredband.

Redovisningen av delposter i planen kan grunda sig på beräknade värden, erfarenhetsvärden eller på ingångna avtal.

Arvoden till styrelse, revisorer och förvaltare kan baseras på beslut eller erfarenhetsvärden.

Många övriga kostnader kan beräknas efter schabloner, som baseras på erfarenhetsvärden eller på aktuella taxor, exempelvis för el, gas, värme, vatten och sophämtning.

1 § 8 och 4 § 1 BRF

### **Avsättning för underhåll**

Avsättningar är utgifter som påverkar avgifterna. De egentliga kostnaderna uppstår först när underhållet genomförs.

Bostadsrättslagen innehåller inte några bestämmelser om under vilka förutsättningar och i vilken ordning medel ska avsättas till underhåll av föreningens hus. I stället uppdras åt föreningen att själv bestämma grunderna för avsättningen. Dessa ska anges i stadgarna. Det finns inte heller några bestämmelser om under vilka förutsättningar och i vilken ordning medel får tas i anspråk av föreningen eller de enskilda bostadsrättshavarna. Regler om detta brukar därför också tas in i stadgarna.

I den ekonomiska planen bör man även ta upp sådana underhållskostnader som kommer att finansieras på annat sätt än genom att avsättningar tas i anspråk.

1 § 8 och 4 § 1 BRF

### **Övriga kostnader**

Under denna punkt bör fastighetsskatt, inkomstskatt och eventuella övriga skatter redovisas. Fastighetsskatt beräknas efter fastighetens taxeringsvärde eller på ett taxerat värde under uppförande. Vid nybyggnad och vid ombyggnad som kan jämföras med nybyggnad, betalar man för närvarande ingen skatt de första fem åren efter värdeåret/nybyggnadsåret. Under de fem nästkommande åren är skatten halverad. Från och med år elva betalas full fastighetsskatt. Skattebefrielsen gäller bostadsdelen, däremot inte lokaldelen.

1 § 8 och 4 § 2 BRF

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna avser att täcka kostnaderna för föreningens löpande verksamhet. Avgifterna bestäms av styrelsen efter de grunder som anges i stadgarna. Med dessa avgifter betalas sålunda löpande utgifter som räntor och amorteringar på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning, vatten, el, renhållning m.m. samt avsättning till fonder.

1 § 8 och 4 § 2 BRF

### **Övriga intäkter**

Utöver årsavgifterna kan föreningen ha exempelvis förvaltningsintäkter, intäkter av uthyrda lägenheter, lokaler och garageplatser samt vid likviditetsöverskott även ränteintäkter.

1 § 8 och 4 § 3 BRF

**Årsavgifternas fördelning på de olika bostadsrätterna**

Grunderna för fördelningen av årsavgifterna ska framgå av föreningens stadgar. Årsavgifterna kan fördelas efter bostadsrätternas insatser, genom andelstal eller genom någon annan fördelningsgrund, exempelvis genom en avgift per m<sup>2</sup> lägenhetsarea.

1 § 9 BRF

**Driftskostnader som bostadsrättshavarna ska svara för och som inte ingår i årsavgiften**

Om lägenheten inte är ansluten till en gemensam värmecentral, kan bostadsrättshavaren vara skyldig att på egen bekostnad stå för löpande utgifter för lägenhetens förbrukning av värme och varmvatten. Många bostadsrättshavare i småhus betalar genom direkt abonnemang sina avgifter för el, va, sophämtning och sotning.

1 § och 4 a § BRF

**Ekonomisk prognos<sup>2</sup> – en kommentar**

I den ekonomiska planen ska föreningen visa en beräkning av hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens kostnader och intäkter på kort och lång sikt, en ekonomisk prognos. Utvecklingen av årsavgifterna påverkas i hög grad av vilka antaganden om räntor och inflation som görs. I prognosen ska det därför framgå vilken ränte- och inflationsnivå som beräkningarna bygger på. För att effekten av fastighetsskattens förändringar ska bli inräknad, ska prognosen omfatta de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret.

**Ekonomisk prognos ur olika perspektiv**

Den ekonomiska prognosen kan beskrivas utifrån flera olika perspektiv:

1. Föreningens totala kostnader – intäkter respektive in – utbetalningar i löpande penningvärde.
2. Samma som p.1 men beräknat per kvadratmeter bostadsarea i upplåtna bostadsrätter.
3. Samma som p.1 men i fast penningvärde.
4. Samma som p.2 men i fast penningvärde.

För att underlätta beräkningarna har Boverket tagit fram en Excelmodell där redovisningarna enligt punkterna 2–4 görs automatiskt baserat på inmatade uppgifter enligt punkt 1 ovan. Excelmodellen underlättar även beräkningarna till känslighetsanalysen.

**Intäkter och kostnader respektive in- och utbetalningar**

Föreningens ekonomiska framtid påverkas både av förmågan att täcka kostnader, föreningens soliditet, och förmågan att klara de löpande utbetalningarna, föreningens likviditet. Den ekonomiska

<sup>2</sup> Angående poster och uppställning, se kap.7.

prognosen och känslighetsanalysen syftar till att i möjligaste mån visa föreningens förmåga till detta.

I de flesta fall leder en kostnad till motsvarande utbetalning och en intäkt till motsvarande inbetalning. Ett par viktiga undantag finns dock:

*Avskrivning*, som är en nedskrivning av en tillgång hos föreningen, är en kostnad eftersom den avser en resursförbrukning, exempelvis förslitning, men leder inte till motsvarande utbetalning från föreningen.

*Amortering* av lån är en utbetalning men leder inte till en motsvarande kostnad eftersom den inte avser en resursförbrukning utan endast en förändring av föreningens finansiering.

Avsättningar till underhåll eller till andra ändamål bör ses som en utbetalning från medlemmarna till föreningen under det år som avsättningen görs och som en utbetalning från föreningen när själva åtgärden genomförs. Först om åtgärden kan antas ha ett varaktigt värde uppkommer en kostnad och då i form av årliga avskrivningar.

Löpande underhåll, reparationer m.m. bör behandlas på samma sätt som drift, dvs. kostnaden och utbetalningen uppstår samtidigt.

### **Uppställningen av poster**

Uppställningen i den ekonomiska prognosen med kostnader före intäkter avviker från välkända resultaträkningar. Skälet till detta är att den ekonomiska prognosen har ett helt annat syfte och en annan logik än resultaträkningens. Medan denna bygger på att intäkterna är kända, bygger den ekonomiska prognosen på självkostnadsprincipen och att resultatet ska bli noll. Den ekonomiska prognosen bör därför i rimligaste mån redovisa kostnader och utbetalningar före intäkter och inbetalningar för att betona att föreningens huvudsakliga intäkter, dvs. årsavgifterna, i princip måste täcka föreningens löpande nettokostnader och nettoutbetalningar och därför kan fastställas först när dessa har beräknats.

I Boverkets exempel på uppställningar görs summeringar av delposter på samma rad som rubriken för delposten. Skälet till detta är endast att göra uppställningen mer effektiv genom att ersätta två rader med en.

I uppställningen har även reserverats rader med beteckningen "Reservrad". Under denna post kan föreningen fritt analysera vilka konsekvenser en viss kostnad kan ha för årsavgiften.

Skatter och bidrag kan vara betydelsefulla för föreningens ekonomi. Eftersom de bestäms utom föreningens kontroll, finns det ett särskilt informationsvärde i att redovisa dem i en separat grupp av poster.

Intäkter inklusive bidrag till föreningen anges med minustecken eftersom dessa poster minskar nettokostnaderna.

### **Fast penningvärde**

I den ekonomiska prognosen görs, för enkelhetens skull men också för att uppnå ett större informationsvärde, beräkningarna först i löpande penningvärde och därefter i fast penningvärde. Syftet med att redovisa prognoserna i fast penningvärde är att det ska vara lättare

att bedöma den reala utvecklingen av exempelvis årsavgifterna, dvs. om det är en verklig förändring eller en som bara följer den allmänna prisförändringen. Bostadsrättshavaren kan därmed direkt jämföra den privatekonomiska situationen i dag med en framtida årsavgift eftersom båda faktorerna är uttryckta i samma penningvärde, dvs. i dagens prisnivå.

Om man ska bedöma en framtida utgift i löpande priser måste man försöka skriva fram dagens privatekonomiska situation till samma framtida tidpunkt, vilket kan vara svårt om det handlar om flera års framskrivning. Om t.ex. årsavgiften per kvm år 11 är 1 200 kronor i löpande priser och 1 000 kronor i fasta priser så bör det vara lättare att bedöma om 1 000 kronor är en hög eller låg årsavgift eftersom den är uttryckt i dagens penningvärde och därför direkt jämförbar med dagens privatekonomiska situation. Samma gäller t.ex. kapitalkostnader per kvm; om de år 11 är 300 kronor i löpande priser och 250 kronor i fasta priser bör det vara lättare att bedöma den kostnad som är uttryckt i dagens penningvärde.

Omräkningen från löpande penningvärde till fast görs med hjälp av en s.k. deflator. Om föreningen ska betala exempelvis 100 kr om ett år och inflationen (penningvärdeförsämringen) är två procent, blir utgiften i dagens penningvärde (fast)  $100/1,02$ , dvs. 98 kronor. Om utgiften ska göras om två år blir beräkningen  $100/1,02^2$ . I den ekonomiska prognosen görs omräkningen till fast penningvärde från och med år 1 i prognosen.

### **Buffertar**

Den ekonomiska prognosen ska visa vilka avgifter som är nödvändiga för att täcka realistiska och förväntade kostnader och utgifter. Eftersom prognosen bygger på självkostnadsprincipen och därtill ska visa just förväntade kostnader och utgifter, bör den inte innehålla buffertar, vilka normalt avser att täcka inte förväntade utan oförutsedda kostnader och utgifter. De enskilda kostnads- och intäktsposterna bör således inte ha inräknade buffertar.

### **Ombyggnad ryms inom den ekonomiska prognosen**

I den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen finns inga särskilda rubriker för större förändringar, t.ex. om en förening har förvärvat en fastighet med ombyggnadsbehov. De förväntade ekonomiska konsekvenserna av sådana förändringar i form av t.ex. nya lån och högre räntekostnader kräver inga nya poster utan kan redovisas under den uppställning som finns samt under det eller de år som är aktuella.

### **Löpande nettokostnader och nettoutbetalningar före årsavgifter**

De nödvändiga årsavgifterna kan uttryckas som det högsta värdet av föreningens årliga nettokostnader respektive årliga nettoutbetalningar. De nödvändiga årsavgifterna behöver inte vara desamma som de faktiska årsavgifterna, eftersom bostadsrättsföreningen kan välja att täcka hela eller delar av de nödvändiga årsavgifterna med egna medel.

Det är inte osannolikt att den faktiska utvecklingen mer eller mindre avviker från den man förväntat sig. Det är därför viktigt att notera att den "nödvändiga nivån på årsavgiften" som redovisas i den ekonomiska prognosen inte ska uppfattas som ett åtagande från föreningens sida om hur hög årsavgiften faktiskt kommer att bli varje år.

Även om förväntningarna slår in kan föreningen välja en annan nivå än den s.k. nödvändiga när man budgeterar föreningens verksamhet. Det kan t.ex. vara så att man har tidigare överskott i föreningen som kan användas för att jämna ut en annars förväntad ojämn utveckling av årsavgiften. En annan kan vara att man vill skapa en buffert för oförutsedda kostnader, t.ex. om föreningens ekonomi visar sig känslig för framtida ränte- eller inflationsförändringar. Av ovanstående följer att det vore olyckligt om prognosen och känslighetsanalysen, och då särskilt uppgifter om årsavgiften, förväxlas med en budget eller ett åtagande från föreningens sida om hur den faktiska utvecklingen blir i detalj.

Beräkningarna av löpande nettokostnader respektive löpande nettoutbetalningar före årsavgifter bör göras på nedanstående sätt.

- Nettokostnader före årsavgifter =
  - + Kapitalkostnader
  - + Driftskostnader m.m.
  - + Övriga kostnader
  - Intäkter exkl. årsavgifter
  
- Nettoutbetalningar före årsavgifter =
  - + Låneräntor
  - + Driftskostnader m.m.
  - + Övriga kostnader
  - Intäkter exkl. årsavgifter
  - + Amorteringar/Avsättningar

## Känslighetsanalys – en kommentar

1 § och 4 b § BRF

Den ekonomiska prognosen bygger på ett huvudalternativ i antagandena om ränte- och inflationsnivå. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå. I allmänhet finns det ett samband, åtminstone långsiktigt, mellan inflation och ränta. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur varje faktor enskilt påverkar prognosen.

Känslighetsanalysen är till för att förbättra beslutsunderlaget för både intygsgivare och presumtiv bostadsrättshavare genom att visa hur känslig prognosen är för olika antaganden om räntenivå och inflationsnivå. Informationsvärdet i den ekonomiska planen ökar således väsentligt. Om prognoserna visar stor känslighet för framtida ränte- och inflationsnivå finns anledning att utgå från att de verkliga årsavgifterna kan hamna på en annan nivå än de förväntade nivåerna som prognoserna visar.

I normalfallet torde föreningens ekonomi i fasta priser utsättas för

större ansträngning vid en räntehöjning och mindre ansträngning vid en inflationshöjning om de betraktas var för sig. Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Den belånade föreningen gynnas dock av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare.

Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginell inflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.





### 3. Ny ekonomisk plan

3 kap. 4 § BRL  
jfr prop. 1990/91:92 s. 172 f.  
och prop. 2002/03:12 s. 37 ff.

Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan har upprättats och registrerats. Enstaka upplåtelser av lägenheter kan dock göras utan att någon ny plan upprättas.

Innehållet i en ny ekonomisk plan bestäms av samma regler som gäller för den ursprungliga planen. Den nya planen ska vara fullständig och således även innehålla uppgifter om redan upplåtna lägenheter och förhållanden som inte förändrats. Den ska intygas av två intygsgivare och registreras av Bolagsverket.

#### Nya upplåtelser

Krav på att upprätta en ny plan gäller bara om det är aktuellt med nya upplåtelser.

Nya upplåtelser som kan aktualisera en ny plan uppkommer främst i två typsituationer.

- Uppbyggnaden av en ny förening drar ut på tiden och när exempelvis de sista upplåtelseerna ska göras har förhållandena ändrats.
- En befintlig förening bestämmer sig för att upplåta nya bostadsrätter, exempelvis genom att utnyttja en tidigare oinredd vind eller genom att upplåta tidigare hyresrätter med bostadsrätt.

I den första typsituationen kan förhållandena ha ändrats så kraftigt att den ursprungliga planen inte längre är rättvisande. Rör det sig om försämringar innebär detta att den ursprungliga planen inte ger den bostadssökande det skydd som regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt är avsett att ge.

I den andra typsituationen finns samma skäl att ge de bostadssökande ett skydd som vid den ursprungliga upplåtelsen. Även här kan de ekonomiska förhållandena väsentligen ha ändrats sedan den senaste ekonomiska planen upprättades. Detta gäller exempelvis när

de nya upplåtelseerna är så många att de väsentligt påverkar bedömningen av föreningens verksamhet

Som exempel på fall då de olika typsituationerna aktualiseras kan nämnas kostnadsökningar som ligger utanför föreningens kontroll, exempelvis på grund av inflation, räntehöjningar eller ändrade tekniska lösningar. Det kan också vara så att lånesituationen över huvud taget förändras på ett mer ingripande sätt. Också en konkurs hos exempelvis den entreprenör som bygger bostadsrättsföreningens hus kan påverka föreningens verksamhet. Eftersom uppgifterna i den ekonomiska planen får grundas på beräkningar, kan de bli inaktuella redan av det skälet att beräkningarna inte håller.

Det kan således finnas många olika orsaker till att förutsättningarna ändrats så mycket att en ny ekonomisk plan är nödvändig. Boverket anser dock att det är tillräckligt att bedöma de ekonomiska konsekvenserna av olika händelser, och konstaterar att, om de har väsentlig effekt på nedan redovisade nyckeltal, oavsett händelsens art, bör det upprättas en ny ekonomisk plan.

### Enstaka upplåtelser

Det är möjligt att göra enstaka upplåtelser av bostadsrätter utan att någon ny plan upprättas. En lägenhet får nämligen upplåtas med bostadsrätt även om lägenheten eller viktiga uppgifter om lägenheten inte finns upptagna i en registrerad ekonomisk plan. Detta gäller dock endast om upplåtelsen inte har någon väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Om den skulle ha det måste en ny plan upprättas även i detta fall.

Vad som är att se som enstaka upplåtelser bör lämpligen relateras till det totala lägenhetsbeståndet och kan därför inte uttryckas i absoluta tal.

### Förändringar av väsentlig betydelse

Som tidigare nämnts får nya upplåtelser av bostadsrätter inte göras när det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Om föreningen vill fortsätta att upplåta bostadsrätter, måste styrelsen därför först upprätta och registrera en ny plan.

Det har tidigare varit oklart om en ny plan behöver upprättas när det inträffar en förändring som innebär en förbättring av föreningens ekonomiska situation. Denna oklarhet finns inte längre sedan regeringen uttalat att endast en förändring som innebär en förväntad försämring kräver att en ny ekonomisk plan upprättas.

### **Ekonomiska nyckeltal**

Boverket anser att två olika typer av ekonomiska nyckeltal kan användas för att bedöma om en ny ekonomisk plan ska upprättas. Den ena typen behandlar föreningens långsiktiga finansiering. Den andra behandlar föreningens löpande finansiering.

Bedömningen förutsätter att föreningen gör en ny ekonomisk prognos som överblickar de kommande verksamhetsåren.

### **Förändring av föreningens långsiktiga finansiering**

Den långsiktiga finansieringen är den första viktiga faktorn för att bedöma risken i föreningens ekonomiska verksamhet. I princip består finansieringen av en blandning av lånat kapital och eget kapital, det senare normalt bestående av medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter.

Ökad skuldsättning innebär, allt annat lika, att föreningens soliditet försämras och att den finansiella risken ökar i föreningen. Högre insatser minskar behovet av skuldsättning men innebär också, allt annat lika, att medlemmarnas privatekonomiska risk ökar vilket kan påverka föreningens uppbyggnad och verksamhet. En minskad skuldsättning på grund av högre insatser från medlemmarna kan således ses som en försämring som kräver att en ny ekonomisk plan upprättas.

Nyckeltal 1: Skulder i kSEK/summa bostadsrättsarea

Nyckeltal 2: Insatser och upplåtelseavgifter i kSEK/summa bostadsrättsarea

En väsentlig förändring av dessa nyckeltal under något av de år som en ny ekonomisk prognos överblickar bör alltså betraktas som en förändring av väsentlig betydelse för verksamheten.

### **Förändring av föreningens löpande finansiering**

Den löpande finansieringen av föreningens verksamhet är den andra viktiga faktorn för att bedöma föreningens ekonomiska verksamhet. Denna finansiering sker huvudsakligen genom årsavgifterna. Den andra typen av nyckeltal avser att beskriva den nödvändiga nivån på föreningens årsavgifter.

I längden måste årsavgifterna täcka de årliga kostnaderna. På kortare sikt måste även föreningens löpande utbetalningar täckas av medlemmarnas årsavgifter. De nödvändiga årsavgifterna kan uttryckas som det högsta värdet av föreningens årliga nettokostnader respektive årliga nettoutbetalningar.

Nyckeltal 3: Årlig nettokostnad i kSEK/summa bostadsrättsarea

Nyckeltal 4: Årlig nettoutbetalning i kSEK/summa bostadsrättsarea

I princip finns möjligheten för föreningen att täcka löpande kostnader och utbetalningar med krediter eller högre insatser men det påverkar i så fall Nyckeltal 1 eller 2. På så sätt kompletterar de två olika typerna av nyckeltal varandra.

En försämring av Nyckeltal 3 eller Nyckeltal 4 under enstaka år bör inte betraktas som en förändring av väsentlig betydelse för föreningens ekonomiska situation. För att betraktas så, bör det handla om en förändring av den genomsnittliga nivån under flera år.

### **Det inverterade värdet av nyckeltalen**

En förändring bör bedömas i relativa och inte absoluta termer eftersom olika föreningar har olika utgångsläge. Problemet är att om en förening redan före en försämring av nyckeltalen hade stora

skulder, höga insatser eller höga årsavgifter så kan en liten relativ förändring av nyckeltalen innebära en stor och allvarlig försämring i absoluta termer. En metod för att lösa detta problem är att bedöma den relativa förändringen av det inverterade värdet av nyckeltalen, dvs.  $1/\text{Nyckeltal}$ . En liten förändring av en redan tidigare ansträngd ekonomi bedöms därmed ha lika väsentlig betydelse som en större förändring av en mindre ansträngd ekonomi. Noteras bör att även bedömningen inverteras när man använder det inverterade nyckeltalet eftersom en ökning av nyckeltalet innebär en minskning av det inverterade nyckeltalet.

När man ska avgöra om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet uppkommer frågan hur detta ska beräknas och vad som ska jämföras. Om en förening registrerade sin senaste ekonomiska plan för 30 år sedan är det knappast relevant att ta denna plan som utgångspunkt för bedömningen om en ny ekonomisk plan behövs. Det kan ju vara så att det inte skulle krävas en ny ekonomisk plan om man jämför med situationen för 30 år sedan men däremot om man jämför med föreningens aktuella situation. I många fall kan således den senast registrerade planen sakna informationsvärde.

När man bedömer om det föreligger en väsentligt förändrad ekonomisk situation bör jämförelsen i normalfallet göras med den senast registrerade ekonomiska planen. Men om planen inte ger någon relevant bild av föreningens ekonomi bör jämförelsen i stället göras med föreningens årsredovisning.

En ny plan bör upprättas om någon av följande förändringar inträffar i förhållande till den senast registrerade planen eller den senaste årsredovisningen.

Det inverterade värdet av Nyckeltal 1 eller Nyckeltal 2 minskar p.g.a. ökad skuldsättning eller högre insatser och upplåtelseavgifter med fem procent eller mer under något av de år som den nya ekonomiska prognosen överblickar.

Den genomsnittliga nivån på det inverterade värdet av Nyckeltal 3 eller Nyckeltal 4 minskar med fem procent eller mer under de år som den nya ekonomiska prognosen överblickar.

## Exempel

Följande exempel visar beräkningar av nyckeltal för en fiktiv förening. Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och planerar nu att upplåta ytterligare 10 lägenheter.

Tabellen nedan visar vilka värden som gällde när den senaste ekonomiska planen upprättades (då) och de som gäller (nu).

|   | Då     | Nu      |
|---|--------|---------|
| A. Skulder (kSEK)                         | 31 800 | 38 160  |
| B. Insatser och upplåtelseavgifter (kSEK) | 96 540 | 106 194 |
| C. Nettokostnader/år (kSEK)               | 2 053  | 2 258   |
| D. Nettoutbetalningar/år (kSEK)           | 2 309  | 2 609   |
| E. Summa bostadsrättsarea i BR (kvm)      | 3 172  | 3 490   |

Beräkningen av det inverterade värdet av t.ex. nyckeltal 1 görs på följande sätt:

Nyckeltal 1 beräknas som A/E där A och E hänvisar till tabellen ovan

Nyckeltal 1 =  $31\,800/3\,172 = 10,02522068$

Det inverterade värdet blir  $1/10,02522068 = 0,100$  (avrundat)

Resultatet av beräkningarna av de inverterade nyckeltalen visas i nedanstående tabell. Samtliga värden i tabellen är avrundade.

| Inverterade värden      | Då    | Nu    | Diff (%) |
|-------------------------|-------|-------|----------|
| 1/[Nyckeltal 1] 1/[A/E] | 0,100 | 0,091 | - 8,3    |
| 1/[Nyckeltal 2] 1/[B/E] | 0,033 | 0,033 | 0,0      |
| 1/[Nyckeltal 3] 1/[C/E] | 1,545 | 1,545 | 0,0      |
| 1/[Nyckeltal 4] 1/[D/E] | 1,374 | 1,337 | - 2,6    |

Av tabellen framgår att förändringen av Nyckeltal 1 och 4 är negativ men det är endast Nyckeltal 1 som ändrats mer än 5 procent. Enligt kriterierna har de ekonomiska förhållandena i föreningen ändrats väsentligt och en ny ekonomisk plan bör därför upprättas.



## 4. Förenklad ekonomisk plan

2 och 4 §§ OmregL

De äldre bostadsföreningar som avses i punkterna 4 och 7 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614) kan omregistreras till bostadsrättsföreningar, enligt lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

jrf prop. 1990/91:92 s. 239

Innan bostadsföreningen fattar beslut med anledning av omregistreringen ska en förenklad ekonomisk plan ha upprättats av bostadsföreningens styrelse och godkänts av föreningsstämman. I planen ska en beräkning av bostadsföreningens behållna tillgångar finnas. Medlemmarnas insatser ska anses utgöra motsvarande insatser i bostadsrättsföreningen. Överskott utöver insatserna kvarstår i bostadsrättsföreningen, om inte föreningsstämman beslutar annat.

6 § BRF

En förenklad ekonomisk plan ska innehålla följande.

- Bostadsföreningens firma och organisationsnummer samt bostadsrättsföreningens firma.
- Bostadsföreningens behållna tillgångar.
- Medlemmarnas insatser.
- Överskott utöver insatserna.

En fullständig bild av den nybildade föreningens ekonomi får man enklast genom att lägga den aktuella balansräkningen till grund för den förenklade ekonomiska planen. Förordningstextens uttryck "behållna tillgångar" kan då definieras som summa tillgångar minus summa kortfristiga och summa långfristiga skulder.

Observera att den förenklade ekonomiska planen inte behöver vara granskad av intygsgivare.





## 5. Kostnads kalkyl

### Förhandsavtal

5 kap. 1 § BRL

En bostadsrättsförening får träffa avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal. Avtalet innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

5 kap. 3 § BRL  
jfr prop. 1990/91:92 s. 87 f. och  
prop. 2002/03:12 s. 31 ff.

Förhandsavtalet ska vara skriftligt och innehålla bland annat uppgifter om de beräknade avgifterna för bostadsrätten. Avgifterna ska i sin tur grundas på en kostnads kalkyl. Denna kan beskrivas som en preliminär och mer kortfattad ekonomisk plan.

Kostnads kalkyler infördes genom 1991 års bostadsrättslag. Det främsta syftet med kalkylerna sades då vara att ge en lägenhetssökande information om vilka uppgifter och beräkningar som ligger till grund för hans eller hennes ekonomiska åtaganden. Ur kalkylen ska en lägenhetssökande sålunda kunna få uppgifter för att beräkna storleken på insatsen, årsavgiften och, om sådan förekommer, upplåtelseavgiften.

Även om uppgifterna i kostnads kalkylen kan behöva revideras inför registreringen av den ekonomiska planen, bör målet vara att de bostadssökande normalt inte ska behöva räkna med några väsentliga förändringar av de uppgifter som de har utgått från när de binder sig för framtida förvärv av bostadsrätten

En kostnads kalkyl ska kontrolleras och bedömas av två intygsgivare på samma sätt som en ekonomisk plan, utom när det gäller förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 §. Samma behörighetskrav ställs på dessa intygsgivare som på dem som ska granska den ekonomiska planen. Föreningen kan använda sig av samma intygsgivare för granskning av såväl kostnads kalkylen som den ekonomiska planen. Det finns dock inget krav på att intygsgivarna ska vara desamma.

Styrelsen ska hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan denne binder sig genom förhandsavtalet. Något krav på registrering av kostnads kalkyler finns inte.

Ett förhandsavtal som ingås i strid med lagens bestämmelser är ogiltigt. Kostnadskalkylen är alltså en förutsättning för att förhandsavtalet ska vara giltigt.

## Förskott

När ett förhandsavtal ingås kan man också träffa en överenskommelse om att föreningen ska få förskott på kommande insats för bostadsrätten. Föreningen måste i så fall ha Bolagsverkets tillstånd att ta emot förskottet. Tillstånd lämnas om det finns en kalkyl som har granskats av behöriga intygsgivare och om föreningen hos Bolagsverket ställt säkerhet för återbetalning av förskotten. I detta fall är sålunda kostnadskalkylen en av flera förutsättningar för att Bolagsverket ska ge sitt tillstånd till förskottsbetalning.

## Innehåll

Kostnadskalkylen ska innehålla uppgifter om:

1. bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer samt, i den omfattning som det behövs för att beräkna avgifterna,
2. beskrivning av fastigheten,
3. tidpunkt för upplåtelse och inflyttning,
4. kostnad för föreningens fastighet,
5. kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten,
6. kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet,
7. uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4–6 (finansieringsplan),
8. föreningens löpande kostnader och intäkter, samt
9. driftskostnader som bostadsrättshavarna ska svara för och som inte ingår i årsavgiften.

Kostnadskalkylen ska dessutom innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

För att man ska kunna beräkna avgifterna bör en kostnadskalkyl innehålla samma uppgifter som en ekonomisk plan vad gäller finansieringsplanen och beräkningen av löpande kostnader och intäkter.

## 6. Intygsgivare

### Intyg

jrf prop. 2002/03:12 s. 41

Den ekonomiska planen är ett underlag för intygsgivarnas bedömning. Man kan därför säga att det nuvarande regelsystemet mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt står och faller med kvaliteten på den granskning som intygsgivarna genomför.

3 kap. 2 § BRL

Av intyget ska framgå

jfr prop. 2002/03:12 s. 45 f. och s. 112 f.

- *att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda.* Intygsgivaren ska alltså ange att det kommer att finnas minst tre lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt och, när föreningen har fler än ett hus, att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

- *att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar.*

Med uppgifter avses faktum, dvs. säkert konstaterbara sakförhållanden. Däremot innebär detta inte att de ska intyga att exempelvis prognoser är riktiga.

- *att beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.*

Med detta avses att intygsgivaren ska bedöma om de beräknade insatserna och avgifterna är sådana att det kan antas att lägenheterna, med hänsyn till bostadsmarknaden på orten, går att upplåta med bostadsrätt när de har färdigställts. De ska också intyga att föreningen har bärkraft på sikt och inte är alltför ekonomiskt känslig. Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen som ingår i den ekonomiska planen är avsedda att utgöra stöd för bedömningarna i denna del.

- *I Intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem.*

Dokumentationen förväntas på detta sätt bli bättre och därmed även möjligheterna att i efterhand bedöma intygsgivarnas insatser.

5 kap. 3 § BRL

Intygsgivaren ska göra samma granskning av kostnadskalkyler som av ekonomiska planer, bortsett från att det då inte behöver göras någon bedömning av om förutsättningarna för registrering är uppfyllda enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen.

10 kap. 1a § BRL  
jfr prop. 2002/03:12 s. 47 f.

En intygsgivare kan bli skadeståndsskyldig om han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina åligganden vid intygsgivningen och därmed skadar föreningen eller en bostadsrättshavare. Frågan om eventuell oaktsamhet avgörs utifrån omständigheterna i det enskilda fallet och utifrån hur en omsorgsfull intygsgivare normalt skulle ha handlat i samma situation.

Bedömningar av marknadsmässiga förutsättningar samt av föreningens ekonomiska framtid och känslighet är speciellt svåra. Enligt propositionen ligger det i sakens natur att det måste röra sig om relativt allvarliga felbedömningar för att intygsgivaren ska bli skadeståndsskyldig i sådana fall.

jfr prop. 2002/03:12 s.49

Det finns inget krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare. En förening har dock möjlighet att välja sådana intygsgivare som är försäkrade.

Så kallade orena intyg bör inte lämnas. Om intygsgivaren bedömer att någon uppgift i planen är orealistisk bör han sålunda inte intyga planens hållbarhet med reservation för denna post.

Om intyget avser ett befintligt hus bör minst en av intygsgivarna okulärbesiktiga huset .

## Behörighet

10 § BRF

Endast den som har fått behörighet att utfärda intyg får vara intygsgivare. Det är Boverket som meddelar sådan behörighet. För att få behörighet som intygsgivare måste man ha nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastighetsekonomi samt kunskaper om byggverksamhet och förvaltning av fastigheter.

Sökanden bör visa att han eller hon har genomgått utbildning i fastighetsrätt omfattande minst kunskapsområdet fastighetsrätt i juridisk översiktskurs samt utbildning i företags- eller fastighetsekonomi omfattande

- grundläggande företagsekonomiska begrepp,
- ekonomisk kalkylering inklusive investeringsbedömning och livscykelberäkningar,
- bokföring och extern och intern redovisning inklusive räkenskapsanalys,
- allmänna ekonomiska samband omfattande jämvikt och prisbildning på marknader, kapital- och kreditmarknaden samt räntebildning och inflation.

Som bevis kan även godtas betyg eller intyg som visar att sökanden på annat sätt har tillägnat sig motsvarande kunskaper.

10 § BRF

Behörigheten gäller i hela landet och meddelas för högst tre år, men kan efter ny ansökan förlängas. Vid prövning av en ansökan om förlängning ska Boverket särskilt beakta i vilken utsträckning sökanden

har varit verksam som intygsgivare. Behörigheten kan återkallas om intygsgivaren inte längre uppfyller kraven för behörighet eller om denne inte varit tillräckligt omsorgsfull i sina uppgifter. I det senare fallet kan Boverket meddela varning i stället för att återkalla behörigheten. Boverkets beslut att avslå en ansökan om att bli intygsgivare eller att återkalla behörigheten eller att meddela varning, kan av intygsgivaren överklagas hos länsrätten.

11 § BRF

En förteckning över intygsgivarna finns hos Boverket och Bolagsverket.

### Att utse intygsgivare

3 kap. 3 § BRL  
jfr prop. 2002/03:12 s. 43 f. och  
s. 113

Det är bostadsrättsföreningens styrelse som väljer ut sina två intygsgivare bland dem som Boverket förklarat behöriga. Intygsgivarna ska vara opartiska. Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

### Tillsyn

9 § BRF

Boverket ska se till att det finns ett lämpligt antal intygsgivare och utöva tillsyn över deras verksamhet.



## 7. Exempel      Kostnads kalkyl

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Lilla Kalkylen,  
Karlskrona kommun. Org.nr: 200641-3600

### Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- C. Finansieringsplan
- D. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- E. Nyckeltal
- F. Lägenhetsredovisning
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys



## Allmänna råd

### A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lilla Kalkylen, Karlskrona kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 6 januari 2007, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att låta bygga 43 bostadslägenheter och 2 lokaler i flerbostadshus samt gemensamhetsanläggningar avseende gångväg och gård på fastigheten Ärkeängeln 1 i Karlskrona kommun.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A-Banken garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades i februari 2007. Byggstarten är planerad till mars 2007.

### B. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskillning för föreningens fastighet samt kostnad för entreprenaden 128 340 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad, SEK 128 340 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Byggföretaget AB:s entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms bli 80 000 000 SEK för bostäder, 20 000 000 SEK för mark och 1 500 000 SEK för lokaler.

### C. Finansieringsplan

| Lån                     | Belopp<br>(SEK)    | Bindningstid | Räntesats<br>(%) | Räntor<br>år 1<br>(SEK) | Amortering<br>år 1<br>(SEK) | Summa<br>år 1<br>(SEK) |
|-------------------------|--------------------|--------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Lån 1                   | 10 000 000         | 5 år         | 5,10             | 510 000                 | 0                           | 510 000                |
| Lån 2                   | 7 800 000          | 1 år         | 4,00             | 312 000                 | 780 000                     | 1 092 000              |
| Lån 3                   | 7 000 000          | 2 år         | 4,20             | 294 000                 | 0                           | 294 000                |
| Lån 4                   | 7 000 000          | 3 år         | 4,60             | 322 000                 | 0                           | 322 000                |
| Summa lån               | <b>31 800 000</b>  |              |                  |                         |                             |                        |
| Insatser                | <b>96 540 000</b>  |              |                  |                         |                             |                        |
| Upplåtelseavgifter      | <b>0</b>           |              |                  |                         |                             |                        |
| Summa finansiering, SEK | <b>128 340 000</b> |              |                  |                         |                             |                        |

## Allmänna råd

Villkoren för lånen är baserade på offert från A-Banken. Lån 3 och 4 kan eventuellt komma att förtidsbindas. Kostnad för eventuell förtidsbindning ingår i räntekostnaden. Säkerhet för lånen är pantbrev.

## D. Beräknade löpande kostnader och intäkter

**Kapitalkostnader**

|   |           |
|---|-----------|
| Räntor  | 1 438 000 |
| Avskrivningar   | 1 020 000 |
| Avskrivningar beräknas till 1 procent på anskaffningsvärdet exkl. mark. |           |

**Driftskostnader**

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Driftskostnader | 1 068 000 |
|-----------------|-----------|

*Följande typ av driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och ska betalas direkt till leverantör: Garageplats, kabelteve utöver grundutbudet och hushållsel.*

**Övriga kostnader**

|  |        |
|--|--------|
| Fastighetsskatt (eller motsv.) lokaler | 15 000 |
|--|--------|

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <u>Summa kostnader år 1, SEK</u> | 3 541 000 |
|----------------------------------|-----------|

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| <b>Årsavgifter</b> | 3 258 600 |
|--------------------|-----------|

**Övriga intäkter**

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Ränteintäkter        | 2 400   |
| Hysesintäker lokaler | 280 000 |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <u>Summa intäkter år 1, SEK</u> | 3 541 000 |
|---------------------------------|-----------|

**Avsättning för underhåll**

|   |        |
|---|--------|
| Avsättning i enlighet med föreningens stadgar | 96 000 |
|---|--------|

## E. Nyckeltal (SEK)

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Anskaffningskostnad per kvm     | 40 396 |
| Belåning per kvm år 1           | 10 009 |
| Insats/upplåtelseavgift per kvm | 30 387 |
| Driftskostnader per kvm år 1    | 366    |
| Årsavgift per kvm år 1          | 1 026  |

## Allmänna råd

## F. Lägenhetsredovisning

| Lgh.nr | Lägenhetsbeskrivning* |      | Area (kvm) | Bostadsrätt/Hyresrätt |
|--------|-----------------------|------|------------|-----------------------|
| 02:01  | 3 RoK                 | M    | 92         | Bostadsrätt           |
| 02:03  | 2 RoKv                | -    | 58         | Bostadsrätt           |
| 02:04  | 2 RoK                 | M    | 58         | Bostadsrätt           |
| 02:05  | 2 RoKv                | M    | 55         | Bostadsrätt           |
| 02:06  | 1 RoKv                | -    | 48         | Bostadsrätt           |
| 02:07  | 2 RoKv                | -    | 58         | Bostadsrätt           |
| 02:08  | 3 RoK                 | -    | 81         | Bostadsrätt           |
| 03:01  | 3 RoK                 | B    | 92         | Bostadsrätt           |
| 03:02  | 1 RoKv                | -    | 38         | Bostadsrätt           |
| 03:03  | 4 RoK                 | M    | 103        | Bostadsrätt           |
| 03:04  | 2 RoK                 | B    | 58         | Bostadsrätt           |
| 03:05  | 2 RoK                 | B    | 58         | Bostadsrätt           |
| 03:06  | 4 RoK                 | M    | 105        | Bostadsrätt           |
| 03:07  | 1 RoKv                | -    | 38         | Bostadsrätt           |
| 03:08  | 3 RoK                 | B    | 93         | Bostadsrätt           |
| 03:09  | 2 RoKv                | M    | 42         | Bostadsrätt           |
| 03:10  | 2 RoK                 | B    | 58         | Bostadsrätt           |
| 04:01  | 3 RoK                 | B    | 92         | Bostadsrätt           |
| 04:02  | 1 RoKv                | -    | 38         | Bostadsrätt           |
| 04:03  | 4 RoK                 | B    | 103        | Bostadsrätt           |
| 04:04  | 2 RoK                 | B    | 58         | Bostadsrätt           |
| 04:05  | 2 RoK                 | B    | 58         | Bostadsrätt           |
| 04:06  | 4 RoK                 | B    | 105        | Bostadsrätt           |
| 04:07  | 1 RoKv                | -    | 38         | Bostadsrätt           |
| 04:08  | 3 RoK                 | B    | 93         | Bostadsrätt           |
| 04:09  | 2 RoK                 | B    | 58         | Bostadsrätt           |
| 04:10  | 2 RoK                 | B    | 58         | Bostadsrätt           |
| 05:01  | 3 RoK                 | B    | 91         | Bostadsrätt           |
| 05:02  | 1 RoKv                | -    | 38         | Bostadsrätt           |
| 05:03  | 4 RoK                 | B    | 103        | Bostadsrätt           |
| 05:04  | 2 RoK                 | B    | 58         | Bostadsrätt           |
| 05:05  | 2 RoK                 | B    | 58         | Bostadsrätt           |
| 05:06  | 4 RoK                 | B    | 105        | Bostadsrätt           |
| 05:07  | 1 RoKv                | -    | 38         | Bostadsrätt           |
| 05:08  | 3 RoK                 | B    | 93         | Bostadsrätt           |
| 05:09  | 2 RoK                 | B    | 58         | Bostadsrätt           |
| 05:10  | 2 RoK                 | B    | 58         | Bostadsrätt           |
| 06:01  | 4 RoK                 | B    | 98         | Bostadsrätt           |
| 06:03  | 5 RoK                 | B    | 120        | Bostadsrätt           |
| 06:04  | 2 RoK                 | B    | 107        | Bostadsrätt           |
| 06:06  | 5 RoK                 | B, T | 115        | Bostadsrätt           |
| 06:08  | 4 RoK                 | B, T | 94         | Bostadsrätt           |
| 06:10  | 2 RoK                 | B    | 107        | Bostadsrätt           |
| 07:01  | Butikslokal           |      | 80         | Hyresrätt             |
| 07:02  | Butikslokal           |      | 40         | Hyresrätt             |

\* RoK = Rum och Kök, RoKv = Rum och Kokvrå, M = Mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B = Balkong, T = Terrass.

**Årsavgifternas fördelning**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal.

## Allmänna råd

## G. Ekonomisk prognos

|                                      | År<br>1          | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 11               |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>KAPITALKOSTNADER</b>              | <b>2 458 000</b> | <b>2 426 800</b> | <b>2 395 600</b> | <b>2 364 400</b> | <b>2 333 200</b> | <b>2 302 000</b> | <b>2 143 060</b> |
| Låneräntor                           | 1 438 000        | 1 406 800        | 1 375 600        | 1 344 400        | 1 313 200        | 1 282 000        | 1 123 060        |
| Avskrivningar                        | 1 020 000        | 1 020 000        | 1 020 000        | 1 020 000        | 1 020 000        | 1 020 000        | 1 020 000        |
| Reservrad                            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>               | <b>1 068 000</b> | <b>1 089 360</b> | <b>1 111 147</b> | <b>1 133 370</b> | <b>1 156 038</b> | <b>1 179 158</b> | <b>1 301 886</b> |
| Driftskostnader                      | 1 068 000        | 1 089 360        | 1 111 147        | 1 133 370        | 1 156 038        | 1 179 158        | 1 301 886        |
| Reservrad                            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>              | <b>15 000</b>    | <b>15 300</b>    | <b>15 606</b>    | <b>15 918</b>    | <b>16 236</b>    | <b>167 820</b>   | <b>352 289</b>   |
| Fastighetsskatt eller motsvarande    | 15 000           | 15 300           | 15 606           | 15 918           | 16 236           | 167 820          | 352 289          |
| Tomträttsavgäld                      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Inkomstskatt                         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Övrigt                               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>     | <b>-282 400</b>  | <b>-292 800</b>  | <b>-303 312</b>  | <b>-313 938</b>  | <b>-324 681</b>  | <b>-335 543</b>  | <b>-408 518</b>  |
| Hyror bostäder                       |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Hyror lokaler m.m.                   | -280 000         | -285 600         | -291 312         | -297 138         | -303 081         | -309 143         | -341 318         |
| Ränteintäkter                        | -2 400           | -7 200           | -12 000          | -16 800          | -21 600          | -26 400          | -67 200          |
| Bidrag m.m.                          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Övrigt                               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>     | <b>876 000</b>   | <b>877 920</b>   | <b>881 876</b>   | <b>888 112</b>   | <b>897 023</b>   | <b>909 203</b>   | <b>857 498</b>   |
| Amorteringar lån                     | 780 000          | 780 000          | 780 000          | 780 000          | 780 000          | 780 000          | 700 000          |
| Avsättningar underhåll               | 96 000           | 97 920           | 101 876          | 108 112          | 117 023          | 129 203          | 157 498          |
| Avsättningar andra ändamål           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Låneräntor, viktat medel*            | 4,52%            | 4,54%            | 4,55%            | 4,56%            | 4,58%            | 4,59%            | 4,69%            |
| Intäktsräntor, viktat medel          | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            |
| Inflation                            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            |
| Total bostadsrättsarea               | 3 177            | 3 177            | 3 177            | 3 177            | 3 177            | 3 177            | 3 177            |
| <b>NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER</b>        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Nettokostnader                       | <b>3 258 600</b> | <b>3 238 660</b> | <b>3 219 041</b> | <b>3 199 750</b> | <b>3 180 793</b> | <b>3 313 436</b> | <b>3 388 717</b> |
| Nettoutbetalningar                   | <b>3 114 600</b> | <b>3 096 580</b> | <b>3 080 917</b> | <b>3 067 862</b> | <b>3 057 816</b> | <b>3 202 639</b> | <b>3 226 215</b> |
| <b>NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER</b> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Löpande penningvärde, totalt         | <b>3 258 600</b> | <b>3 238 660</b> | <b>3 219 041</b> | <b>3 199 750</b> | <b>3 180 793</b> | <b>3 313 436</b> | <b>3 388 717</b> |
| Löpande penningvärde/kvm             | <b>1 026</b>     | <b>1 019</b>     | <b>1 013</b>     | <b>1 007</b>     | <b>1 001</b>     | <b>1 043</b>     | <b>1 067</b>     |
| Fast penningvärde, totalt            | <b>3 194 706</b> | <b>3 112 899</b> | <b>3 033 374</b> | <b>2 956 074</b> | <b>2 880 942</b> | <b>2 942 236</b> | <b>2 725 420</b> |
| Fast penningvärde/kvm                | <b>1 006</b>     | <b>980</b>       | <b>955</b>       | <b>930</b>       | <b>907</b>       | <b>926</b>       | <b>858</b>       |

\* Posten används inte för beräkningar utan visar endast resultatet av beräkningar av lånekostnader efter gjorda amorteringar

## Allmänna råd

## H. Känslighetsanalys

| Fast penningvärde                                    | År           |              |              |              |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | 1            | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            | 11           |
| <b>Huvudalternativ enl ekonomisk prognos</b>         |              |              |              |              |              |              |              |
| Nettokostnader SEK                                   | 3 194 706    | 3 112 899    | 3 033 374    | 2 956 074    | 2 880 942    | 2 942 236    | 2 725 420    |
| Nettoutbetalningar SEK                               | 3 053 529    | 2 976 336    | 2 903 217    | 2 834 230    | 2 769 559    | 2 843 852    | 2 594 726    |
| Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR                       | 1 006        | 980          | 955          | 930          | 907          | 926          | 858          |
| Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR                   | 961          | 937          | 914          | 892          | 872          | 895          | 817          |
| <b>Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet</b> |              |              |              |              |              |              |              |
| Nettokostnader SEK                                   | 3 506 471    | 3 411 053    | 3 318 333    | 3 228 239    | 3 140 706    | 3 189 980    | 2 917 880    |
| Nettoutbetalningar SEK                               | 3 365 294    | 3 274 491    | 3 188 175    | 3 106 395    | 3 029 322    | 3 091 596    | 2 787 186    |
| Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR                       | 1 104        | 1 074        | 1 044        | 1 016        | 989          | 1 004        | 918          |
| Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR                   | 1 059        | 1 031        | 1 004        | 978          | 954          | 973          | 877          |
| Ändring av nödvändig nivå på årsavgift               | <b>9,8%</b>  | <b>9,6%</b>  | <b>9,4%</b>  | <b>9,2%</b>  | <b>9,0%</b>  | <b>8,4%</b>  | <b>7,1%</b>  |
| <b>Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet</b> |              |              |              |              |              |              |              |
| Nettokostnader SEK                                   | 3 163 689    | 3 060 317    | 2 960 943    | 2 865 424    | 2 773 618    | 2 818 401    | 2 545 276    |
| Nettoutbetalningar SEK                               | 3 023 883    | 2 926 393    | 2 834 540    | 2 748 243    | 2 667 537    | 2 725 610    | 2 427 882    |
| Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR                       | 996          | 973          | 941          | 911          | 882          | 896          | 809          |
| Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR                   | 952          | 930          | 901          | 874          | 848          | 866          | 772          |
| Ändring av nödvändig nivå på årsavgift               | <b>-1,0%</b> | <b>-1,7%</b> | <b>-2,4%</b> | <b>-3,1%</b> | <b>-3,7%</b> | <b>-4,2%</b> | <b>-6,6%</b> |

Karlskrona den ..... 20...

Bostadsrättsföreningen Lilla Kalkylen

\_\_\_\_\_  
Undertecknas av styrelsen

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

## Exempel

## Intyg kostnadskalkyl

Vi, som för det syfte som avses i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat kostnadskalkylen för bostadsrättsföreningen .....  
 org nr..... lämnar följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Följande huvudsakliga omständigheter ligger till grund för vår bedömning .....

.....

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen .....

.....

.....

.....  
 Ort och datum

.....  
 Undertecknas av intygsgivarna

.....  
 Namnförtydligande

## Exempel

## Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stora Morphen,  
Ängelholms kommun. Org.nr: 201233-4210

### Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys I
- J. Känslighetsanalys II

Bilaga:

Besiktningssprotokoll (här utelämnat)

## Allmänna råd

### A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stora Morphen, som registrerats hos Bolagsverket den 4 april 2007 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastighetsägaren till Vattensnoken 7 i Ängelholms kommun, Allmänna Fonden (org.nr:969622-7222), har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde den 17 november 2007.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas och inflyttning ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under december månad 2007.

Underhållsbesiktning har den 24 augusti 2007 utförts av Karl Svensson, LVL Konsult AB.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

### B. Beskrivning av fastigheten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning:    | Vattensnoken 7, Ängelholms kommun  |
| Adress:                  | Järvgatan 3, 371 60 Ängelholm  |
| Tomtens areal:           | 526 kvm  |
| Antal byggnader:         | 1  |
| Byggnadsår:              | 1937   |
| Ombyggnadsår:            | 1996   |
| Husets utformning:       | Ett flerfamiljshus i sex våningar med källare under hela byggnaden. Källarplanet innehåller elcentral, värme-central, tvättstuga, cykelrum, lägenhetsförråd, grovsoprum och hissmaskinrum. Övriga sex våningsplan består av bostadslägenheter. |
| Antal bostadslägenheter: | 30 st  |
| Lägenhetsarea:           | 957 kvm<br>Areorna är kontrolluppmätta 2007.   |



## Allmänna råd

**Gemensamma anordningar**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Vatten/avlopp:      | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet   |
| Uppvärmning:        | Fjärrvärme. Distribution inomhus från undercentral till termostatreglerade varmvattenradiatorer                    |
| Undercentral:       | 2 st värmeväxlare från 1986 (CTC), cirkulationspumpar (Grundfos), automatik och reglerutrustning (Landis & Staefa) |
| El:                 | Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna   |
| Ventilation:        | Mekanisk frånluft. System med tilluft via ventiler i fasad   |
| Hiss:               | 1 st för 2 personer/175 kg   |
| Kabelteve/bredband: | Fastigheten är ansluten till kabeltevenät  |
| Tvättstuga:         | Utrustning från 1996 enl. följande:<br>3 st tvättmaskiner<br>1 st torkskåp   |
| Sophantering:       | Soprum med säckväxlare i entréplanet<br>Grovsoprum i källarplan<br>Behållare för returpapper i entrén              |

**Byggnadsbeskrivning**

|                  |   |
|------------------|---|
| Källare:         | Betonggolv, målade väggar och tak   |
| Vind:            | Ej inredd   |
| Antal våningar:  | 6 våningar ovan mark och källare  |
| Grundläggning:   | Grundmurar av betong  |
| Stomme:          | Bärande väggar av tegel. Bjälklag av betong mellan järnbalkar. Takkonstruktion av trä |
| Fasadbehandling: | Puts  |
| Yttertak:        | Målad stålplåt  |

## Allmänna råd

|                     |  |
|---------------------|--|
| Balkonger:<br>kong- | Beläggning av betong. Målade balkonger av smide  |
| Fönster:            | Målade träfönster. Kopplade bågar. 2-glasrutor   |
| Portar/dörrar:      | Entréport i lättmetall<br>Gårdsdörr i stål<br>Källardörr i trä<br>Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål |
| Trapphus:           | 1 st med plan- och stegbeläggningar av marmor, målade väggar, handledare av trä och räcke av stål    |

**Lägenhetsbeskrivning**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Entréutrymme/hall: | Parkett   |
| Kök:               | Plastmatta<br>Elspis, kyl/frysenheter, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor |
| Hygienrum:         | Keramiska plattor<br>Badkar/duschplats, tvättställ, wc-stol och handdukstork                  |
| Vardagsrum:        | Parkett   |
| Övriga rum:        | Parkett   |

Målning och tapetsering av lägenheterna har skett löpande. Avvikelser mellan lägenheterna förekommer.

**Underhållsbehov**

Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 800 000 SEK inkl. moms. Finansiering av kostnaderna är upptagna i planen under reparationsfond.

**Försäkringar**

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

## Allmänna råd

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Köpeskilling      | 27 900 000 |
| Lagfart           | 418 500    |
| Föreningsbildning | 350 000    |
| Reparationsfond   | 800 000    |
| Pantbrevskostnad  | 193 847    |

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad, SEK 29 662 347

Taxeringsvärdet har 2006 fastställts till 16 800 000 SEK, varav 5 800 000 för mark och 11 000 000 för byggnad.

## D. Finansieringsplan

| Lån                            | Belopp<br>(SEK)   | Bindningstid | Räntesats<br>(%) | Räntor<br>år 1<br>(SEK) | Amortering<br>år 1<br>(SEK) | Summa<br>år 1<br>(SEK) |
|--------------------------------|-------------------|--------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Lån 1                          | 5 000 000         | 5 år         | 4,70             | 235 000                 | 125 000                     | 360 000                |
| Lån 2                          | 4 692 347         | 1 år         | 3,60             | 168 924                 | 0                           | 168 924                |
| <b>Summa lån</b>               | <b>9 692 347</b>  |              |                  |                         |                             |                        |
| <b>Insatser</b>                | <b>19 970 000</b> |              |                  |                         |                             |                        |
| <b>Upplåtelseavgifter</b>      | <b>-</b>          |              |                  |                         |                             |                        |
| <b>Summa finansiering, SEK</b> | <b>29 662 347</b> |              |                  |                         |                             |                        |

Villkoren för lånen är baserade på accepterad offert från Banken AB. Lånen kan eventuellt komma att förtidsbindas. Kostnad för eventuell förtidsbindning ingår i räntekostnaden ovan. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Finansiering och nedanstående kostnader och intäkter är beräknade utifrån antagandet att alla nuvarande hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Se även avsnitt J. Känslighetsanalys II.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

**Kapitalkostnader**

|               |         |
|---------------|---------|
| Räntor        | 403 924 |
| Avskrivningar | 180 000 |

Avskrivningar beräknas till 1 procent på anskaffningsvärdet exkl. mark.

## Allmänna råd

**Driftskostnader**

|                 |                               |         |
|-----------------|-------------------------------|---------|
| Driftskostnader |                               | 306 240 |
| varav           |                               |         |
|                 | Försäkringar                  | 10 000  |
|                 | Fastighetsförvaltning         | 40 000  |
|                 | Fastighetskötsel inkl. städn. | 25 000  |
|                 | Administration                | 20 000  |
|                 | Vatten- och avloppsavg        | 20 000  |
|                 | Fastighetsel                  | 25 000  |
|                 | Renhållning                   | 15 000  |
|                 | Värme och varmvatten          | 120 000 |
|                 | Reparationer och diverse      | 31 240  |

**Övriga kostnader**

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Fastighetsskatt (eller motsv.) | 67 200 |
|--------------------------------|--------|

*Följande typ av driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och ska betalas direkt till leverantör: Garageplats, kabelteve utöver grundutbudet och hushållsel.*

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| <u>Summa kostnader år 1, SEK</u> | 957 364 |
|----------------------------------|---------|

|                    |         |
|--------------------|---------|
| <b>Årsavgifter</b> | 956 814 |
|--------------------|---------|

**Övriga intäkter**

|               |     |
|---------------|-----|
| Ränteintäkter | 550 |
|---------------|-----|

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| <u>Summa intäkter år 1, SEK</u> | 957 364 |
|---------------------------------|---------|

**Avsättning för underhåll**

|   |        |
|---|--------|
| Avsättning i enlighet med föreningens stadgar | 20 400 |
|---|--------|

**F. Nyckeltal (SEK)**

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Anskaffningskostnad per kvm     | 30 995 |
| Belåning per kvm år 1           | 10 127 |
| Insats/upplåtelseavgift per kvm | 20 867 |
| Driftskostnader per kvm år 1    | 495    |
| Årsavgift per kvm år 1          | 1 000  |

## Allmänna råd

## G. Lägenhetsredovisning

| Lgh.nr | Lägenhetsbeskrivning* | Area (kvm) | Bostadsrätt/Hyresrätt |
|--------|-----------------------|------------|-----------------------|
| 1.3    | 1 RoKv                | 21         | Bostadsrätt           |
| 1.4    | 1 RoK                 | 31         | Bostadsrätt           |
| 1.5    | 1 RoK                 | 31         | Bostadsrätt           |
| 1.1    | 1 RoK                 | 32         | Bostadsrätt           |
| 1.2    | 1 RoK                 | 32         | Bostadsrätt           |
| 2.3    | 1 RoKv                | 24         | Bostadsrätt           |
| 2.4    | 1 RoK                 | 31         | Bostadsrätt           |
| 2.5    | 2 RoK                 | B 38       | Bostadsrätt           |
| 2.1    | 2 RoK                 | B 38       | Bostadsrätt           |
| 2.2    | 1 RoK                 | 31         | Bostadsrätt           |
| 3.3    | 1 RoKv                | 24         | Bostadsrätt           |
| 3.4    | 1 RoK                 | 31         | Bostadsrätt           |
| 3.5    | 2 RoK                 | B 38       | Bostadsrätt           |
| 3.1    | 2 RoK                 | B 38       | Bostadsrätt           |
| 3.2    | 1 RoK                 | 31         | Bostadsrätt           |
| 4.3    | 1 RoKv                | 24         | Bostadsrätt           |
| 4.4    | 1 RoK                 | 31         | Bostadsrätt           |
| 4.5    | 2 RoK                 | B 38       | Bostadsrätt           |
| 4.1    | 2 RoK                 | B 38       | Bostadsrätt           |
| 4.2    | 1 RoK                 | 31         | Bostadsrätt           |
| 5.3    | 1 RoKv                | 24         | Bostadsrätt           |
| 5.4    | 1 RoK                 | 31         | Bostadsrätt           |
| 5.5    | 2 RoK                 | B 38       | Bostadsrätt           |
| 5.1    | 2 RoK                 | B 38       | Bostadsrätt           |
| 5.2    | 1 RoK                 | 31         | Bostadsrätt           |
| 6.3    | 1 RoKv                | 24         | Bostadsrätt           |
| 6.4    | 1 RoK                 | 31         | Bostadsrätt           |
| 6.5    | 2 RoK                 | B 38       | Bostadsrätt           |
| 6.1    | 2 RoK                 | B 38       | Bostadsrätt           |
| 6.2    | 1 RoK                 | 31         | Bostadsrätt           |

\* RoK = Rum och Kök, RoKv = Rum och Kokvrå, B = Balkong

**Årsavgifternas fördelning**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal.

## Allmänna råd

## H. Ekonomisk prognos

|                                      | År             |                |                |                |                |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                      | 1              | 2              | 3              | 4              | 5              | 6              | 11             |
| <b>KAPITALKOSTNADER</b>              | <b>583 924</b> | <b>578 049</b> | <b>572 174</b> | <b>566 299</b> | <b>560 424</b> | <b>554 549</b> | <b>525 174</b> |
| Låneräntor                           | 403 924        | 398 049        | 392 174        | 386 299        | 380 424        | 374 549        | 345 174        |
| Avskrivningar                        | 180 000        | 180 000        | 180 000        | 180 000        | 180 000        | 180 000        | 180 000        |
| Reservrad                            |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>               | <b>306 240</b> | <b>312 365</b> | <b>318 612</b> | <b>324 984</b> | <b>331 484</b> | <b>338 114</b> | <b>373 305</b> |
| Driftskostnader                      | 306 240        | 312 365        | 318 612        | 324 984        | 331 484        | 338 114        | 373 305        |
| Reservrad                            |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>              | <b>67 200</b>  | <b>68 544</b>  | <b>69 915</b>  | <b>71 313</b>  | <b>72 739</b>  | <b>74 194</b>  | <b>81 916</b>  |
| Fastighets katt eller motsvarande    | 67 200         | 68 544         | 69 915         | 71 313         | 72 739         | 74 194         | 81 916         |
| Tomträttsavgäld                      |                |                |                |                |                |                |                |
| Inkomstskatt                         |                |                |                |                |                |                |                |
| Övrigt                               |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter</b>     | <b>-550</b>    | <b>-1 650</b>  | <b>-2 750</b>  | <b>-3 850</b>  | <b>-4 950</b>  | <b>-6 050</b>  | <b>-11 550</b> |
| Hyror bostäder                       |                |                |                |                |                |                |                |
| Hyror lokaler m.m.                   |                |                |                |                |                |                |                |
| Ränteintäkter                        | -550           | -1 650         | -2 750         | -3 850         | -4 950         | -6 050         | -11 550        |
| Bidrag m.m.                          |                |                |                |                |                |                |                |
| Övrigt                               |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>     | <b>145 400</b> | <b>145 808</b> | <b>146 224</b> | <b>146 649</b> | <b>147 082</b> | <b>147 523</b> | <b>149 867</b> |
| Amorteringar lån                     | 125 000        | 125 000        | 125 000        | 125 000        | 125 000        | 125 000        | 125 000        |
| Avsättningar underhåll               | 20 400         | 20 808         | 21 224         | 21 649         | 22 082         | 22 523         | 24 867         |
| Avsättningar andra ändamål           |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>        |                |                |                |                |                |                |                |
| Låneräntor, viktat medel*            | 4,17%          | 4,16%          | 4,15%          | 4,15%          | 4,14%          | 4,13%          | 4,09%          |
| Intäktsräntor, viktat medel          | 2,00%          | 2,00%          | 2,00%          | 2,00%          | 2,00%          | 2,00%          | 2,00%          |
| Inflation                            | 2,00%          | 2,00%          | 2,00%          | 2,00%          | 2,00%          | 2,00%          | 2,00%          |
| Total bostadsrättsarea               | 957            | 957            | 957            | 957            | 957            | 957            | 957            |
| <b>NETTO FÖRE ÅRSavgifter</b>        |                |                |                |                |                |                |                |
| Nettokostnader                       | <b>956 814</b> | <b>957 308</b> | <b>957 951</b> | <b>958 747</b> | <b>959 698</b> | <b>960 807</b> | <b>968 846</b> |
| Nettoutbetalningar                   | <b>922 214</b> | <b>923 116</b> | <b>924 176</b> | <b>925 396</b> | <b>926 780</b> | <b>928 331</b> | <b>938 713</b> |
| <b>NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifter</b> |                |                |                |                |                |                |                |
| Löpande penningvärde, totalt         | <b>956 814</b> | <b>957 308</b> | <b>957 951</b> | <b>958 747</b> | <b>959 698</b> | <b>960 807</b> | <b>968 846</b> |
| Löpande penningvärde/kvm             | <b>1 000</b>   | <b>1 000</b>   | <b>1 001</b>   | <b>1 002</b>   | <b>1 003</b>   | <b>1 004</b>   | <b>1 012</b>   |
| Fast penningvärde, totalt            | <b>938 053</b> | <b>920 135</b> | <b>902 699</b> | <b>885 734</b> | <b>869 228</b> | <b>853 169</b> | <b>779 207</b> |
| Fast penningvärde/kvm                | <b>980</b>     | <b>961</b>     | <b>943</b>     | <b>926</b>     | <b>908</b>     | <b>892</b>     | <b>814</b>     |

\* Posten används inte för beräkningar utan visar endast resultatet av beräkningar av lånekostnader efter gjorda amorteringar

## Allmänna råd

## I. Känslighetsanalys I

Fast penningvärde

|  | År           |              |              |              |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | 1            | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            | 11           |
| <b>Huvudalternativ enl ekonomisk prognos</b>         |              |              |              |              |              |              |              |
| Nettokostnader SEK                                   | 938 053      | 920 135      | 902 699      | 885 734      | 869 228      | 853 169      | 779 207      |
| Nettoutbetalningar SEK                               | 904 132      | 887 271      | 870 871      | 854 923      | 839 413      | 824 331      | 754 972      |
| Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR                       | 980          | 961          | 943          | 926          | 908          | 892          | 814          |
| Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR                   | 945          | 927          | 910          | 893          | 877          | 861          | 789          |
| <b>Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet</b> |              |              |              |              |              |              |              |
| Nettokostnader SEK                                   | 1 033 076    | 1 012 093    | 991 676      | 971 812      | 952 486      | 933 685      | 847 106      |
| Nettoutbetalningar SEK                               | 999 155      | 979 229      | 959 849      | 941 000      | 922 671      | 904 847      | 822 871      |
| Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR                       | 1 079        | 1 058        | 1 036        | 1 015        | 995          | 976          | 885          |
| Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR                   | 1 044        | 1 023        | 1 003        | 983          | 964          | 946          | 860          |
| Ändring av nödvändig nivå på årsavgift               | <b>10,1%</b> | <b>10,0%</b> | <b>9,9%</b>  | <b>9,7%</b>  | <b>9,6%</b>  | <b>9,4%</b>  | <b>8,7%</b>  |
| <b>Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet</b> |              |              |              |              |              |              |              |
| Nettokostnader SEK                                   | 928 946      | 905 875      | 883 667      | 862 292      | 841 720      | 821 923      | 733 616      |
| Nettoutbetalningar SEK                               | 895 354      | 873 838      | 853 140      | 833 231      | 814 083      | 795 667      | 713 689      |
| Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR                       | 971          | 956          | 932          | 910          | 888          | 867          | 774          |
| Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR                   | 936          | 922          | 900          | 879          | 859          | 840          | 753          |
| Ändring av nödvändig nivå på årsavgift               | <b>-1,0%</b> | <b>-1,5%</b> | <b>-2,1%</b> | <b>-2,6%</b> | <b>-3,2%</b> | <b>-3,7%</b> | <b>-5,9%</b> |

## Allmänna råd

## J. Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

| Anslutningsgrad | Föreningens:          |                        |                         |                         |
|-----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                 | Skulder<br>år 1 (SEK) | Skuldsätt-<br>ning (%) | Kostnader<br>år 1 (SEK) | Kostnads-<br>ökning (%) |
| 100%            | 9 692 347             | 33%                    | 957 364                 |                         |
| 90%             | 11 689 347            | 39%                    | 1 040 639               | 8,7%                    |
| 80%             | 13 686 347            | 46%                    | 1 123 914               | 17,4%                   |
| 70%             | 15 683 347            | 53%                    | 1 207 189               | 26,1%                   |
| 60%             | 17 680 347            | 60%                    | 1 290 464               | 34,8%                   |
| 50%             | 19 677 347            | 66%                    | 1 373 739               | 43,5%                   |
| 40%             | 21 674 347            | 73%                    | 1 457 013               | 52,2%                   |
| 30%             | 23 671 347            | 80%                    | 1 540 288               | 60,9%                   |
| 20%             | 25 668 347            | 87%                    | 1 623 563               | 69,6%                   |
| 10%             | 27 665 347            | 93%                    | 1 706 838               | 78,3%                   |

Beräkningsförutsättningar

- Uteblivna insatser lånefinansieras
- Oförändrad viktad låneränta
- Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

Karlskrona den ..... 20...

Bostadsrättsföreningen Lilla Kalkylen

\_\_\_\_\_  
Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande    Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande



## Allmänna råd

## Exempel

## Intyg ekonomisk plan

Vi som, för det syftet som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen ..... org nr ..... lämnar följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna (avser föreningar med mer än ett hus).

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Följande huvudsakliga omständigheter ligger till grund för vår bedömning .....

.....

.....

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen .....

.....

.....

.....

Ort och datum

.....

Undertecknas av intygsgivarna

.....

Namnförtydliganden

## Exempel

## Förenklad ekonomisk plan

Bostadsföreningens firma: .....

Bostadsföreningens org.nr: .....

Beslutad ändring av föreningens firma i bostadsrättsföreningen:

.....

**Bostadsföreningens behållna tillgångar enligt bokslut 20 - -**

Omsättningstillgångar: ..... kSEK

Anläggningstillgångar: ..... kSEK

Summa tillgångar: ..... kSEK

Kortfristiga skulder: ..... kSEK

Långfristiga skulder: ..... kSEK

Summa skulder: ..... kSEK

**Behållna tillgångar** ..... kSEK

**Medlemmarnas ursprungliga insatser (insatt kapital)** ..... kSEK

Behållna tillgångar ..... kSEK

Insatt kapital ./. ..... kSEK

**Överskott utöver insatser (bundna och fria reserver)** ..... kSEK

.....

Ort och datum

Brf.....

.....

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

.....

Namnförtydligande

Bil. Balansräkning per 20 - -

## Allmänna råd

---

## Bilaga 1

Förteckning över handlingar ur vilka uppgifter kan hämtas när en ekonomisk plan upprättas och granskas

### **Stadgar**

Föreningens firma  
Föreningens ändamål  
Förekomst av s.k. insållningsklausul vid antagande av medlem  
Fördelningsgrund för årsavgifterna  
Förekomst av upplåtelseavgift, pantsättningsavgift, överlåtelseavgift  
Ev. hembud vid lokaler  
Avsättning till underhåll

### **Registreringsbevis**

Begränsning av överlåtelseersättning  
Föreningens firma  
Registreringsdatum  
Organisationsnummer  
Föreningens ändamål  
Styrelseledamöter, antal och namn  
Ev. styrelsesuppleanter, antal och namn  
Firmateckning

### **Stämмо- och styrelseprotokoll**

Ännu ej registrerade stadgeändringar  
Uttag av upplåtelseavgift, pantsättningsavgift, överlåtelseavgift  
Utökning av föreningens verksamhet  
Tilläggsbeställningar, föreningens  
Styrelsens accept av finansieringsofferten

### **Köpebrev/köpekontrakt**

Fastighetsbeteckning  
Areal  
Köpeskilling  
Servitut  
Ledningsrätter  
Gemensamhetsanläggningar  
Ansvar för kostnader före/efter tillträdet

### **Tomträttsavtal**

Fastighetsbeteckning  
Areal  
Tomträttsavgäld  
Begränsningar i nyttjandet

### **Entreprenadkontrakt med tillhörande handlingar**

Entreprenör  
Entreprenadform  
Omfattning av föreningens beställning – entreprenörens åtagande  
Med indexreglerbara belopp – basmånad

## Allmänna råd

---

Kontraktssumma och kostnadsreglering (bl.a. index, förändrad moms avräkningstidpunkt m.m.)  
Lägenheternas storlek, utrustning, läge m.m.  
Ritningar  
Garantier – försäkring  
Tidplan för byggande och inflyttning  
Betalningsplan

### **Exploateringsavtal**

Anslutningsavgifter  
Särskilda villkor

### **Anläggningsbeslut**

Kostnader för deltagande i gemensamhetsanläggning

### **Hyreskontrakt**

Antal uthyrda lokaler och bostadslägenheter  
Hysesintäkter

### **Låneansökan, låneoffert, skuldebrev**

Långivare  
Lånebelopp  
Räntesats  
Amortering  
Bindningstid  
Säkerhet  
Bankens särskilda villkor för finansiering  
Lånefördelning

### **Bidragsansökan, bidragsbeslut**

Räntebidrag  
Övriga bidrag av engångskaraktär

### **Gravationsbevis**

Fastighetens registerbeteckning  
Lagfaren ägare  
Inteckningar  
Nyttjanderätt och servitut som belastar respektive är en förmån för fastigheten  
Fastighetsarea  
Deltagande i gemensamhetsanläggningar

### **Leverantörskontrakt**

Redovisning av avgifts- och kostnadsposter enligt avtal eller offerter med förvaltare, leverantörer och konsulter

## Bilaga 2

Utdrag ur bostadsrättslagen  
(1991:614)**1 kap. Inledande bestämmelser**

*Grundregler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt*

**5 §** Om upprättande och registrering av ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns bestämmelser i 3 kap.

För registrering av ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vid beräkningen av antalet lägenheter som avses bli upplåtna med bostadsrätt räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal. Garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen ska man dock bortse från.

Om föreningen har fler än ett hus, fordras det för registrering också att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

**3 kap. Ekonomisk plan**

*Planens innehåll m.m.*

**1 §** Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Av planen ska också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

**2 §** Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två personer. Av intyget ska framgå

1. att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda,
2. att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt
3. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

I intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem.

**3 §** Intygsgivare utses bland dem som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

## Allmänna råd

### *Ny plan*

**4 §** Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan har upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

En förening får upplåta en lägenhet med bostadsrätt trots att den inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan, om upplåtelsen inte har någon sådan betydelse som sägs i första stycket.

### *Planens offentlighet*

**5 §** Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

## **4 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt**

### *När upplåtelse får ske*

**1 §** Bestämmelser om medlemskap och ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns i 1 och 3 kap.

**2 §** Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket.

Bolagsverket ska lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och
2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Bolagsverket ska på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan ett år förflutit efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

### *Ogiltiga upplåtelse m.m.*

**7 §** En upplåtelse som skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 1 § med krav på en registrerad ekonomisk plan eller formkravet i 5 § är ogiltig. Den som bostadsrätten upplåtits till har därvid rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, ska hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Väcks inte talan om upplåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då upplåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om en lägenhet som är upplåten med hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt i strid med bestämmelserna i 3 §, är upplåtelsen ogiltig. I ett sådant fall gäller bestämmelserna om återbetalning och ersättning i 10 § andra stycket.

**8 §** Om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 3 kap 4 § med krav på en registrerad ny ekonomisk plan, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om han var i god tro

## Allmänna råd

när upplåtelsen skedde. Uppsägning ska ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om det förhållande som bort föranleda upprättandet av en ny ekonomisk plan, dock inte senare än två år från upplåtelsen.

Om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 2 § med krav på tillstånd för upplåtelse av bostadsrätt, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock inte ske sedan Bolagsverket lämnat tillstånd till upplåtelsen och inte heller efter utgången av den i 2 § tredje stycket angivna tiden.

Sker uppsägning enligt första eller andra stycket, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen ska betala skälig ersättning för bostadsrätten. Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, ska hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten.

### 5 kap. Förhandsavtal

*Rätt att ingå förhandsavtal och att ta emot förskott*

**3 §** Ett förhandsavtal ska upprättas skriftligen. I avtalet ska följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten ska grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen ska vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 §. Av intyget ska framgå

1. att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt
2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

I intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen ska hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

**5 §** Bolagsverket ska lämna tillstånd till en förening att ta emot förskott, om

1. det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad enligt 3 § andra och tredje styckena, och
2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

Bolagsverket ska på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att bostadsrätterna upplåtits eller mottagna förskott har återbetalats.



## Allmänna råd

### **9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.**

#### *Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt*

**19 §** En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket. Protokoll från föreningsstämman ska innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

**20 §** Innan beslut om förvärv av ett hus fattas enligt 19 §, ska en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen ska fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Planen ska även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 §.

### **10 kap. Skadestånd, straff och vite m.m.**

**3 §** Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 8 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 3 kap. 1 § eller 4 § eller 4 kap. 2 §,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap. 2 §,
4. bryter mot 9 kap. 6 § sista stycket,
5. underlåter att föra medlemsförteckning eller inte håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 9 kap. 9 §, eller
6. underlåter att föra lägenhetsförteckning eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap. 11 §.

### **11 kap. Förfarandet i bostadsrättstvister m.m.**

**5 §** Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § om det meddelats av myndighet som regeringen bestämt, och beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

## Allmänna råd

### Bostadsrättsförordningen (1991:630)

#### **Ekonomisk plan**

**1 §** En ekonomisk plan för en bostadsrättsförening enligt 3 kap. bostadsrättslagen (1991:614) ska innehålla följande uppgifter. Om uppgiften är preliminär ska detta anges.

1. Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.
4. Kostnad för föreningens fastighet.
5. Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad,
6. Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet.
7. Uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4 - 6 (finansieringsplan).
8. Föreningens löpande kostnader och intäkter.
9. Driftskostnader som bostadsrättshavarna ska svara för och som inte ingår i årsavgiften.

Planen ska dessutom innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

**2 §** Beskrivningen av fastigheten enligt 1 § 2 ska innehålla följande uppgifter.

1. Fastighetens beteckning och areal. Om marken innehas med tomt- rätt eller annan nyttjanderätt ska detta anges.
2. Byggnadernas antal och användningssätt med kortfattad byggnadsbeskrivning.
3. Om föreningen har fler än ett hus, en beskrivning av husens placering i förhållande till varandra.
4. Lägenheternas antal, upplåtelseform, användningssätt, storlek och kortfattad lägenhetsbeskrivning.
5. Gemensamma anordningar, kända servitut och skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning.
6. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.
7. Fastighetens försäkringar.

**3 §** I finansieringsplanen enligt 1 § 7 ska anges

1. lånebelopp och lånevillkor,
2. föreningens amorteringsplan för de första tre åren,
3. insatser och upplåtelseavgifter samt deras fördelning i stort på de olika bostadsrätterna och
4. övriga finansieringsposter.

**4 §** För löpande kostnader och intäkter enligt 1 § 8 ska anges

## Allmänna råd

1. kostnader, uppdelade på kapitalkostnader under de första tre åren, driftskostnader, avsättning för underhåll samt övriga kostnader,
2. intäkter uppdelade på årsavgifter och övriga intäkter samt
3. årsavgifternas fördelning på de olika bostadsrätterna i enlighet med de grunder som anges i stadgarna.

**4 a §** En ekonomisk prognos enligt 1 § andra stycket ska avse

1. kapitalkostnader,
2. driftskostnader,
3. avsättningar för underhåll,
4. eventuella övriga avsättningar,
5. underhållskostnader,
6. övriga kostnader,
7. intäkter genom årsavgifter, och
8. övriga intäkter.

I prognosen ska anges vilka antaganden om inflation och räntor som prognosen bygger på.

Uppgifterna enligt första stycket 1-8 ska avse de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret.

**4 b §** En känslighetsanalys enligt 1 § andra stycket ska avse beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer beträffande de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret.

**5 §** En ekonomisk plan ska upprättas i två exemplar och undertecknas av samtliga ledamöter i föreningens styrelse samt vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Föreningens styrelse ska hos Bolagsverket ansöka om registrering av ekonomisk plan. Till ansökningshandlingen ska fogas båda exemplaren av planen.

**6 §** En förenklad ekonomisk plan enligt lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar ska innehålla följande.

1. Bostadsföreningens firma och organisationsnummer samt bostadsrättsföreningens firma.
2. Bostadsföreningens behållna tillgångar.
3. Medlemmarnas insatser.
4. Överskott utöver insatserna.

**7 §** Boverket lämnar allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer.

### **Kostnadskalkyl**

**8 §** En kostnadskalkyl enligt 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) ska innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer samt, i den omfattning som behövs

## Allmänna råd

för att beräkna avgifterna, de övriga uppgifter som följer av 1 §. Den ska även innehålla en ekonomisk prognos enligt 4 a § omfattande de kostnader och intäkter som tagits upp i kalkylen samt en känslighetsanalys enligt 4 b §. Kalkylen ska vara försedd med intyg enligt 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen.

Boverket lämnar allmänna råd om utformningen av kostnadskalkyler.

### Intygsgivare

**9 §** Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) fattas av Boverket.

Boverket ska se till att det finns ett lämpligt antal intygsgivare och utöva tillsyn över deras verksamhet.

**10 §** Behörighet som intygsgivare får meddelas endast den som har nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastighetsekonomi samt kunskaper avseende byggverksamhet och förvaltning av fastigheter.

Behörighet ska meddelas för viss tid, högst tre år, men kan efter ny ansökan förlängas.

Vid prövning av en ansökan om förlängning av behörighet ska särskilt beaktas i vilken utsträckning sökanden har varit verksam som intygsgivare.

**10 a §** Boverket ska återkalla behörigheten för en intygsgivare som

1. inte uppfyller de krav som anges i 10 § första stycket, eller
2. inte iakttar tillbörlig omsorg vid utförandet av sina åligganden enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) eller enligt 4 kap. 3 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

I fall som avses i första stycket 2 får Boverket meddela varning i stället för att återkalla behörigheten, om det kan anses vara en tillräcklig åtgärd.

**11 §** Boverket ska underrätta Bolagsverket om meddelad behörighet och återkallelse av behörighet.

En förteckning över intygsgivare ska finnas tillgänglig hos Boverket och Bolagsverket.

### Säkerhet

**12 §** Säkerhet för återbetalning av insats och upplåtelseavgift enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) ska täcka det sammanlagda beloppet av de insatser och upplåtelseavgifter som avses med bostadsrättsföreningens ansökan om tillstånd.

**13 §** Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) ska täcka det sammanlagda beloppet av de förskott som avses med bostadsrättsföreningens ansökan om tillstånd.

**14 §** Säkerheten enligt 12 och 13 §§ ska bestå av bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet. Som säkerhet får även godtas en garantiförbindelse av Aktiebolaget Bostadsgaranti, HSB:s Riksförbund ek. för.,

## Allmänna råd

---

Riksbyggen ekonomisk förening samt GAR-BO Aktiebolag.

**15 §** Säkerheten ska förvaras hos Bolagsverket.

**16 §** Ansökan om återställande av säkerhet ska göras skriftligen hos Bolagsverket.

**17 §** Till ansökningshandling om återställande av säkerhet enligt 12 § ska fogas en kopia av protokoll som utvisar att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma. Vidare ska lämnas en skriftlig försäkran av samtliga ledamöter i föreningens styrelse att talan om ersättning för bostadsrätten inte väckts inom ett år från det att den slutliga kostnaden redovisats på föreningsstämma eller, om sådan talan väckts, att målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

**18 §** Till ansökningshandling om återställande av säkerhet för förskott enligt 13 § ska fogas en skriftlig försäkran av samtliga ledamöter i föreningens styrelse att de lägenheter för vilka förskott tagits ut är upplåtna med bostadsrätt till den som tecknat förhandsavtalet eller till någon som avses i 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller att mottagna förskott har återbetalats.

**19 §** När säkerhet återställs ska Bolagsverket återkalla tillståndet att ta upp förskott eller att upplåta bostadsrätt.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1991 då bostadsrättskungörelsen (1971:486) upphör att gälla. Äldre bestämmelser ska dock gälla för ekonomiska planer som har upprättats och lämnats in för registrering före den 1 juli 1991.

## Allmänna råd

### Lag (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

**1 §** Enligt bestämmelserna i denna lag får sådana bostadsföreningar som avses i punkterna 4 och 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614) omregistreras till bostadsrättsföreningar. Bolagsverket prövar fråga om omregistrering efter anmälan av bostadsföreningen.

#### **2 §** Omregistrering får ske under förutsättning

1. att bostadsföreningen har beslutat ändra innehållet i sina stadgar i överensstämmelse med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614),
2. att bostadsföreningen har minst tre medlemmar och har utsett styrelse och revisor för bostadsrättsföreningen i enlighet med bestämmelserna i 9 kap. 12 och 26 §§ bostadsrättslagen,
3. att bostadsföreningen har beslutat ändra sin firma till överensstämmelse med bestämmelserna i 9 kap. 6 § bostadsrättslagen, samt
4. att en sådan ekonomisk plan som anges i 4 § denna lag har upprättats och registrerats samtidigt med att föreningen omregistrerats.

I fråga om omregistreringen tillämpas i övrigt bestämmelserna i 9 kap. 31 § bostadsrättslagen.

**3 §** Beslut av bostadsföreningen i de frågor som avses i 2 § första stycket 1 - 3 och 4 § fattas i den ordning som anges i 7 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Bestämmelserna om viss majoritet i 7 kap. 15 § andra stycket sista meningen nämnda lag ska inte gälla sådana beslut och inte heller när föreningsstämman beslutar i annan angelägenhet som rör omregistreringen. Inte heller ska sådana villkor i stadgarna som går längre än vad som föreskrivs i 14 § första stycket och 15 § nämnda kapitel tillämpas.

**4 §** Innan ett beslut fattas som avses i 2 § första stycket 1 - 3, ska en förenklad ekonomisk plan ha upprättats av bostadsföreningens styrelse och godkänts av föreningsstämman. I planen ska en beräkning göras av bostadsföreningens behållna tillgångar. Medlemmarnas insatser ska anses utgöra motsvarande insatser i bostadsrättsföreningen. Överskott utöver insatserna kvarstår i bostadsrättsföreningen om inte föreningsstämman beslutar annat.

**5 §** När ett beslut om omregistrering har vunnit laga kraft, ska de lägenheter som av bostadsföreningen varit upplåtna med sådan rätt som anges i punkt 4 eller 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614) i stället anses upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningens styrelse ska genast utfärda bevis till bostadsrättshavarna om bostadsrätterna. Beviset ska innehålla sådana uppgifter som ska anges i lägenhetsförteckning enligt 9 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614).



Alla bostadsrättsföreningar ska ha en ekonomisk plan, som visar att föreningen vid sin start är ekonomiskt hållbar. Den ekonomiska planen innehåller bland annat en byggnadsbeskrivning, kostnader för föreningens fastighet, finansieringsformer samt en prognos och känslighetsanalys för föreningens ekonomi.

Denna omarbetade utgåva innehåller bestämmelser och allmänna råd som gäller för utformningen av ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar. Den innehåller också de krav som gäller för att få behörighet som intygsgivare.

De allmänna råden vänder sig till bostadsrättsföreningens styrelse, intygsgivare, blivande bostadsrättshavare, revisorer, kreditgivare med flera men också till hyresgästerna vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

# Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00  
[www.boverket.se](http://www.boverket.se)