

# Indexhantering

## *Lathund, Vitec Hyra*

*Reviderad: 2020-11-16*

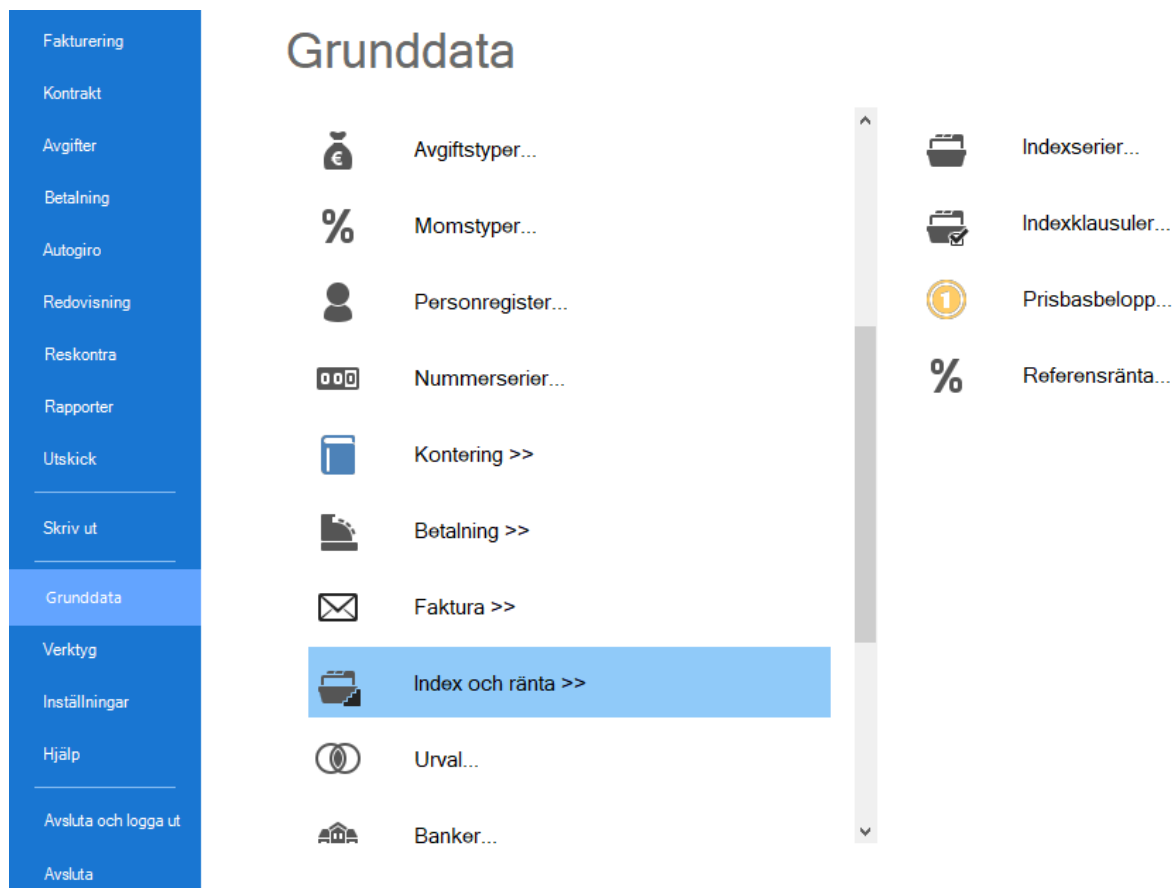


# Innehållsförteckning

- Index..... 3
- Indexserie..... 3
- Indexklausul ..... 4
- Omräkning av index ..... 5
- Visning av ny avgift på kontraktet..... 7

## Index

En avgift kan vara uppräkningsbar med index. Indexet i sig kan variera och bestämmelser om när och hur mycket en avgift ska räknas upp styr du i indexklausuler och indexserierna. Så innan du kan skapa en avgift med index måste minst en indexklausul och en indexserie finnas. Under Meny->Grunddata->Index och ränta hittar du indexserier och indexklausuler.



## Indexserie

En indexserie måste innehålla indexvärden. När nya indexvärden är fastställda är det här du går in och lägger till värden i berörda indexserier. Vanliga indexvärden finns bland annat på Statistiska Centralbyråns hemsida [www.scb.se](http://www.scb.se).

Den vanligaste indexserien är KPI (1980) är inlagd i systemet vid installation och uppdateringar hittar du här:

**Konsumentprisindex (1980=100), fastställda tal**

Vill du lägga en ny indexserie väljer du den undre knappen med 'ny' och skriver sedan in namn, anteckning och spara sedan.

För att lägga till ett värde markera indexserien och välj det övre 'ny'. Välj sedan till datum och lägg till värde och spara posten. Upprepa processen till alla värden är inlagda.

Namn: KPI - oktober

Anteckning: Upplagd vid databasinitiering.

Antal decimaler: 2

Indextal

Inget datum | Indexvärde: 0

Period	Indexvärde
2016-10	318,00
2015-10	314,29
2014-10	314,02
2013-10	314,40
2012-10	314,59
2011-10	313,12

Nytt värde | Ta bort värde | Spara värde

## Indexklausul

En indexserie måste finnas innan du skapar en indexklausul.

Namn	Indexserie	Beräkni...	Minimiju...	Antal de...	Regl...
0-KPI-Å	KPI - alla	0.0000		5	Kvart
0-KPI-Å Hal...	KPI - alla	0.0000		2	År
0-Okt KPI 80	0-KPI-Å	0.0000		20	År
10-KPI-K	KPI - alla	0.0000		1	Kvart
11-KPI-K	KPI - alla	0.0000		1	Kvart
1-KPI-Å	KPI - alla	0.0000		0	År
2-KPI-Å	KPI - alla	3.0000		0	År
3-KPI-Å	KPI - alla	3.0000		3	År
41-BP68-K	41-BP6...	0.0000		1	Kvart
44-BP90-Å	44-BP9...	0.0000		0	År
47-BP90-K	47-BP9...	0.0000		1	Kvart
83-E&Bräns...	83-E&B...	0.0000		1	Kvart
Index 000	KPI - ok...	0.0000	2.00	2	År
Index eller 2%	KPI - alla	0.0000	2.00	0	År

Redigera indexklausuler

Namn: 0-Okt KPI 80

Indexserie: 0-KPI-Å

Beräkningsgräns: 0.00

Antal decimaler: 20

Minimijustering i %: 0.00

Regleringsperiod: År

Tillåt sänkning

Tillåt sänkning av bashyra

Visa indextillägg på faktura

Anteckning

Ny | Ta bort | Spara

Stäng

Villkor för ett index anger du under indexklausuler.

Välj 'ny' och lägg in ett **namn**. **Beräkningsgräns** anger om index ska ha ändrats med x antal enheter för att föranleda ändring.

Beräkningsgräns avser den minsta indextalsändring som föranleder till en indexomräkning. Detta är vanligt på äldre kontrakt där ofta förändringen mellan nytt indexvärde och grundindex som är mindre än 3 enheter inte ger någon uppräknings av indextillägget.

*Not. En ändring från 314,0 till 317,0 är 3 enheter. En ändring från 314,0 till 316,9 är alltså mindre än 3 enheter och föranleder då ingen förändring.*

**Antal decimaler** anger hur många decimaler systemet ska räkna med. Max antal decimaler att lägga in är 20. Det är vanligt att räkna med "oändligt" antal decimaler (alltså = 20).

Om man har en indexklausul där förändringen i index inte skulle föranleda en förändring kan klausulen kombineras med en **minimijustering i %**. Om man exempelvis lägger in 2 % här, så höjs hyran med 2 % om inte indexförändringen är större.

**Regleringsperiod** anger hur ofta ett indextillägg ska räknas om, År eller Kvartal.

**Tillåt sänkning**, anger om aktuellt indexbelopp kan sänkas, det vill säga om ett lägre indexvärde i serien ska föranleda omräkning eller om befintligt belopp ska ligga kvar.

**Tillåt sänkning av bashyra** är ovanligt, men möjligt att välja. Kräver också att 'tillåt sänkning' är markerad. Det infaller om det totala indexbeloppet blir negativt så att summan av bashyra och indexbelopp blir mindre än bashyran.

## Omräkning av index

Under Meny->Avgifter->Avgiftsändringar->Omräkning av index kan du räkna upp avgiftstyper som bygger på index.

Börja med att göra ett urval i standarurvalet av vilka fastigheter, ägare eller värdenyckel som innehåller kontrakten som ska räknas upp. Du kan även filtrera på objektstypsgrupp och objektstyp. Ofta är det alla kontrakt oavsett ägare som ska vara med då indextypen är densamma.

Markera vilken indextyp som ska räknas upp och vilken/vilka indexklausuler som ska räknas upp. Det nya indexvärdet ska finnas inlagt i indextabellen innan man går in i denna funktion. Se Indexserie ovan.

Det är avgiftens omräkningsmånad som styr vilket fr o m-datum som den nya avgiften kommer att få efter uppräknigen.

Avgiftsändning index (2/3)

**Avgiftsändning index**  
Här kan du välja vilken indextyp och vilka klausuler som skall räknas upp.

**Indexserier**

Indexserie
KPI - alla
KPI - oktober
<input checked="" type="checkbox"/> KPI Ny
KPI Oktober 1980

**Indexklausuler**

Indexklausul	Regleringsperiod	Beräkningsgräns	Avgiften kan sä...	Bash
<input checked="" type="checkbox"/> KPI	År	0,0000		
KPI kvartal	Kvartal	0,0000		

**Indexvärden**

Datum	Indexvärde
2021-10	350,00
2020-11	347,00
<input checked="" type="checkbox"/> 2020-10	336,97
2020-07	337,57
2020-06	336,84
2020-04	332,90
2019-11	336,36
2019-10	336,04
2018-11	330,40
2018-10	330,72
2018-04	325,00
2017-10	323,38
2016-10	318,00
2015-10	314,29
2014-10	314,02
2013-10	314,40
2012-10	314,59
2011-10	313,42
2010-10	305,57
2009-10	301,11
2008-10	305,56
2008-01	294,09
2007-10	293,85
2007-01	285,01
2006-10	286,10
2005-10	282,40
2004-10	281,00
2004-07	278,50
2003-10	278,90
2002-10	275,40
2001-10	269,10
2000-10	263,00

Avbryt << Bakåt Nästa >> Kvar Hjäl

Det är viktigt att du vet vilken indexklausul som det är dags att räkna upp. Det finns inget stöd i Vitec Hyra för att hålla reda på vilka indexklausuler som det är dags att räkna upp.

Klicka på 'nästa'.

Avgiftsförändringar

Objekt	Namn	Avgiftstyp	Serie	Klausul	Fr o m	Avgift	Bashyra	Varav index	Ny avgift	Ny varav in...	Indexökning	Basmånad	Värde	Uppräknat	Uppräknat v...	Minhyra	Bashyra min...	Varav index...	Ny Minhyra	Ny varav in...	
14829...	Allm...	Hyra lokal	KPI - alla	Index...	2018-01-01	72 000	72 000	0	76 982	4 982	4 982	2016-10	318,00	2017-10	340,00	0	0				
14830...	193...	Hyra lokal	KPI - alla	Index...	2018-01-01	76 500	76 500	0	81 794	5 294	5 294	2016-10	318,00	2017-10	340,00	0	0				
14830...	150...	Koncernintern hyra	KPI - alla	Index...	2018-01-01	197 400	197 400	0	211 060	13 660	13 660	2016-10	318,00	2017-10	340,00	0	0				
14830...	150...	Koncernintern hyra	KPI - alla	Index...	2018-01-01	197 400	197 400	0	211 060	13 660	13 660	2016-10	318,00	2017-10	340,00	0	0				
<b>Summa</b>						<b>543 300</b>	<b>543 300</b>	<b>0</b>	<b>580 896</b>	<b>37 596</b>	<b>37 596</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

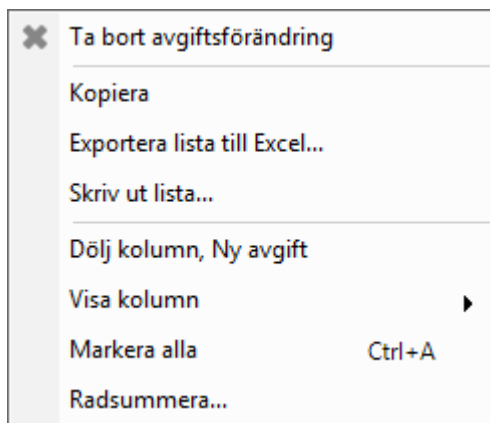
Markera eventuella rader som inte ska tas med i uppräknigen och välj sedan 'ta bort ändring'.

Avgiftsförändringar

Objekt	Namn	Avgiftstyp	Serie	Klausul	Fr o m	Avgift	Bashyra	Varav index	Ny avgift	Ny varav in...	Indexökning	Basmånad	Värde	Uppräknat	Uppräknat v...	Minhyra	Bashyra min...	Varav index...	Ny Minhyra	Ny varav in...	
14829...	Allm...	Hyra lokal	KPI - alla	Index...	2018-01-01	72 000	72 000	0	76 982	4 982	4 982	2016-10	318,00	2017-10	340,00	0	0				
14830...	193...	Hyra lokal	KPI - alla	Index...	2018-01-01	76 500	76 500	0	81 794	5 294	5 294	2016-10	318,00	2017-10	340,00	0	0				
14830...	150...	Koncernintern hyra	KPI - alla	Index...	2018-01-01	197 400	197 400	0	211 060	13 660	13 660	2016-10	318,00	2017-10	340,00	0	0				
14830...	150...	Koncernintern hyra	KPI - alla	Index...	2018-01-01	197 400	197 400	0	211 060	13 660	13 660	2016-10	318,00	2017-10	340,00	0	0				
<b>Summa</b>						<b>543 300</b>	<b>543 300</b>	<b>0</b>	<b>580 896</b>	<b>37 596</b>	<b>37 596</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Antal: 4  
 Visa endast varningsrader  Visa ej varningsrader  
 Ta bort ändring

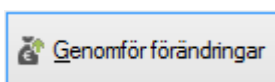
För att få en lista över indexuppräknigen högerklicka i listan och välj 'exportera lista till Excel' innan förändringarna genomförs. Du kan också välja 'skriv ut lista'.



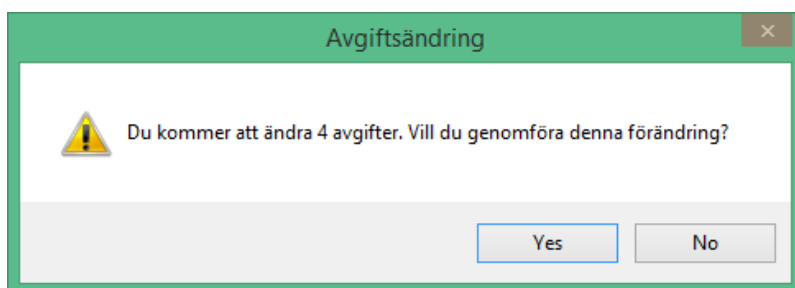
Visa endast varningsrader  Visa ej varningsrader

Filter kan läggas in för att enbart visa varningsrader. En varningsrad har en förklarande text gällande varför den är en varningsrad. Exempelvis kan det vara "avgiften är fakturerad efter datum för ändring".

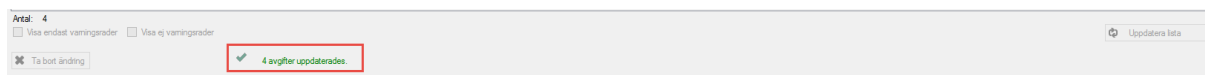
Välj 'genomför förändringar' när listan är utskrivet och du är nöjd med urvalet som visas. Nya avgifter kommer då att skapas och gällande avgifter kommer att avslutas efter datum angivet i tidigare bild.



Klicka på 'ja'.



Längst ner i bilden kommer en text att visas som talar om hur många poster som uppdaterats. Detta verifierar att ändringen genomförts. Listutskriften kan skrivas ut till dess du har klickat på 'klar'.



## Visning av ny avgift på kontraktet

På kontraktsvyn under avgifter har avgiftsändringen lagts till med en ny avgift och med ett nytt års- och avgiftsbelopp.

Avgifter																		
Typ	Objekt	Objektstyp	Objektstypsgroup	Fr o m	To m	Årsbelopp	Periodbel...	Periodoms	Totalt peri...	Kv/m²	Engångsbelo...	Index	Indeklausul	Basthyra	Basmånad	Regleringspr...	Uppräkning	Avgift
<input checked="" type="checkbox"/>	Hyra lokal	14829-L220...	Butik	2018-01-01		76 982	6 415	1 604	8 019	1 069		X	Index eller 2%	72 000	2016 Oktober	100,00	2017 Oktober	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hyra lokal	14829-L220...	Butik	2017-01-01	2017-12-31	72 000	6 000	1 500	7 500	1 000		X	Index eller 2%	72 000	2016 Oktober	100,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	Fastighetskattelägg	14829-L220...	Butik	2017-01-01		2 484	207	52	259	35								
<b>Summa</b>						<b>151 466</b>	<b>12 622</b>	<b>3 156</b>	<b>15 778</b>									

Har du valt att visa kolumnerna för index och så vidare så du snabbt vad som gäller för avgiften.  
Har du inte det kan du ta fram dem genom att högerklicka i listan och välja 'visa kolumn'.