

Dokument i Express Mäklarsystem

Nyheter i 2020.2

2020-02-25



Innehåll

Uppdatering av dokument	3
Döljknapp för decimaler	3
Köpekontrakt gård	3
Likvidavräkning omarbetad	3
Cashflowkalkyl.....	6
Rättning av dokument.....	8
Underlag deklaration	8
Överlåtelseavtal branschstandard	8

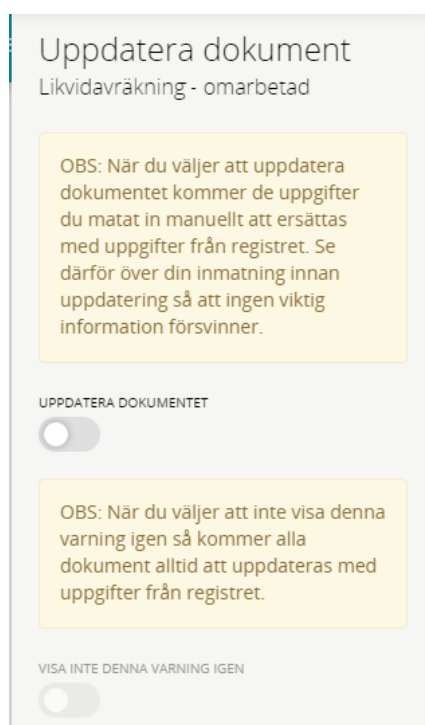
Uppdatering av dokument

Vi har lagt in ett förtydligande när du väljer att Uppdatera smartdocs-dokument. Det är framförallt i den omarbetade likvidavräkningen vi haft frågor vad som händer när man uppdaterar.

När du uppdaterar ersätts t ex en sparad likvidavräkning med de uppgifter som finns i registret. Har du t ex skrivit in egna uppgifter exempelvis vid lånen och sedan uppdaterar, kommer likviden att ersättas med uppgifter från registret.

Vi vill med denna varning göra dig uppmärksam på att du bör tittar igenom dokumentet innan du uppdaterar så att ingen viktig information försvinner.

Om du inte vill se denna varning framöver väljer du "Visa inte denna varning igen". Detta val innebär att dokumenten framöver uppdateras med uppgifter från registret när du klickar på Uppdatera.



Döljknapp för decimaler

I februarireleasen införde vi en neutral kvittens. Där finns en knapp för att dölja decimaler. Detta för att man ibland vill ha decimaler, ibland inte. Speciellt i likvidavräkningen vill man kunna ha decimaler. Denna knapp har nu lagts till i följande dokument: faktura, faktura arvode, kvittens arvode samt den omarbetade likvidavräkningen.

Köpekontrakt gård

Köpekontrakt gård har gjorts om till smartdocs.

Likvidavräkning omarbetad

- Vi har gjort ett nytt val för preliminär avräkning.

Dölj 'Likvidavräkning'

Dölj 'Likvidavräkning säljare'

Dölj 'Likvidavräkning köpare'

Preliminär avräkning

Avser upplåtelse

Preliminär Likvidavräkning

Objekt	Köpeskilling (kr)	Kontraktsdatum	Avräkningsdatum
Bostadsrätten i föreningen Brf Talldungen, 8989898-2 Adelgatan 7 B, 393 50 Kalmar	1 250 000	2020-02-13	2019-02-02
Säljare	Andel	Person/Org. nr	
Jeanette Testsson	1/2		
Lennart Testsson	1/2		
Köpare	Andel	Person/Org. nr	
Linda Testare	1/2		
Per Erik Magnus Gunnervall	1/2	760208-3979	
Olof Eriksson	0/0		

Avräkning	Kronor	Notering
Köpeskilling	1 250 000	
Handpenning deponerad hos mäklaren	-100 000	
Att erhålla kontant av köparen på tillträdesdagen, kr	1 150 000	

- Vi har gjort ett nytt val för om det är upplåtelse. I och med det kan vi ta bort det separata dokument Likvidavräkning – upplåtelse. När du väljer upplåtelse ändras säljare till upplåtare och köpare till förvärvare.

Dölj 'Likvidavräkning'

Dölj 'Likvidavräkning säljare'

Dölj 'Likvidavräkning köpare'

Preliminär avräkning

Avser upplåtelse

Likvidavräkning

Upplåtelseobjekt	Köpeskilling (kr)	Kontraktsdatum	Avräkningsdatum
Bostadsrätten i föreningen Brf Talldungen, 8989898-2 Adelgatan 7 B, 393 50 Kalmar	1 250 000	2020-02-13	2019-02-02
Upplåtare	Andel	Person/Org. nr	
Jeanette Testsson	1/2		
Lennart Testsson	1/2		
Förvärvare	Andel	Person/Org. nr	
Linda Testare	1/2		
Per Erik Magnus Gunnervall	1/2	760208-3979	
Olof Eriksson	0/0		

- Vi har haft flera önskemål om att likviden ska fördela även tomträttsavgäld och arrende precis som den kommunala fastighetsavgiften. Om du har angett tomträttsavgäld eller arrendavgift görs det nu en fördelning av detta precis som för kommunal fastighetsavgift. Tänk på att det är hela årets avgift som hämtas.

Om säljaren betalar avgiften per kvartal eller halvår måste du manuellt ändra beloppet. Vi tar heller ingen hänsyn till den eventuella skattereduktion som säljaren får på det erlagda beloppet avseende tomträttsavgäld.

Vi har lagt in en dölj-knapp i de fall du inte vill visa denna reglering men förinställt visas beloppen.

Avräkning	Kronor	Notering
Köpeskilling	1 000 000	
Erlagd handpenning	-	
Erlagd dellikvid	-	
Lån som övertas enligt ovan		
Säljaren betalar kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt för 2020 Enligt köpekontraktet ska köparen betala säljaren för tiden 1 april - 31 december 2020, 275/366-del x 8 349 kr	6 273	
Dölj tomträttsavgäld		
Säljaren betalar tomträttsavgäld för 2020 Enligt köpekontraktet ska köparen betala säljaren för tiden 1 april - 31 december 2020, 275/366-del x 50 000 kr	37 568	
<i>Övrigt</i>	<i>Belopp</i>	
Att erhålla kontant av köparen på tillträdesdagen, kr	1 043 841	

Avräkning	Kronor	Notering
Köpeskilling	2 560 000	
Erlagd handpenning 2020-01-01	-167 000	
Erlagd dellikvid	-	
Lån som övertas enligt ovan		
Säljaren betalar kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt för 2020 Enligt köpekontraktet ska köparen betala säljaren för tiden 1 juli - 31 december 2020, 184/366-del x 8 349 kr	4 197	
Säljaren betalar tomträttsavgäld för 2020 Enligt köpekontraktet ska köparen betala säljaren för tiden 1 juli - 31 december 2020, 184/366-del x 60 000 kr	30 164	
<i>Övrigt</i>	<i>Belopp</i>	
Att erhålla kontant av köparen på tillträdesdagen, kr	2 427 361	

- Sidnumrering är borttagen eftersom man oftast skickar separata dokument till säljare och köpare.
- Vi har lagt in val för att du ska kunna visa eller dölja decimaler på säljarens avräkning. En del banker har framfört önskemål att likviden ska kunna visa även ören.

Belopp att erhålla, kronor 582 499,75

Insättningar enligt nedan

Andel	Namn	Bank	Kronor
1/2	Jeanette Testsson	Swedbank 8169-5 11225544	- 291 249,88
			-
1/2	Lennart Testsson		- 291 249,88
			-

Visas på utskrift

Andel	Namn	Bank	Kronor
1/2	Jeanette Testsson	Swedbank 8169-5-11225544	291 249,88

Dölj decimaler

Summa rest

Dölj rest

-0,01

- Vi har lagt in mer luft mellan säljare och köpars namn samt mer luft mellan lånen.

Likvidavräkning

Objekt	Köpeskilling (kr)	Kontraktsdatum	Avräkningsdatum
Bostadsrätten i föreningen Brf Talldungen, 8989898-2 Adelgatan 7 B, 393 50 Kalmar	1 250 000	2020-02-13	2019-02-02
Säljare	Andel	Person/Org. nr	
Jeanette Testsson	1/2		
Lennart Testsson	1/2		
Köpare	Andel	Person/Org. nr	
Linda Testare	1/2		
Per Erik Magnus Test	1/2		

- Om två säljare har samma kontonummer redovisas det idag till ett kontonummer. Det kan vara så att man har två kontonummer som likviden ska sättas in på. Detta har tidigare inte gått att redigera. Vi har nu öppnat upp utrymme i den blå rutan så du kan ha fler kontonummer som likviden ska sättas in på.

Belopp att erlägga, kronor			-2 622 444
Insättningar enligt nedan			
Andel	Namn	Bank	Kronor
1/2	Jeanette Testsson	Swedbank 1111 12345678	- 1 311 222
			-
1/2	Lennart Testsson	Swedbank 1111 12345678	- 1 311 222
		Swedbank 2222 3333333	- 45 000
			-
Visas på utskrift			
Andel	Namn	Bank	Kronor
1/1	Jeanette Testsson, Lennart Testsson	Swedbank 1111-12345678	
	Lennart Testsson	Swedbank 2222-3333333	45 000
			Visa decimaler

Cashflowkalkyl

Vi har lagt in en sammanställningsruta som hämtar uppgifter från sammanställning areor. Under Lokaler sammanställs kontor och butik. Under Lager sammanställs varmlager och kallager.

Om du ändrar yta så beräknas kr/kvm. Om du däremot vill simulera kr/kvm gör du det under kortet Sammanställning areor. Detta för att det är tekniskt komplicerat att få till denna funktion. Så simulering per kvm gör du under kortet Sammanställning areor.

Om du inte vill se sammanställningen så klickar du på den blå knappen Dölj sammanställning areor.

Cashflowkalkyl 2020-02-24

Objekt

Tomträtten Lidingö Båtsmanstorpet 3 med adress Båtsmansvägen 10, 181 41 Lidingö

Kalkylförutsättningar

Avkastningskrav, %	3,00	Pris, kr	5 000 000
Förändring/år i %		Befintliga lån	-
Inflation	2,00	Nya lån	-
Drift/underhållskostnad	2,00	Kontantinsats	5 000 000
Hysesintäkter	2,00		
Vakansrisk	0,00		
Räntebidrag			

Drift/underhåll från schablonberäknad drift

Ändra

Dölj sammanställning areor

Sammanställning areor, intäkter

	Yta m²	Hyres- intäkt tkr/år	kr/m²	Övrig intäkt tkr/år	kr/m²	Drift/ underh. tkr/år	kr/m²
Bostäder	2 000	240	120	50	25	25	13
Lokaler	434	35	81	100	230	95	219
Lager	25	8	320	625	25 000	1	40
Garage							
Ind./Verkst.							
Övrigt							

Hyresintäkter kr	2020	2021	2022	2023	2024
Bostad	290 000	296 000	302 000	308 000	314 000
Lokal	135 000	138 000	141 000	144 000	147 000
Lager	633 000	646 000	659 000	672 000	685 000

BÅTSMANSVÄGEN 10

Beskrivningar

KUNDBEARBETNING

0/17

UPPDAG

0/5

TILL SALU

0/24

SÄLD

0/16

ÖVRIGA

0/0

ÖVRIGT

Sammanställning areor

Hämta från hyresgästförteckning

Bostäder

1 st - 2 000 m²

HYRESINTÄKTER

240 000 kr/år

120 kr/m²

ÖVRIGA INTÄKTER

50 000 kr/år

SCHABLONISERAD DRIFTKOSTNAD

25 000 kr/år

Butiker

2 st - 200 m²

HYRESINTÄKTER

46 800 kr/år

234 kr/m²

ÖVRIGA INTÄKTER

50 000 kr/år

SCHABLONISERAD DRIFTKOSTNAD

45 000 kr/år

225 kr/m²

Vi har även lagt in en Övrigt-ruta över Kontaktuppgifterna.

Rättning av dokument

Underlag deklaration

I dokumentet Underlag Deklaration har vi sett över ett fel med ägarandelar.
Rättning har även gjorts av att mäklararvodet inte tog hänsyn till ev tillägg/avdrag.

Överlåtelseavtal branschstandard

Ändring har gjorts så att § om avgifter känner av vem som ska betala överlåtelseavgiften. Denna avgift matas in på föreningskortet under Ekonomi.