

Guide vid köp av bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt köper du en andel i en bostadsrättsförening med rätten att använda en bostad. Det är föreningen som äger fastigheten och du betalar en månadsavgift till bostadsrättsföreningen.

Som ägare av en bostadsrätt är det viktigt att du skapar dig en samlad bild över föreningens ekonomi och hur

den kan påverka månadsavgiften. Som stöd kan denna guide användas.

Uppgifterna nedan hittar du i årsredovisningen eller i prospektet. Du kan också fråga mäklaren. Fyll i uppgifterna som stöd och för att enklare kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. På nästa sida finns förklaringar och mer information om vad som är viktigt att tänka på.

Bostadsrätt lägenhet nr _____ i Bostadsrättsföreningen _____

Lägenhetens boyta _____ Andelstal _____

Intäkter

Lägenhetens månadsavgift _____

Månadsavgift per kvm¹ _____

Planerar föreningen höja månadsavgiften. Ja Nej

Om ja, med hur mycket och vad beror höjningen på _____

Går föreningen med underskott? Ja Nej

Ränta

Föreningens lån per kvm boyta² _____

Lägenhetens andel av föreningens räntekostnad per kvm boyta³ _____

Kostnader

Föreningens driftskostnad per kvm boyta⁴ _____

Bostadsrättens byggår _____

Har föreningen en underhållsplan? Ja Nej

Finns det planer på större underhållsåtgärder tex stambyte, byte av hissar renovering av fasad mm ? Ja Nej

Är det tomträtt? Ja Nej Om tomträtt, när ska avtalet omförhandlas _____

1. Lägenhetens månadsavgift multiplicerat med 12 dividerat med lägenhetens boyta.

2. Lägenhetens andelstal multiplicerat med bostadsrättsföreningens lån dividerat med lägenhetens boyta

3. Lägenhetens andelstal multiplicerat med bostadsrättsföreningens räntekostnad dividerat med lägenhetens boyta.

4. Lägenhetens andelstal multiplicerat med bostadsrättsföreningens samtliga kostnader minus amortering och minus räntekostnader dividerat med lägenhetens boyta.

Intäkter

Månadsavgift

Avgiften till föreningen ska täcka föreningens löpande kostnader och framtida investeringar. Det är viktigt att bostadsrättsinnehavaren gör en bedömning av vilka händelser som kan leda till större höjningar av avgiften. Vissa bostadsrättsföreningar kan gå med underskott bland annat av bokföringstekniska skäl, prata med mäklaren eller styrelsen om du har frågor om detta.

Det finns en rad händelser som kan medföra att föreningen behöver höja avgiften. Till exempel högre ränta, stora underhållsåtgärder och vid vakanser i föreningens kommersiella lokaler.

Kommersiella lokaler

Om föreningen har kommersiella hyresgäster är det viktigt att bedöma hur stora hyresintäkterna är och om det finns risk för vakanser. Har denna post stor betydelse är det bra att kontrollera detta med styrelsen. Om det finns risk för vakanser kan det vara bra att fundera på hur det kan påverka månadsavgiften.

Ränta

Bundna eller rörliga lån?

I årsredovisningen framgår vilken räntebindningstid föreningens lån har. Genom att välja olika räntebindningstider blir föreningens ekonomi mindre sårbar. Föreningen minskar risken för att behöva välja en ny räntebindningstid för hela lånet i ett läge med höga räntor om lånen läggs om vid olika tillfällen.

Om räntan stiger kan man som boende drabbas dubbelt av räntehöjningen, dels för att de egna lånekostnader ökar och dels för att föreningens lånekostnader ökar vilket kan påverka månadsavgiften.

Här är ett räkneexempel på hur en räntehöjning påverkar månadsavgiften:

Månadsavgift	4 500 kr
Andelstal	2%
Föreningens lån	40 000 000 kr
Din andel av föreningens lån	800 000 kr
Räntekänslighet vid 1% ränteförändring på föreningens lån*	667 kr/mån

*(Del av föreningens lån 800 000 kr gånger 1% dividerat med 12 mån)

Kostnader

Driftskostnad

Löpande kostnader för fastighetens skötsel betalas av föreningen och ingår i månadsavgiften. I vissa föreningar kan kostnader för till exempel el och vatten debiteras vid sidan av månadsavgiften.

Underhållskostnad

För en bostadsrättsförening är fastigheten den största tillgången och den behöver skötas om. Det är därför viktigt att känna till vilka underhållsåtgärder som kommer att behövas framöver. Till exempel byte av stammar, fönster eller tak.

Tomträtt eller fastighet?

Bostadsrättsföreningen kan antingen äga marken som huset står på eller betala hyra till kommunen i form av en tomträttsavgäld. Tomträttsavgälden bestäms av markpriset och i attraktiva områden kan denna komma att höjas kraftigt. Högre tomträttsavgäld kan innebära en högre månadsavgift.

Andra saker att tänka på

Andelstal

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

Det som kan skilja sig mellan föreningar är sättet som lägenhetens andel av kostnaderna beräknas. Uträkningen kan ta hänsyn till kvadratmeterna i din bostadsrätt jämfört med övriga bostadsrättslägenheter i huset, om det finns balkong, öppen spis eller om det ingår en tomt i upplåtelsen. Du kan läsa i stadgarna eller fråga styrelsen hur årsavgifterna i din bostadsrättsförening fördelas. Avgifterna fördelas normalt utifrån insatser, andelstal eller kvadratmeteryta.

Underhållsplan

Genom att kontrollera utförda och framtida underhåll av fastigheten går det att förutse kommande förändringar av månadsavgiften. I årsredovisningen och objektsbeskrivningen går det att ta reda på vilka underhållsåtgärder föreningen utfört och planerar att genomföra. Om den inte framgår där går det att be föreningens styrelse eller, inför ett köp, mäklaren om mer information.

Antal medlemmar

Om föreningen består av ett mindre antal medlemmar ökar den ekonomiska påfrestningen på övriga medlemmar i föreningen om en medlem inte betalar sin avgift.

Äkta eller oäkta förening?

Skattereglerna skiljer sig åt för en äkta eller oäkta förening. Mäklaren eller bostadsrättsföreningen kan i regel besvara frågan om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta.