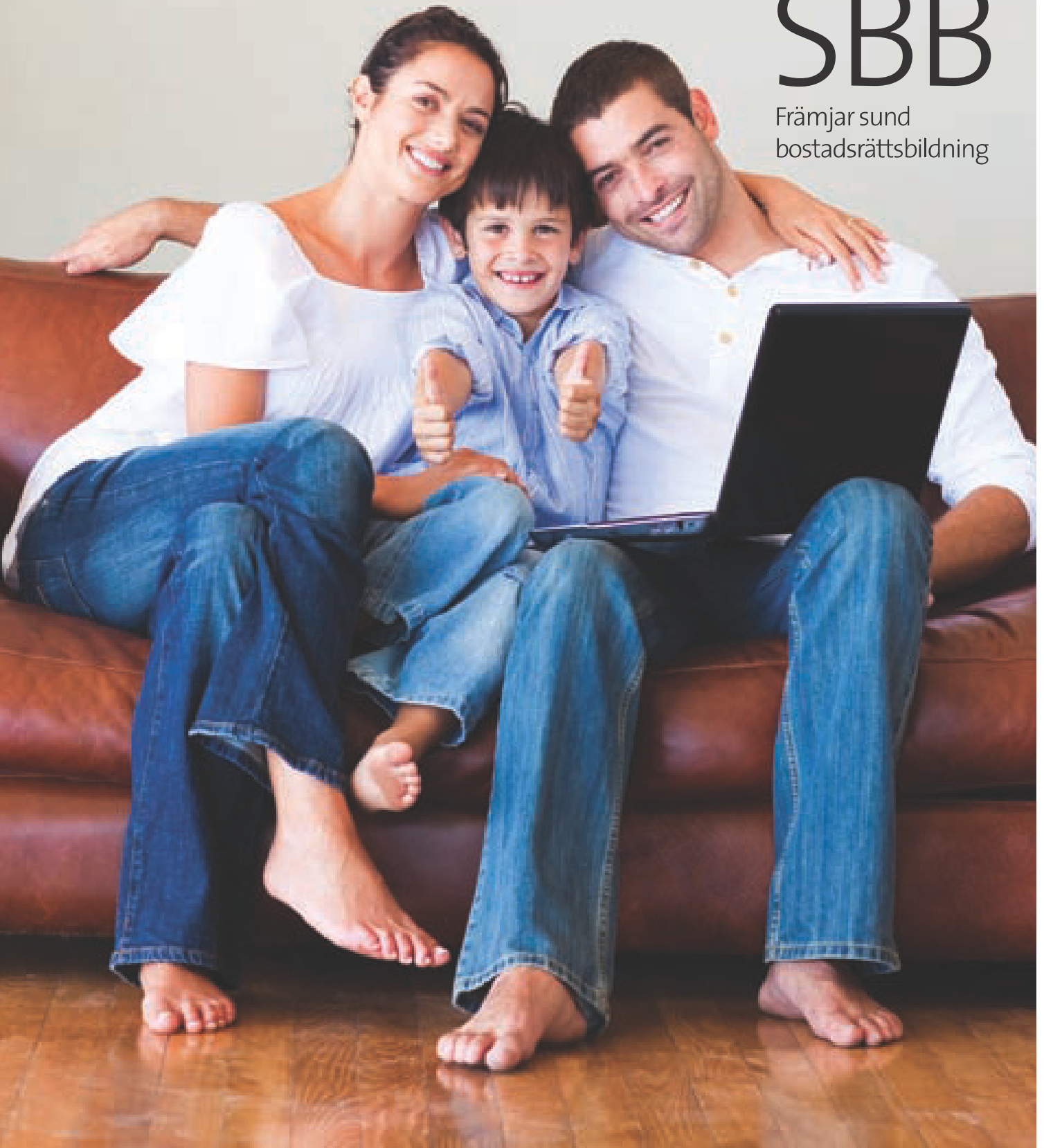


SBB

Främjar sund
bostadsrättsbildning



LILLA

OMBILDNINGSGUIDEN

– så funkar det!





Innehåll

Inledning – När ditt hem blir ditt	4
Hyresrätt eller bostadsrätt?	6
Varför ombilda?	7
Så går det till – steg för steg	9
Vad gör en utbildningskonsult?	14
Efter en utbildning	15
Vanliga frågor och svar	17
Ordlista	23
Om Sveriges Bostadsrättsbildare	30

NÄR DITT HEM

En ombildning är en process som kräver engagemang, tid och tålamod. Men det är också en stor investering i ditt boende och i din framtid.

SOM BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE bestämmer du själv om och hur du vill renovera din lägenhet och du bygger upp en långsiktig ekonomisk trygghet. Att äga sitt hem innebär alltså en stor frihet, men också ett ansvar. Du och dina grannar ansvarar tillsammans för allt från föreningens ekonomi till hur städningen i huset ska skötas, om ni vill måla om i trapphuset, om ni ska köpa en ny torktumlare till tvättstugan eller om ni vill göra om på gården.

ATT OMBILDA ÄR INTE ett måste, det är en möjlighet. Det är ditt boende och ditt val. Du kan alltid välja att bo kvar som hyresgäst, även om dina grannar ombildar huset du bor i. Som hyresgäst i en bostadsrättsförening omfattas du, precis som tidigare, av hyreslagen. Du betalar eventuella renoveringar genom din hyra och föreningen har ansvaret för att allt fungerar i din lägenhet.

BLIR DITT



VISSTE DU ATT...

- ▶ Varje år ombildar cirka 20 000 hyresgäster sin lägenhet till bostadsrätt.
- ▶ Bostadsrättsföreningar köper 75 procent av alla hyreshus som säljs i Sverige.
- ▶ 150 000 svenskar sitter i styrelsen för en bostadsrättsförening.
- ▶ Bostadsrättsföreningar köper hyreshus för 20 miljarder kronor per år.

SIFFROR FRÅN 2010

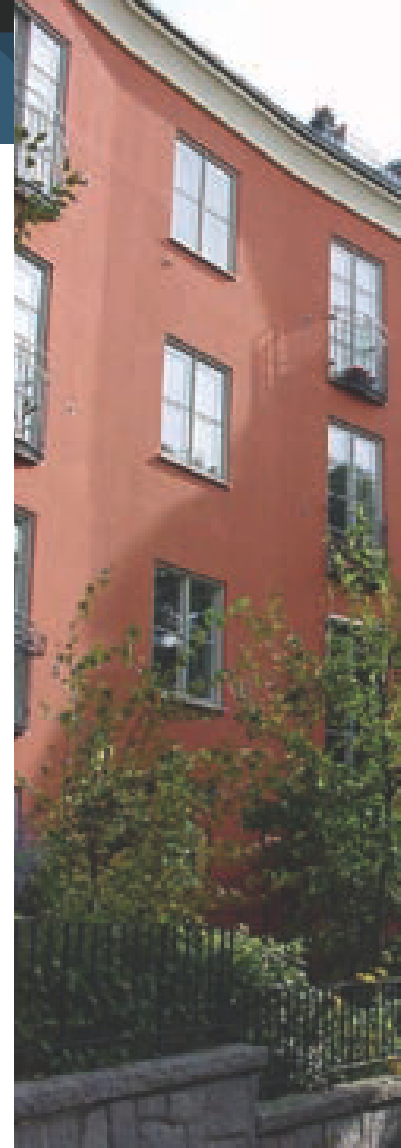
Hyresrätt eller bostadsrätt?

En bostadsrätt kan säljas, köpas, belånas, ges bort eller ärvas. Det går inte med en hyresrätt. Man kan däremot byta sin hyresrätt om man hittar en annan hyresgäst som vill genomföra ett byte.

DU SOM BOR I BOSTADSRÄTT kan påverka ditt boende på ett sätt en hyresgäst inte kan. Du bestämmer själv när och hur du vill renovera och rusta din lägenhet. Kostnader för fastighetens skötsel och underhåll betalas av medlemmarna genom en månadsavgift. En fastighet omfattar ett eller flera hus samt gemensamma utrymmen som gårdar, tvättstuga och garage. Som bostadsrättsinnehavare äger du dock inte din lägenhet utan en andel i bostadsrättsföreningen. Vid större ingrepp i lägenheten krävs därför oftast godkännande från föreningens styrelse.

DU SOM BOR I HYRESRÄTT ansvarar inte för renoveringar eller byte av utrustning i till exempel kök och badrum. Kostnader för fastighetens drift och skötsel betalas genom hyran, precis som vanligt.

Eftersom en bostadsrättsförening inte ska gå med vinst bygger boendet på självkostnadsprincipen. Ingen annan tjänar pengar på ditt boende utom du, och eventuellt överskott går till att sänka månadsavgifterna eller till investeringar i boendemiljön. På lång sikt är det därför i regel billigare att bo i bostadsrätt än i hyresrätt och driftskostnaderna är i regel lägre i bostadsrättshus än i hyreshus.





Varför ombilda?

De vanligaste anledningarna bakom önskan att ombilda är kopplade till frihet, trygghet och gemenskap.

FRIHET

FRIHETEN ATT SJÄLV STYRA över sitt boende är en av de främsta anledningarna till att ombilda. Du och dina grannar vet ju bättre än någon annan hur ni vill bo och vilka förändringar ni vill göra. Som bostadsrättsförening är ni fria att bestämma allt från hur fastighetens gemensamma utrymmen som tvättstuga och gård ska skötas, till

om ni vill byta energikälla för huset eller dra in ett annat slags bredband. Som bostadsrättsinnehavare är du också fri att ge bort, belåna, sälja och låta anhöriga arva din lägenhet.

TRYGGHET

EN OMBILDNING INNEBÄR en möjlighet för dig och dina grannar att öka tryggheten i ert bostadsområde. Det kan handla om allt från att förbättra belysningen på gården och i trapphuset till att installera säkerhetsdörrar och ha nolltolerans mot klotter.

En ombildning innebär också ekonomisk trygghet. Inköpspriset på lägenheter som ombildas är i regel väsentligt lägre än för bostadsrätter på den öppna marknaden. Vid en ombildning är det nämligen hela fastigheten och inte de enskilda lägenheterna som säljs. Varje enskild lägenhet får då ett lägre ingångspris än marknadspriset. Priset blir också lägre eftersom det bara finns en speku-



lant på varje lägenhet, den eller de som bor i den. Det blir därför ingen pris-höjande budgivning som vid vanliga bostadsrättsförsäljningar. Att köpa och ombilda din hyresrätt till bostadsrätt är normalt en god investering på lång

sikt. När du förbättrar din lägenhet innebär det dessutom oftast en värdeökning och den dag du vill flytta kan du använda en eventuell vinst till att köpa ett nytt boende.

Vanligtvis är det dessutom billigare att bo i bostadsrätt än i hyresrätt per månad, och du undviker både hyreshöjningar och eventuella marknadshyror.

GEMENSKAP

GENOM EN OMBILDNING kommer du och dina grannar varandra närmare. Både under och efter processen tar ni många gemensamma beslut och ni lär känna varandra bättre. Erfarenheter visar att gemenskapen ökar och att stämningen i huset blir bättre efter en ombildning. Det i sig gör också att tryggheten ökar.



Så går det till – steg för steg

En ombildning består i stora drag av sju olika steg. Nedan följer en översiktlig genomgång av processen.

1. PRATA MED DINA GRANNAR/ BJUD IN TILL HUSMÖTE

BÖRJA MED ATT prata med dina grannar för att höra om de är intresserade av att få mer information. Bjud in alla till ett husmöte för att diskutera möjligheten att ombilda er fastighet. Bjud även in en utbildningskonsult som kan svara på frågor.

Förslag på utbildningskonsulter hittar du på SBB:s hemsida www.bostadsrattsbildare.se.

2. REGISTRERA BOSTADSRÄTTSS- FÖRENING

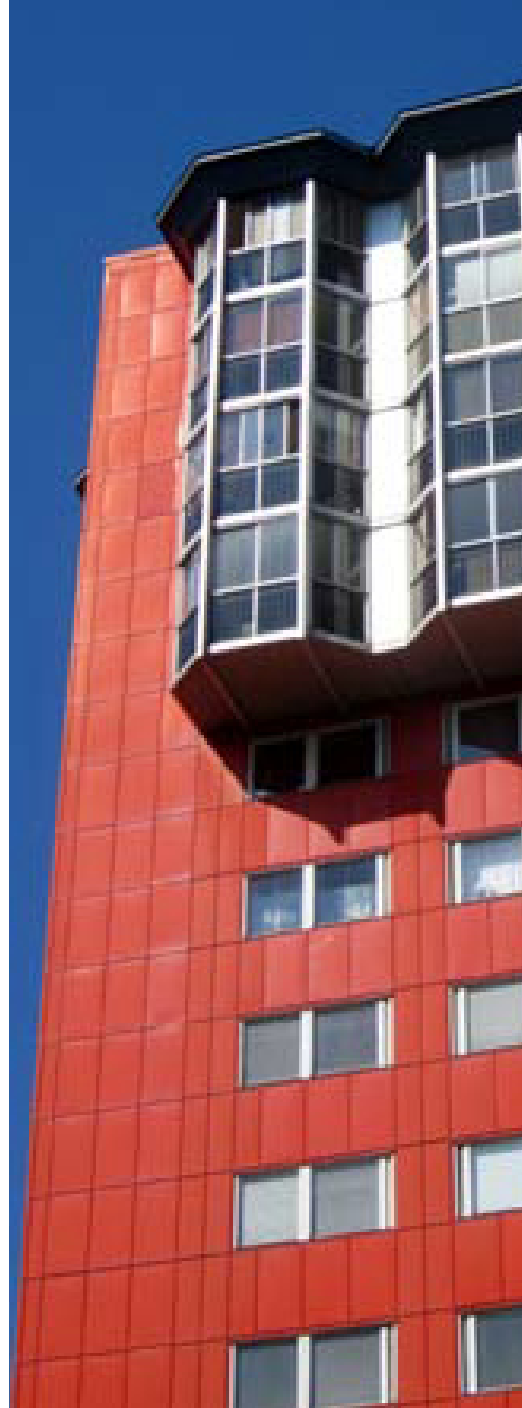
FÖR ATT KUNNA få ett pris på fastigheten behöver ni som bor i huset bilda en bostadsrättsförening. För det krävs att minst tre boende samt en revisor går samman och fyller i de nödvändiga blanketterna. Revisorn behöver i det här skedet inte vara auktoriserad eftersom föreningen inte har någon ekonomi ännu, utan kan vara en av de boende eller någon annan som ställer upp. Man kan också bilda en bostadsrättsförening genom att kalla till en stämma där alla boende bjuds in att välja en styrelse, eller genom att anlita en utbildningskonsult som hjälper till att registrera föreningen.

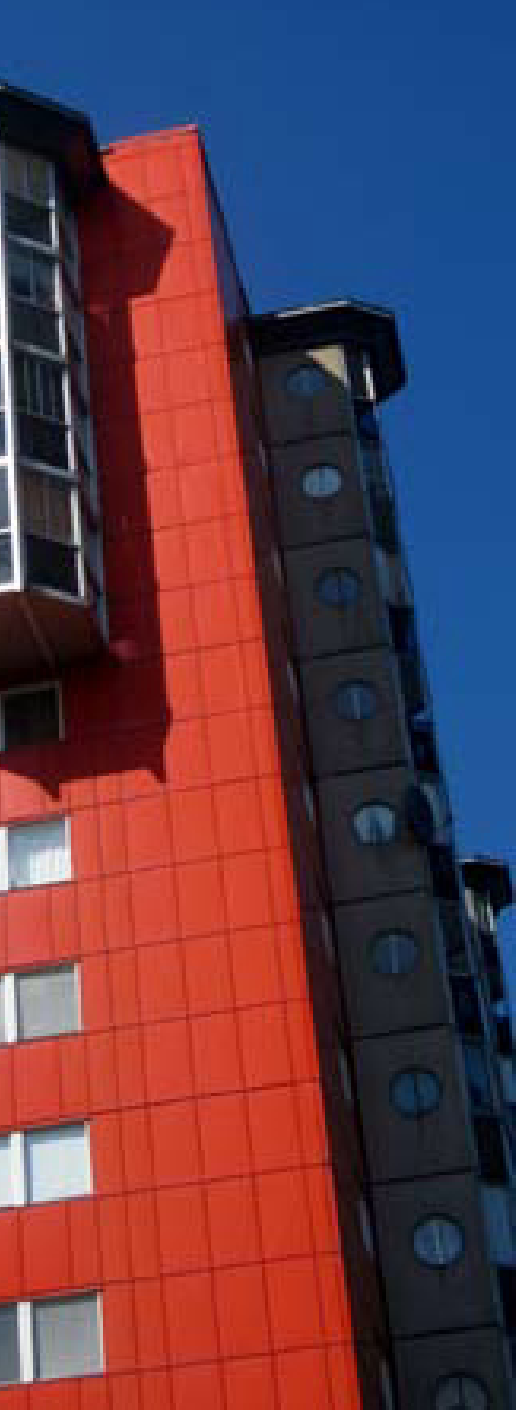
Styrelsen är föreningens högsta verkställande organ och representerar de boende. Styrelsen sköter kontakten med utbildningskonsulten som i sin tur har kontakt med hyresvärderna och banken. Innan föreningen kan registreras av Bolagsverket ska dess namn

och stadgar bestämmas och registreringsavgiften betalas till Bolagsverket. Om man har anlitat en utbildningskonsult kan konsulten betala registreringsavgiften. När alla nödvändiga dokument är korrekt ifyllda skickas de till Bolagsverket. Bolagsverket skickar ut ett registreringsbevis inom ett par veckor.

3. LÄMNA INTRESSEANMÄLAN TILL HYRESVÄRDEN/LANTMÄTERIET

EN DEL SÄLJARE har speciella regler för hur de vill att detta ska gå till. Diskutera med er utbildningskonsult vad som gäller just i ert fall. Men det vanligaste är att de boende måste skriva under en intresseanmälan för att föreningen ska få fastigheten värderad. Det är bara de som står på hyreskontraktet och också är folkbokförda i fastigheten som kan skriva under (undantag gäller för lokalhyresgäster som inte måste vara folkbokförda i fastigheten). Står två personer på kontraktet måste båda underteckna intresseanmälan. Du som skriver under en intresseanmälan har inte sagt ja till en utbildning. Du har bara visat att du är intresserad av att få ett pris på fastigheten. Hyresvärderna anlitar ofta ett oberoende värderingsföretag. När värderingen är klar beslutar värderna om föreningen ska erbjudas att köpa fastigheten. Om ja så återkommer värderna med ett pris. Inom allmännyttan är priset inte förhandlingsbart. En bostadsrättsförening som har fått ett erbjudande om köp har normalt tre månader på sig att tacka ja eller nej. Betänketiden kan ofta förlängas till sex månader.





4. EKONOMISK PLAN

NÄR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN har fått ett pris på fastigheten tas preliminära ekonomiska kalkyler fram som presenteras på ett informationsmöte. Nu kan alla boende få veta på ett ungefär vad just deras lägenhet kommer att kosta och vad månadsavgiften kommer att bli (smärre justeringar kan ske). Kalkylerna utgör grunden för den ekonomiska planen som de boende senare tar ställning till på köpstämman. Den ekonomiska planen redogör för den blivande föreningens framtida ekonomi och baseras på en teknisk besiktning av fastigheten. Planen tar hänsyn till alla kostnader för renoveringar, reparationer och underhåll av fastigheten som kommer att behöva göras de närmsta tio åren. Planen utarbetas och fastställs av föreningens styrelse med hjälp av utbildningskonsulten. I planen beräknas varje bostadsrätts pris (”insats”) och

månadsavgift. Två oberoende intygsgivare utsedda av Boverket ska kontrollera att planen är korrekt och att kalkylerna är realistiska. Den ekonomiska planen ska finnas tillgänglig för alla föreningens medlemmar i god tid före köpstämman så att de vet vilket ekonomiskt ansvar de tar.

5. KÖPSTÄMMA

FÖRENINGEN SKICKAR UT en kallelse till en extra föreningsstämma, köpstämman, till alla boende eller på så sätt som stadgarna anger. Den ekonomiska planen ska vara tillgänglig för alla boende. På köpstämman röstar de boende för eller mot att före-



ningen köper fastigheten. Minst två tredjedelar av alla hyresgäster måste rösta ja för att ombildningen ska bli av. Om du inte röstar räknas det som en nej-röst. För att din röst ska räknas måste du vara folkbokförd i fastigheten. Alla hyresgäster har rätt att vara medlemmar i bostadsrättsföreningen med undantag för lokalhyresgäster. Även du som inte vill köpa din lägenhet kan rösta ja och vara medlem, men bo kvar som hyresgäst med bostadsrättsföreningen som ny värd. När stämman röstar ja till köp skriver hyresvärderna och bostadsrättsföreningen under ett bindande köpekontrakt.

6. LÅN

NU ÄR DET DAGS att ansöka om lån. Både föreningen och de enskilda medlemmarna behöver i de flesta fall låna pengar för att kunna köpa fastigheten och sina bostadsrätter. Ombildningskonsulten hjälper till att förhandla fram så bra lånevillkor som möjligt både för föreningen och för de enskilda medlemmarna.

7. TILLTRÄDE

NÄR ALLT OVAN ÄR KLART betalar de boende som vill köpa sina lägenheter sin del till föreningen. Samtidigt upplåter föreningen lägenheterna med bostadsrätt till hyresgästerna och betalar köpeskillingen till säljaren. Från och med nu är föreningen ägare av fastigheten och hyresgästerna blir formellt ägare till sina egna bostadsrätter. Ombildningen är klar.

De hyresgäster som valt att inte ombilda sina lägenheter kvarstår som hyresgäster med samma rättigheter som tidigare, men med bostadsrättsföreningen som hyresvärd.



Vad gör en ombildningskonsult?

I princip alla bostadsrättsföreningar anlitar en ombildningskonsult vid en ombildning. Regelverket är så omfattande att det är nästan omöjligt för medlemmar att klara ombildningsprocessen på egen hand.

DE FLESTA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR behöver hjälp och stöd av en konsult både före, under och efter processen. Konsulten har den ekonomiska och juridiska kunskapen som krävs och är van att hantera de nödvändiga myndighetskontakterna. En stor del av konsultens arbete består i att förhandla pris och villkor med fastighetsägaren.

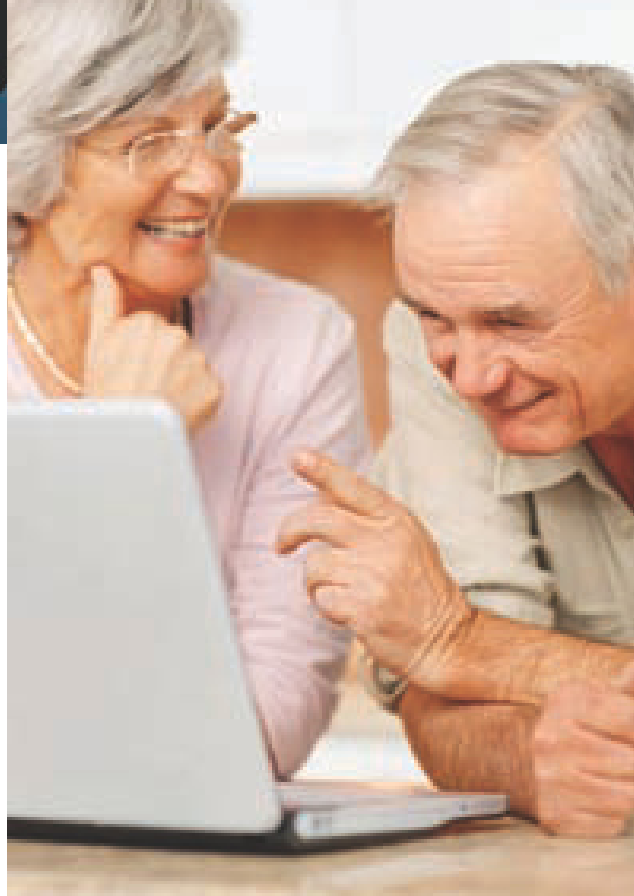
OMBILDNINGSKONSULT ÄR INTE ett certifierat yrke. Det krävs alltså ingen särskild utbildning eller examen för titeln. Som ett stöd för de föreningar som ska anlita en konsult finns därför branschorganisationen Sveriges Bostadsrättsbildare, SBB. De konsultföretag som är anslutna till SBB har minst tio års dokumenterad erfarenhet av ombildningar och har inte bara åtagit sig att leva upp till gällande lagar och förordningar utan också till SBB:s stadgar och etiska regler.

KOSTNADEN FÖR ATT anlita en ombildningskonsult varierar. Flera saker påverkar priset, som antalet lägenheter och lokaler i föreningen. De flesta ombildningskonsulter tar bara betalt om ombildningen blir av. Detta eftersom ytterst få föreningar har de resurser som krävs för att betala en konsult för en ombildning som kanske inte blir av. Långt ifrån alla vill eller kan betala en konsult med pengar ur egen ficka.

Efter en ombildning

Efter en ombildning äger bostadsrättsföreningen fastigheten. Som bostadsrättsinnehavare är du medlem i föreningen.

Du som har valt att bo kvar som hyresgäst har fått föreningen som värd.



FRIHET OCH ANSVAR

SOM BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE har du stor frihet att påverka ditt boende. Men friheten är inte obegränsad. Vad du får och inte får göra regleras delvis i bostadsrättslagen och delvis i föreningens stadgar. Oftast är det fritt fram att själv göra mindre renoveringar. Men vill du göra större förändringar bör du först prata med styrelsen.

DU ANSVARAR SJÄLV för din lägenhets inre underhåll. Tillsammans med övriga medlemmar ansvarar du också för fastighetens gemensamma utrymmen, elledningar, värme, vatten och avlopp. Du kan därför bli ekonomiskt ansvarig om du orsakar skador på de gemensamma utrymmena. Som hyresgäst i en bostadsrättsförening omfattas du, precis som tidigare, av hyreslagen. Du betalar eventuella renoveringar genom din hyra och föreningen har ansvaret för att allt fungerar i din lägenhet och i husets gemensamma utrymmen.

VANLIGTVIS KÖPER FÖRENINGAR tjänster som till exempel städning och sophantering. Men i vissa föreningar städar medlemmarna själva trapphuset och gården. Vem som gör vad och hur, bestämmer ni i föreningen.

TEKNISK OCH EKONOMISK FÖRVALTNING

I OCH MED KÖPET är föreningen, som ny ägare, ansvarig för förvaltningen av huset. Teknisk förvaltning omfattar all skötsel av fastigheten som trappstädning, hisskötsel, snöröjning och belysning. Ekonomisk förvaltning omfattar allt som rör den ekonomiska delen av föreningens arbete som hyror, årsavgifter, leverantörsfakturer och budgetering. Föreningen ansvarar också för åtaganden gentemot eventuella hyresgäster. Många föreningar väljer att anlita professionella förvaltare för stora delar av jobbet.

STYRELSEN

ATT SKAPA EN VÄLSKÖTT förening där de boende trivs kräver engagemang. Som bostadsrättsinnehavare är det därför bra om du kan tänka dig att sitta i styrelsen.

Styrelsen utses av medlemmarna på föreningens årsmöte. Dess främsta uppgift är att se till föreningens och de boendes bästa. Styrelsen ska ha minst tre ledamöter och ansvarar för den löpande förvaltningen av fastigheten. Bland annat godkänner styrelsen nya medlemmar och bestämmer hur höga årsavgifterna ska vara. Föreningens stadgar sätter ramarna för hur styrelsen ska utformas och arbeta.

Bostadsrättsföreningens arbete styrs av tre lagar: bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen som reglerar förhållandet mellan hyresgäster och föreningen.

Bolagsverket ska alltid ha en aktuell förteckning över vilka som ingår i styrelsen.

Vanliga frågor och svar

I samband med en ombildning dyker det upp många frågor. Här har vi listat de vanligaste.

HUR LÅNG TID TAR EN OMBILDNING?

Det beror på flera saker, som till exempel hur stor fastigheten är och hur aktiva och engagerade de boende är. En ombildning kan ta allt från fyra till tolv månader.

HUR MÅNGA MÅSTE RÖSTA JA FÖR ATT DET SKA BLI OMBILDNING?

2/3 av hyresgästerna måste rösta ja för att föreningen ska få köpa fastigheten. Det gäller både de uthyrda lägenheterna och lokalerna. Icke-röster räknas automatiskt som nej-röster.

MÅSTE JAG KÖPA MIN LÄGENHET OM JAG RÖSTAR JA PÅ KÖPSTÄMMAN?

Nej. Du kan rösta ja till en ombildning men fortsätta att bo kvar som hyresgäst, men med bostadsrättsföreningen som värd. Du röstar med andra ord ja till att få en ny hyresvärd. En viss del av de som röstar ja måste dock köpa sin lägenhet för att föreningens ekonomiska bli tillräckligt stark.

MÅSTE JAG FLYTTA OM JAG INTE VILL OMBILDA?

Nej. Du bor kvar i din hyresrätt precis som vanligt. Skillnaden är att du får bostadsrättsföreningen som ny hyresvärd. Föreningen har samma ansvar och skyldigheter mot dig som din tidigare värd. Skulle du vilja byta din hyresrätt mot en annan gäller samma regler som tidigare. Om du står i en intern byteskö hos din tidigare värd förlorar du dock din plats i kön.



KAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖJA MIN HYRA OM JAG VÄLJER ATT BO KVAR SOM HYRESGÄST?

Du behöver inte oroa dig för att hyran plötsligt ska höjas bara för att du hyr din lägenhet av en bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningar följer hyreslagstiftningen precis som alla andra hyresvärdar. Din hyra fortsätter att styras av det så kallade bruksvärdesystemet och förhandlas fram med Hyresgästföreningen, precis som förut. Om du är missnöjd med skötseln av din hyresrätt eller hamnar i en tvist kan du, precis som tidigare, få hjälp av Hyresgästföreningen eller vända dig till Hyresnämnden.

OM JAG SÄGER NEJ TILL ATT KÖPA MIN LÄGENHET VID EN OMBILDNING, KAN JAG ÅNGRA MIG SENARE?

Ja, du har ett år på dig att ångra dig. Den första månaden efter erbjudandet gäller samma pris. Upp till ett halvår efter erbjudandet tillkommer en avgift som motsvarar räntekostnaden för perioden. Under andra halvåret har föreningen rätt att begära gällande marknadsvärde.

JAG HAR INGA PENGAR TILL EN KONTANTINSATS, KAN JAG LÅNA HELA BELOPPET OCH OMBILDA MIN LÄGENHET ÄNDÅ?

Bankerna och låneinstitutet bestämmer om och i så fall hur mycket du måste betala kontant. Oftast kräver de dock ingen kontantinsats vid en ombildning, eftersom inköpspriset vanligtvis är betydligt lägre än för motsvarande lägenhet på den öppna marknaden.

KAN JAG LÅNA OM JAG ÄR PENSIONÄR?

Banken bedömer låntagaren efter månadsinkomst. Så länge din pension räcker till kan du få lån. Har du klarat din nuvarande hyra är det i regel inget problem.

JAG HAR BOSTADSBIDRAG/BOSTADSTILLÄGG - KAN JAG FORTSÄTTA FÅ DET OM JAG KÖPER MIN LÄGENHET?

Ja, men det förändras. Ring din handläggare på Försäkringskassan för ytterligare information.

HUR KAN JAG VETA ATT KALKYLERNA HÅLLER?

Kalkylerna granskas i den ekonomiska planen av två oberoende intygsgivare som är godkända av Boverket. Intygsgivarnas uppgift är att kontrollera att kalkylerna är rimliga.

VARFÖR ÄR DET BILLIGARE ATT OMBILDA ÄN ATT KÖPA EN BOSTADSRÄTT PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN?

Därför att det rör sig om två olika marknader. Vid en ombildning är en hel fastighet till salu, med uthyrda lägenheter. På den öppna marknaden är det enskilda lägenheter som är till salu. Vid en ombildning finns bara en köpare av lägenheterna, de som bor i dem. På den öppna marknaden finns fler spekulanter på varje lägenhet vilket driver upp priserna. Vid en ombildning förekommer ingen budgivning. Detta ger varje enskild lägenhet vid en ombildning ett lägre pris än om den sålts som enskild bostadsrätt.

ÄR DET VANLIGT ATT FOLK SÄLJER SÅ FORT OMBILDNINGEN ÄR KLAR FÖR ATT GÖRA ETT "KLIPP"?

Eftersom priset på en lägenhet vanligtvis är betydligt lägre vid en ombildning än för motsvarande lägenhet på den öppna marknaden så går det oftast att sälja sin lägenhet med vinst efter en ombildning. Men de allra flesta bor kvar så länge lägenheten matchar deras livssituation. 75 procent av de som ombildade sin lägenhet 2008 till 2010 avser att bo kvar minst fem år efter köpet enligt en SKOP-undersökning från 2010. Av de som kan tänka sig att sälja är de flesta unga personer i små lägenheter som flyttar av naturliga skäl såsom familjebildning.

VAD ÄR SKILLNADEN MELLAN EN ÄKTA OCH EN OÄKTA FÖRENING?

Enligt Skatteverket är en förening äkta om den har minst tre bostadsrättslägenheter och minst 60 procent av verksamheten kommer från medlemmarnas lägenheter. Om mer än 40 procent av verksamheten kommer från till exempel lokaler är föreningen oäkta. Skattereglerna skiljer sig åt mellan äkta och oäkta föreningar. För mer information, kontakta Skatteverket eller er ombildningskonsult.

KAN FÖRENINGEN GÅ I KONKURS?

För att en förening ska gå i konkurs krävs bland annat att de boende slutar att betala sin månadsavgift eller hyra. Om det inte heller flyttar in några som börjar betala istället så har föreningen inte längre någon intäkt att betala sina lån och driftskostnader med. Det är inte sannolikt att en förening går i konkurs. Ingen fastighet som är ombildad av hyresgästerna har någonsin gått i konkurs.

EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING BESTÅR JU AV LEKMÄN, HAR DE VERKLIGEN TILLRÄCKLIG KUNSKAP FÖR ATT FÖRVALTA ETT HUS?

De allra flesta kan driva en bostadsrättsförening och i en SKOP-undersökning från 2010 svarade 98 procent av de boende i hus som



ombildades 2008 till 2010 att de är nöjda med styrelsen. Under själva ombildningsprocessen väljer dock de allra flesta föreningar att ta hjälp av en ombildningskonsult. Nybildade föreningar bör också anlita professionell hjälp för förvaltningen av fastigheten. Många ombildningskonsulter och förvaltningsbolag erbjuder också utbildningar för styrelser.

KAN JAG HYRA UT MIN BOSTADSRÄTT I ANDRAHAND?

Ja. Reglerna för andrahandsuthyrning är likvärdiga oavsett om du är hyresgäst eller bostadsrättsinnehavare. Formerna för andrahandsuthyrning brukar vara reglerade i föreningens stadgar. Om du hyr ut din lägenhet står du själv som ansvarig. Innan du hyr ut måste du ha styrelsens godkännande och du måste visa på så kallade beaktansvärda skäl, att du inte kan bo hemma till exempel på grund av sjukdom eller att du tillfälligt fått jobb eller studier på annan ort.

HUR FÅR JAG VETA VAD DET KOMMER ATT KOSTA?

Inom allmännyttan anlitar hyresvärderna ett oberoende värderingsföretag som tar fram ett pris, priset är inte förhandlingsbart. Inom

det privata beståndet förhandlar föreningen fram priset med hjälp av en ombildningskonsult. Tillsammans med ombildningskonsulten gör styrelsen sedan en ekonomisk plan, där priset för respektive lägenhet framgår. Därefter röstar de boende för eller emot en ombildning på en så kallad köpstämman.

VAD HAR JAG FÖR ANSVAR SOM BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE?

Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för allt inre underhåll av din lägenhet. Om kylskåpet går sönder måste du själv se till att få det lagat eller köpa ett nytt. Vatten, el och avlopp ansvarar i regel föreningen för. Tillsammans med de andra medlemmarna röstar du fram en styrelse som ansvarar för fastighetens skötsel och era gemensamma utrymmen. Gränsen mellan medlemmarnas och styrelsens inflytande regleras i stadgarna. Vissa beslut röstar ni om på föreningsstämmor. Det är bra om man som medlem är aktiv i föreningen, till exempel genom att sitta i styrelsen och delta i aktiviteter som vindsröjningar och vårstädningar.

MITT HUS ÄR SLITET OCH HAR STORA RENOVERINGSBEHOV, ÄR DET VÄRT ATT KÖPA?

Priset är lägre för hus med stora renoveringsbehov och högre för hus i gott skick. Bostadsrättsföreningen tar hjälp av en ombildningskonsult för att beräkna kostnaderna för renoveringar de kommande tio åren. Först när medlemmarna känner till alla kostnader röstar de ja eller nej till ombildningen.

KAN JAG DELA MITT ÄGANDE MED NÅGON ANNAN?

Grundregeln är att lägenheten ska upplåtas på kontraktssinnehavaren, men oftast kan du fördela ägandet som du vill. De flesta föreningar brukar dock ha som regel att den som står på kontraktet ska äga minst 5-10 procent av lägenheten eller lokalen.

Ordlista

ANDELSTAL Kan vara ett rent fördelningstal för att veta hur stor andel av föreningens årliga kostnader och räntor som ska fördelas på respektive lägenhet. Andelstalet kan också vara varje lägenhets andel av föreningens totala tillgångar och skulder. Med hjälp av detta andelstal beräknas lägenhetens förmögenhetsvärde. Andelstalets innebörd ska framgå av föreningens stadgar.

AMORTERING Återbetalning av lån. Både föreningen och de boende lånar i regel från en bank. Beroende på vad man kommer överens om med banken kan låntagaren välja att betala av sina lån. De flesta banker erbjuder dock amorteringsfria lån.

BINDNINGSTID Den tid under vilken lånevillkoren för ett lån är oförändrade. Binder du till exempel räntan på fem år förblir räntesatsen densamma under hela femårsperioden. Räntan är oftast högre ju längre bindningstid man har, men också tryggare eftersom man vet vilken ränta man kan räkna med. Det gör det enklare att planera sin ekonomi. På senare år har det dock varit billigare med så kallad rörlig ränta.





BOENDEKOSTNAD Summan av årsavgiften till föreningen och bankens ränta (minus skattereduktion). Att jämföra med din hyra idag och framåt i tiden.

BOSTADSRÄTT En upplåtelseform som innebär att den boende disponerar lägenheten utan tidsbegränsning. En bostadsrätt kan även säljas, ges bort eller ärvas.

DISPOSITIONSFOND/REPARATIONSFOND En fond inom bostadsrättsföreningen. Hit avsätts pengar och eventuella överskott i föreningen för att täcka planerade framtida renoveringsbehov.

sätts pengar och eventuella överskott i föreningen för att täcka planerade framtida renoveringsbehov.

DRIFTSKOSTNAD Föreningens kostnader för att ”driva” fastigheten. Innefattar bland annat uppvärmning, vatten, sotning, renhållning, trappstädning, försäkringar och annat underhåll.

EKONOMISK PLAN När en bostadsrättsförening tar över en fastighet och upplåter lägenheterna med bostadsrätt måste det finnas en ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket. I den ekonomiska planen ska det framgå vad huset kostar i underhåll, drift, finansiering med mera. Denna del av den ekonomiska planen kan liknas vid en budget. Planen ska också innehålla uppgifter om lägenheternas årsavgifter och insatser (det pris de boende betalar för sina lägenheter).

FASTIGHET Markområde med bebyggelse. Kan ägas eller upplåtas med så kallad tomträtt (se nedan Tomträtt och Äganderätt)

FASTIGHETSSKATT/KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT Den skatt som föreningen betalar för fastigheten. Storleken på skatten beror på antalet bostäder och på det så kallade taxeringsvärdet (se nedan Taxeringsvärde). Som boende i en bostadsrätt betalar du inte någon fastighetsskatt. Indirekt är du dock med och betalar skatten genom den årsavgift som du betalar till föreningen. Även hyresgäster som bor i hyreshus betalar fastighetsskatt via hyran. För nybyggda hus gäller dock förmånligare regler.

FÖRENINGSTÄMMA Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. På stämman får alla medlemmar vara med och fatta de stora besluten och välja styrelse. En förening kan hålla både extra och ordinarie föreningsstämmor. Ordinarie stämma måste hållas en gång om året. Extra föreningsstämmor kan hållas när det behövs.

FÖRMÖGENHETSVÄRDE Se andelstal ovan.

HYRESRÄTTER - LÄGENHETER OCH LOKALER De lägenheter och lokaler som blir kvar som hyresrätter efter det att föreningen har köpt fastigheten. Hyresgästerna får bostadsrättsföreningen som ny hyresvärd. Allt eftersom hyreslägenheter blir lediga är det vanligt att föreningen säljer dessa som bostadsrätter. Hyresrättslokaler brukar inte säljas som bostadsrätter eftersom det är bra för föreningen att få in hyresintäkter.

INSATS Det pris du betalar för din lägenhet.

INRE FOND Alla föreningar har inte en inre fond. Detta regleras av stadgarna. Den inre fonden ska täcka vissa lägenhetsreparationer som i normala fall ska bekostas av lägenhetsinnehavaren.

INTYGSGIVNING Föreningens ekonomiska plan måste godkännas av två behöriga intygsgivare. Intygsgivarna utses av Boverket. Intygsgivarnas uppgift är att bedöma om den ekonomiska planen är rimlig och tillförlitlig.



KÖPEBREV Upprättas när affären fullföljts enligt köpekontraktet. Beviset på att föreningen har köpt fastigheten. Med köpebrevet som grund söker köparen/ bostadsrättsföreningen lagfart (se nedan Lagfart).

KÖPESKILLING Priset på fastigheten.

LAGFART Fastigheten som föreningen köper räknas som så kallad fast egendom. När man köper fast egendom betalar man lagfart. Lagfarten betalas av föreningen. Lagfarten är ett bevis på äganderätten till en fastighet. Lagfartsbevis utfärdas av Lantmäteriet.

MEDLÅNTAGARE Om banken anser att låntagaren inte har tillräcklig inkomst eller betalningsanmärkningar kan den kräva att ytterligare en eller flera personer står för lånet. Medlåntagaren är formellt sett lika ansvarig för lånet som den ursprungliga låntagaren.

NETTORÄNTA Den räntekostnad du får när du begärt skattereduktion hos Skatteverket. Du får 30 procent skattereduktion på

räntebelopp upp till 100 000 kronor per person och 21 procent skattereduktion på räntebelopp som överstiger 100 000 kronor per person.

PANTBREV Bevis på att inteckning har godkänts i en fastighet. Lämnas som säkerhet till banken för föreningens lån.

REALISATIONSVINST (REAVINST) Den vinst som uppkommer när man säljer till exempel en bostadsrätt. Säljer man lägenheten före årsskiftet samma år man köpt den, betalar man upp till 30 procent i vinstskatt. Säljer man lägenheten efter årsskiftet betalar man 22 procent i vinstskatt.

RÄNTA Det finns både rörlig och fast ränta. Rörlig ränta kan ändras från en dag till nästa. Fast ränta ligger fast för så lång tid som man valt att binda den. Du kan binda räntan från ett år till tio år. Rörlig ränta är oftast billigare än fast ränta men innebär också mer risk eftersom du inte vet hur den kommer att ändras. Om man bundit räntan i till exempel fem år och vill lösa lånet efter tre år kommer man troligen att få betala en så kallad räntekompensation till banken. Det är också vanligt att man blandar räntor med olika bindningstid.

SKATTEREDUKTION (JÄMKNING) Skattereduktionen ger dig möjlighet att minska din skatt i förväg på grund av ränteavdrag. För att få göra det måste du begära jämkning hos Skatteverket. Jämkningsen innebär att din arbetsgivare kommer att dra mindre skatt. (Se också Nettoränta).

STADGAR Varje bostadsrättsförening måste ha stadgar. Stadgarna reglerar vad som gäller i just din förening. Stadgarna kan dock inte kringgå bostadsrättslagen.

STÄMPELSKATT En omsättningsskatt vid köp av en fastighet eller tomträtt. Kallas också för lagfartskostnad. Skatten beräknas på

priset för fastigheten. Om priset understiger taxeringsvärdet beräknas stämpelskatten på taxeringsvärdet. Stämpelskatt tas också ut vid uttag av pantbrev.

TAXERINGSVÄRDE Det värde på en fastighet som ligger till grund för beskattning. Värdet bestäms vid fastighetstaxeringen.

TEKNISK BESIKTNING Innan föreningen köper fastigheten måste huset enligt lag genomgå en teknisk besiktning. Vid besiktningen måste en oberoende besiktningsman gå igenom husets skick. Besiktningsmannen gör inga bedömningar av enskilda lägenheter utan ser på huset i sin helhet och bedömer vilka åtgärder föreningen kan komma att behöva göra de närmaste tio åren.

TOMTRÄTT Rätten att mot en avgift, tomträttsavgäld, nyttja marken huset står på under en viss tid. Markägaren är vanligtvis kommunen.

UPPLÅTELSE Första gången en lägenhet köps/upplåts med bostadsrätt.

UPPLÅTELSEAVGIFT När en lägenhet upplåts som bostadsrätt första gången kan föreningen ta ut en upplåtelseavgift. Det gäller dock inte dig som köper direkt vid ombildningen.

YTTRE FOND Hit avsätts pengar årligen av föreningen. Hur mycket beror på föreningens stadgar. Fonden ska täcka renoveringar av huset.

ÅRSAVGIFT/MÅNADSAVGIFT Det belopp de boende betalar till föreningen, vanligtvis månadsvis. Ska bland annat täcka föreningens driftkostnader som sophämtning, vatten, el samt räntekostnader och fastighetsskatt.

ÄGANDERÄTT Motsats till tomträtt. Såväl marken som huset ägs av samma ägare.

ÄKTA/OÄKTA FÖRENING (privatbostadsföretag/oäkta bostadsföretag) Om minst 60 procent av föreningens verksamhet avser bostadsrättslägenheter upplåtna på fysiska personer är föreningen äkta. Som boende har man då möjlighet att flytta med sig eventuell vinst skattefritt om man köper en ny bostad. Om man väljer att skatta betalar man 22 procent i skatt om man haft lägenheten över ett årsskifte, annars 30 procent. Om det är mindre än 60 procent av verksamheten som löper på bostadsrättslägenheter kan föreningen vara oäkta. Då beskattas den som ett hyreshus. Om just din förening är oäkta kommer du att få mer information om vad det innebär.

ÖVERLÅTELSE När lägenheten byter ägare/innehavare.



Om Sveriges Bostadsrättsbildare, SBB

SVERIGES BOSTADSRÄTTSBILDARE är en medlemsdriven, partipolitiskt obunden branschorganisation som bildades 2010 av Sveriges ledande konsulter inom fastighetsrådgivning och bostadsrättsbildning.

Medlemsföretagen arbetar med ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter och genomför över 70 procent av bostadsrättsombildningarna i Sverige. SBB finns för att säkerställa en trygg och effektiv ombildningsprocess för alla inblandade parter.

Medlemmarna har åtagit sig att leva upp till särskilda krav och att följa organisationens etiska regler.

LÄS MER PÅ www.bostadsrattsbildare.se





SVERIGES BOSTADSRÄTTSBILDARE

mail@bostadsrattsbildare.se

www.bostadsrattsbildare.se

SBB

Främjar sund
bostadsrättsbildning