

# Checklista vid köp av bostadsrätt

När du hittat en bostadsrätt som du är intresserad av är det bra att ta reda på mer om bostadsrättsföreningens ekonomiska situation. Använd gärna denna checklista när du träffar mäklaren eller i mötet på banken för att fånga upp viktiga frågor om bostadsrätten och bostadsrättsföreningen.

## Äkta eller oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening är en förening som består av minst 60 procent bostäder till de egna medlemmarna, så kallad kvalificerad användning. Uppfylls inte detta krav är föreningen oäkta.

Skattereglerna skiljer sig åt för en äkta och oäkta förening. En medlem i en äkta förening kan göra uppskov med reavinsten, det kan inte en medlem i en oäkta förening. En annan skillnad är nivån på reavinstskatten - i en äkta förening uppgår reavinstskatten till 22 procent medan den uppgår till 30 procent i en oäkta förening

Den skattemässiga uppdelningen görs av Skatteverket vid varje beskattningsårs utgång.

Mäklaren eller bostadsrättsföreningen kan i regel besvara frågan om den aktuella bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta.

## Föreningens storlek

Hur många medlemmar har föreningen? Är det få medlemmar påverkas du mer av förändringar i föreningens ekonomi.

## Underhållsplan

Finns det en underhållsplan för kommande renoveringar och underhåll för de närmaste åren? Ta reda på följande uppgifter för att uppskatta hur avgiften kan komma att påverkas om kostnaderna ökar:

- Vilka renoveringar och underhåll är planerade?
- Är kostnaderna uppskattade?
- Finns fonderade medel som täcker dessa kostnader?

## Tomträtt

Är fastigheten friköpt eller är marken upplåten med tomträtt? Om det är tomträtt bör du ta reda på när tomträttsavgälden ska omförhandlas och göra en bedömning av hur din avgift kan påverkas av omförhandlingen.

## Ansvarsförsäkring

Har bostadsrättsföreningen en ansvarsförsäkring för styrelsen? Försäkringen täcker ren förmögenhetsskada som en styrelseledamot orsakar på grund av fel eller försummelse vid fullgörande av sitt uppdrag som styrelseledamot i föreningen.

## Kassaflödesanalys

Innehåller årsredovisningen en kassaflödesanalys som visar att intäkterna täcker utgifterna? Vid ett eventuellt underskott bör du göra en bedömning av vad det beror på.

## Andelstal

Ta reda på bostadsrättens andelstal. Andelstalet är, lite förenklat, bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningen, angett i procent. Andelstalet finns ofta angivet i objektsbeskrivningen.

## Bostadsrättens andel av föreningens lån

Du räknar ut bostadsrättens andel genom att multiplicera bostadsrättens andelstal med bostadsrättsföreningens lån.

## Hur påverkas din avgift om räntan förändras?

Om räntorna stiger drabbas man som boende dubbelt av en räntehöjning. Föreningens kostnader för lånen ökar, vilket i förlängningen kan påverka månadsavgiften, samtidigt som kostnaden för de egna bolånen ökar. Ta reda på hur stora föreningens lån är. Är de bundna och till vilken ränta? En förening med stora lån blir känsligare för räntehöjningar.

Här är ett räkneexempel:

Lägenhetens pris	2 000 000 kr
andelstal	1 %
föreningens lån	15 000 000 kr
din andel av föreningens lån	150 000 kr (0.01x15 000 000 kr)
verkliga priset	2 150 000 kr (2 000 000 + 150 000 kr)
räntekänslighet vid 1 % ränteförändring	1 500 kr (0.01x150 000 kr)

## Kommersiella lokaler

Hur stor andel av föreningens intäkter kommer från kommersiella lokaler? Gör en bedömning av hur efterfrågan är på kommersiella lokaler i området. Om du bedömer att efterfrågan inte är så stor kan det vara bra att räkna på hur mycket en vakans, eller ändrad lokalhyra om tio procent kan komma att påverka avgiften.

Här är ett räkneexempel:

Lokalhyra	2 000 000 kr
Föreningens totala bostadsyta	1000 kvm
Möjlig avgiftspåverkan vid vakans om 10 %	200 kr/kvm (0.10x2 000 000 kr/1000 kvm)
Möjlig avgiftspåverkan vid ändrad hyra om 10 %	200 kr/kvm (0.10x2 000 000 kr/1000 kvm)