

Kostnader, ekonomi

Kalkyl och avtal

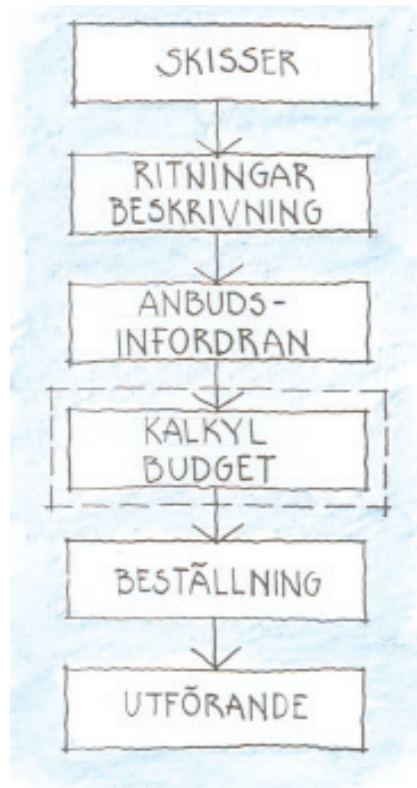
I ett tidigt skede är det mycket svårt att beräkna kostnader för ombyggnader, inredningar, tillstånd etc. Ett sätt är att helt enkelt ta reda på något liknande projekt, fråga om kostnaderna och jämföra med det egna projektets storlek.

När man tagit fram skisser kan man be en erfaren byggnadsentreprenör att göra en grov uppskattning av byggkostnaderna. Men osäkerheten i kalkylen är fortfarande stor.

Först när man har ritningar, beskrivningar och myndighetskrav klara är det lättare att göra en kalkyl. Och det är i detta skede det är viktigt att ta reda på alla kostnader, uppskatta framtida intäkter och skriva ned en utförlig budget. Förmodligen behöver man gå till banken och där ger en trovärdig kalkyl och budget ett gott intryck. Det är i detta skede man fortfarande kan lägga ned projektet eller kanske minska dess storlek och etappindela det hela.

Kalkylens två huvuddelar är entreprenadkostnader och byggherrekostnader. Det vanligaste sättet att upphandla ett byggprojekt idag är genom s.k. totalentreprenad. Då ska egentligen alla kostnader för entreprenadens genomförande ingå. Men det är sällan som allt är medräknat. Därför är det extra viktigt att ha ett skriftligt avtal med totalentreprenören. I detta avtal ska alla ingående och tillkommande poster noteras.

Det som alltid bör ingå i totalentreprenaden är byggnads-, el-, ventilations-, värme- och sanitetsarbeten. Det



En vettig kalkyl och budget kan tas fram först när anbud kommit in, men innan entreprenaden beställs.

finns annars risk att vissa arbeten hamnar "mellan stolarna" och kostnaden blir en obehaglig överraskning. I byggnadsarbeten ingår även schakt, plåtarbeten och mattläggning. I t.ex. byggnadsarbeten ingår givetvis även byggnadsmaterialet. Vill man delta med eget arbete kan det vara rivning, målning och markarbeten utanför byggnaden som då inte ingår i totalentreprenaden.

Vad som ingår av inredningar kan råda delade meningar om och bör därför särskilt specificeras i avtalet. Det är klokt att låta fast inredning såsom garderobsskåp och diskbänkar ingå liksom utrustning som kräver installation t.ex. diskmaskin. Däremot bör lös inredning dvs. möbler lämnas utanför. Belysning kan vara fast installerad och bör då ingå annars ska man se till att uttag för egen belysning finns.

Här följer en checklista på olika poster i en kalkyl.

1. Entreprenadkostnader

- Kostnad för totalentreprenaden enligt anbud
- Materialkostnader vid eget arbete t.ex. färgmaterial
- Lös inredning och utrustning
- Övrigt som inte ingår i totalentreprenaden
- Oförutsett 5–10 % av ovanstående

2. Byggherrekostnader

- Bygglövs m.m. till byggnadsnämnden
- Andra tillstånd än bygglövs
- Konsulter: Arkitekt, konstruktör, kvalitetsansvarig, eventuell bygglärdare, besiktningsman
- Räntekostnader under byggtiden
- Mervärdesskatt om denna inte är avdragsgill

Summan av entreprenadkostnad och byggherrekostnad utgör den totala investeringskostnaden. Denna delas upp i egen insats och banklån. Med bankens villkor för ränta och amortering får man fram en årskostnad för investeringen.

Utöver årskostnaden för investeringen gäller det att beräkna kostnader för drift, reparation och underhåll. I driftskostnaden ingår fastighetsskatt, försäkringspremie, uppvärmning, avgifter för el, vatten, avlopp och sophämtning. Driftskostnaderna går ganska enkelt att kalkylera. Reparations- och underhållskostnaderna bör inte bli så stora de första åren och kan kanske senare kompenseras med minskade amorteringar.

Årskostnaden för investeringen och driftskostnaden kan man säga utgör verksamhetens hyra. Denna är en stor post i verksamhetens utgifter och påverkas inte så mycket av den framtida omsättningen. För att presentera en komplett budget måste man även kalkylera kostnader för personal, råvaror, marknadsföring, utbildning, försäkringar etc. samt inte minst kalkylera intäkterna i form av rumshyror eller försäljning.

Landsbygdsutvecklingsstöd

Investeringsstöd

Investeringsstöd lämnas till lantbruksföretag, dels för att underlätta anpassning till ett ekologiskt hållbart jordbruk, dels för att ge förutsättningar för en ekonomisk och social utveckling på landsbygden. EU betalar 25 % av stödet och svenska staten 75 %. Reglerna för investeringsstödet är ganska omfattande och det kan vara bra att ta hjälp med sin ansökan från t.ex. en bokföringsbyrå.

Stöd lämnas endast för investeringar i fasta anläggningar. Investeringar som gynnar "ekonomisk och social utveckling på landsbygden" kan t.ex. vara

utökning eller effektivisering av produktionen samt investeringar i kompletterande verksamhet som turism, förädling och försäljning av lantbruksprodukter och liknande.

Stödet kan uppgå till 30 % av godkända investeringsutgifter. Men det finns ett högsta belopp som betalas ut under en fyraårsperiod. Stödet baseras på betalda fakturor och man kan inte få ersättning för eget arbete eller eget material. Man måste också komma upp till ett visst minimibelopp för att få stödet beviljat. En viktig regel är att ansökan måste ha kommit in till länsstyrelsen innan man påbörjar arbetena. Flera andra begränsningar och villkor är kopplade till detta stöd.

Projektstöd

Projektstöden är tänkta att främja utvecklingen av nya verksamheter på landsbygden för att förstärka möjligheter till bosättning, sysselsättning och inkomster på landsbygden. Projektstöden har som ett övergripande mål att öka antalet lantbruksföretag med kombinationsverksamhet.

Projektstöden omfattar följande stödåtgärder:

- diversifiering av verksamhet inom och med anknytning till lantbruket,
- marknadsföring av kvalitetsprodukter från lantbruket,
- främjande av landsbygdsturism och småföretagande,
- utveckling och förbättring av infrastruktur som har samband med lantbrukets utveckling och
- bytveckling samt skydd och bevarande av kulturarvet på landsbygden.

För den som är intresserad av landsbygdsutvecklingsstöden är det idé att ta kontakt med Länsstyrelsen eller Jordbruksverket för att få vidare information.

Banker

Tag kontakt med er bank på ett tidigt stadium och var väl förberedd inför besöket.

Skattemyndigheten

Fastighetstaxeringssystemet består av tre olika delar: allmän fastighetstaxering, särskild fastighetstaxering och omräkning. Allmän fastighetstaxering sker vart sjätte år efter ett rullande schema. Vid en allmän fastighetstaxering görs en ny värdering av samtliga fastigheter av en viss kategori. Särskild fastighetstaxering sker varje år och innebär en värdering av de fastigheter som förändrats eller tillkommit. Du är skyldig att deklarerat om du fått föreläggande om det. Av föreläggandet framgår anledningen, t.ex. att du har fått bygglov. Omräkning innebär att fastigheternas taxeringsvärden justeras årligen med hänsyn till prisändringarna på fastighetsmarknaden.

Försäkringar

Tag kontakt med ert försäkringsbolag redan innan ni påbörjar ombyggnaden för att höra vad som gäller i just ert fall. I regel brukar det inte vara något problem ur försäkringssynpunkt när man gör en ombyggnad. En förutsättning är att arbetena utförs på ett fackmannamässigt riktigt sätt.

För vissa verksamheter kan det vara värdefullt med en ansvarsförsäkring.