



# Checklista - köp av bostadsrätt

## Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Att köpa en bostadsrättslägenhet.....	3
1. Att tänka på innan visning.....	3
Vad vill jag köpa? .....	3
Var vill jag köpa? .....	4
Vad kan jag köpa? .....	4
Ta en första titt på bostadsrättsföreningens årsredovisning .....	4
2. Att tänka på under visning.....	5
Lägenheten .....	5
Bostadsrättsföreningen .....	5
3. Att tänka på inför budgivning .....	6
Bostadsrättsföreningens ekonomi .....	6
Checklista – köp av bostadsrätt.....	7
Förklaringar .....	8

## Kontakt

### Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: [arturo.arques@swedbank.se](mailto:arturo.arques@swedbank.se)

Telefon: +46 8 585 907 45

### Madelén Falkenhäll

Senioranalytiker, Swedbank

Mejl: [madelen.falkenhall@swedbank.se](mailto:madelen.falkenhall@swedbank.se)

Telefon: +46 8 585 902 51

### Julia Hofvendahl

Ekonom/analytiker, Swedbank

Mejl: [julia.hofvendahl@swedbank.se](mailto:julia.hofvendahl@swedbank.se)

Telefon: +46 8 585 902 51

### Carina Brännström

Senior konkurrent- och omvärldsanalytiker, Swedbank

Mejl: [carina.brannstrom@swedbank.com](mailto:carina.brannstrom@swedbank.com)

Telefon: +46 8 585 966 73

# Att köpa en bostadsrättslägenhet

Det är mycket att tänka på när man ska köpa en bostadsrättslägenhet. Man behöver både ha koll på sin egen ekonomi, lägenhetens skick och föreningens ekonomi samtidigt som det kan gå väldigt fort mellan visning och att köpet är klart. I den här broschyren beskrivs vad du behöver ha koll på när du köper en bostadsrätt.

Ur ett privatekonomiskt perspektiv är det få saker som har så stor betydelse för den egna ekonomin som boendet. För många är bostadsaffären den största affären livet och för de flesta är den enskilt största löpande utgiften. Att läsa och förstå en bostadsrättsförenings årsredovisning är av största vikt för den som vill köpa en bostadsrätt. Med tanke på att de flesta bostadsrättsaffärer finansieras med bolån är det viktigt att konsumenterna själva kan beräkna boendekostnaden och göra egna känslighetsanalyser av boendekostnaden i händelse av att till exempel räntan stiger, ränteavdragen trappas ner eller föreningen behöver öka sina lån på grund av kommande renoveringar. För att underlätta för dig som vill köpa en bostadsrätt har vi tagit fram denna broschyr.

Vi har delat upp köpprocessen i tre olika steg:

1. Innan visning
2. Under visning
3. Inför budgivning

## 1. Att tänka på innan visning

Innan du är redo att gå på visning behöver du förbereda dig. Genom att lägga lite tid på förarbetet kommer du att kunna fokusera på andra saker när det är dags för visning och budgivning.

Frågorna du ska ställa dig innan visning är:

- Vad vill jag köpa?
- Var vill jag köpa?
- Vad kan jag köpa?
- Har jag läst bostadsrättsförenings årsredovisning?

### Vad vill jag köpa?

Börja med att visualisera hur du vill att din nya lägenhet ska se ut. Exempelvis kan du fundera på:

- Vill du ha ett visst antal sovrum eller är det viktigare med ett stort kök?
- Vill du ha balkong, uteplats eller är det viktigare med plats för ett skrivbord?
- Vill du ha en nybyggd bostadsrätt med diskmaskin eller gammalt och mysigt där du får diska för hand?

Ett tips är att titta på några olika bostadsannonser för att se vad som finns och vad det kostar. Vissa önskemål är dyra och andra billiga.

## Var vill jag köpa?

Olika bostadsområden har olika karaktär och prisnivå. Kanske känner du till det bostadsområde där du vill bo. Kanske vill du flytta till ett område som du inte känner så väl.

- Finns den typ av lägenhet som du önskade dig i förra steget i det bostadsområde som du tittar på eller behöver du justera dina önskemål på något sätt?
- Hur är det med kommunikationer, mataffärer, dagis och skolor?
- Finns det problem med buller eller känns det otryggt på kvällen?

Ett tips att provresa från jobbet till det tänkta bostadsområdet för att känna hur det känns. Ett annat tips är att besöka området en kväll eller tidig morgon för att känna in stämningen.

## Vad kan jag köpa?

Nu är det dags att gå igenom din ekonomi för att se hur dyr bostad du kan köpa.

- Om du behöver låna pengar från en bank är det bra att leka lite med bankens beräkningssnurra innan du ansöker om ett bolånelöfte. Din inkomst, antal barn, hur mycket kontantinsats du har och föreningens månadsavgift är viktiga parametrar i bankens beräkningssnurra.
- Ju högre månadsavgift du anger desto lägre belopp får du låna från banken. När du ansöker om ett lånelöfte är det därför viktigt att välja en rimlig månadsavgift så att du inte hamnar i ett läge där bankens löfte behöver justeras ner för att du angivit en för låg månadsavgift.
- Räcker pengarna till den lägenhet som du vill köpa eller behöver du justera dina önskemål?
- Ansök om ett lånelöfte

Ett tips är att titta på några bostadsannonser för att se vad månadsavgiften brukar ligga på. Målet är både att kunna fylla i ansökan om lånelöfte på ett så bra sätt som möjligt men det är också för att du ska förstå hur mycket lånebeloppet från banken ändras när månadsavgiften stiger med exempelvis 500 kronor.

## Ta en första titt på bostadsrättsföreningens årsredovisning

Om du är ovan vid att läsa årsredovisningar kan du i det här läget fokusera på förvaltningsberättelsen i årsredovisningen. Där beskriver föreningen de viktigaste händelserna under verksamhetsåret. De flesta bostadsrättsföreningar har ett verksamhetsår som sammanfaller med kalenderåret det vill säga från och med januari till och med december.

Det du letar efter är:

- Beskrivning av kommande eller genomförda reoveringar
- Planerade avgiftshöjningar
- Olika typer av problem som kan innebära framtida avgiftshöjningar. Exempelvis problem med avlopp eller läckande tak.

I det här läget kan det också vara bra att titta på hur hög belåning föreningen har per kvadratmeter boyta eller totalyta. Den informationen hittar du ofta i en tabell som heter Flerårsöversikt och som brukar finnas ganska tidigt i föreningens årsredovisning. Du

hittar också information om föreningens skuldsättning under rubriken Balansräkning eller i en fotnot till Balansräkningen i slutet av årsredovisningen.

## 2. Att tänka på under visning

Själva visningstillfället kan kännas stressigt och rörigt men informationen som du samlar in under visningen är viktig för att besluta om du ska gå vidare till en budgivning eller ej. Fokusera på två saker: Lägenheten och bostadsrättsföreningen.

### Lägenheten

Här gör du en bedömning av själva lägenheten och vad det kostar att få den i ett rimligt skick.

- Motsvarar lägenheten dina behov och tror du att du skulle trivas?
- Finns det något inne i lägenheten som är trasigt och som måste lagas? Målning är inte så dyrt, vitvaror kan kosta lite mer men om du behöver göra om badrummet eller sanera en vattenskada så kan det bli dyrt.

Ett tips är att kolla om det luktar mögel, om det finns konstiga fläckar på väggar/tak eller om det finns lösa kakelplattor i badrummet. Detta kan vara tecken på en vattenskada som du behöver åtgärda.

### Bostadsrättsföreningen

I en Bostadsrättsförening är det medlemmarna som ansvarar för lägenheternas ytskick och föreningen som ansvarar för övriga gemensamma utrymmen och byggnadskomponenter. Som bostadsrättshavare och medlem är du skyldig att betala en årsavgift. Årsavgiften betalas normalt i form av en månadsavgift. Medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter från medlemmar eller hyresgäster utgör bostadsrättsföreningens intäkter. Intäkterna används för att täcka föreningens samtliga kostnader. Därför är föreningens ekonomi och husets skick viktig för din ekonomi.

Undersök behovet av renoveringar eller annat som kan innebära att föreningen kommer att behöva höja sina månadsavgifter. Ställ följande frågor till mäklaren eller föreningens styrelse:

- **Planerar föreningen att höja avgiften?** Det kan hända att föreningen planerar höjningar som inte finns angivna i årsredovisningen.
- **Hur hög belåning har föreningen?** Hög skuldsättning i föreningen kan innebära avgiftshöjningar om räntorna stiger. Dessutom kan en hög skuldsättning i föreningen (mer än 9 000 kr/kvm) påverka dina möjligheter att belåna din bostadsrätt.
- **Planerar föreningen att göra några stora/dyra renoveringar i närtid?** Tak, fasader och avlopp/stammar är exempel på renoveringar som brukar göras vart 30:e till 40:e år och som kan innebära rejäla avgiftshöjningar om föreningen inte har sparat undan pengar för att täcka dessa kostnader.
- **Har föreningen tomträtt** eller äger föreningen marken som föreningens hus står på? Om föreningen har tomträtt så innebär det att föreningen hyr tomten och att hyresavtalet kan innebära avgiftshöjningar när det förhandlas om.

Tips: Om huset har putsad fasad och är uppförd mellan 1990 och 2010 bör du fråga om huset har Enstegstätade fasader. I denna typ av fasad kan det finnas mögelskador i husets reglar vilket kan bli mycket dyrt att åtgärda.

### 3. Att tänka på inför budgivning

Om du fortfarande är intresserad av lägenheten behöver du ta reda på vad som är ett rimligt pris utifrån den information som du samlat in.

- Vad är utgångsbudet i annonsen och vad har liknande bostäder sålts för? (Booli.se brukar göra en beräkning av lägenhetens värde baserat på tidigare försäljningar. Om priserna sjunker bör du satsa på ett lägre pris).
- Hur hög är månadsavgiften och vad ingår? Ibland ingår värme och vatten. I andra föreningar ingår bredband och vissa försäkringar. Tänk på att det som inte ingår behöver du betala för på annat sätt.
- Riskerar månadsavgiften att höjas och i så fall hur mycket? Vissa saker kan du räkna ut själv som effekten av högre räntor på föreningens lån. När det gäller ökade uppvärmningskostnader eller kommande renoveringar så behöver du kontakta styrelsen och ställa frågor om detta.

Tips: Gå till bankens beräkningssnurra för att se hur mycket ditt lånelöfte skulle sänkas om månadsavgiften höjs så mycket som du tror att den ska höjas. Ha denna sänkning i åtanke när du bestämmer vilket bud du vill lägga på lägenheten.

Så här räknar du ut avgiftshöjning när räntan på föreningens lån stiger:

Belåningsgrad kr/kvm	Ränteökning	Lägenhetens storlek	Månad	=	Avkastningsökning
6 000 kr/kvm	*1%	50kvm	/12	=	250 kr/mån

**Nu är du redo att lägga ett bud!**

### Bostadsrättsföreningens ekonomi

Att köpa en bostadsrätt och förstå allt som står i en årsredovisning kräver kunskap som många saknar. För att underlätta för hushållen att ta medvetna och rationella beslut vid köp av bostadsrätt har vi tagit fram en checklista. Checklisten innehåller en rad viktiga frågor som konsumenten behöver ha svar på för att kunna ta ett välgrundat beslut. Saknas information i årsredovisningen kan svaren fås av bostadsrättsföreningens styrelse eller av fastighetsmäklaren som säljer bostadsrätten. Checklistan ger också konsumenten en vägledning över bostadsrättsföreningens ekonomi jämfört med andra föreningar.





## Checklista – köp av bostadsrätt

Är bostadsrättsföreningens fastighet fullvärdeförsäkrad Ja  Nej

Har bostadsrättsföreningen en ansvarsförsäkring för styrelsen Ja  Nej

Äger bostadsrättsföreningen marken Ja  Nej

Har föreningen tomträtt Ja  Nej

Om ja, när ska tomrättsavgälden omförhandlas \_\_\_\_\_

Bostadsrättsföreningens värdeår \_\_\_\_\_

Lägenhetens andelstal är \_\_\_\_\_

Lägenhetens boyta är \_\_\_\_\_ kvm

Finns en teknisk underhållsplan Ja  Nej

Bostadsrättsföreningens lån per kvadratmeter boyta<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ kr/kvm

≤3000 kr/kvm (låg)

>3000≤6000 kr/kvm (låg till måttlig)

>6000≤9000 kr/kvm (måttlig till hög)

>9000 kr/kvm (hög)

Bostadsrättsföreningens sparande per kvadratmeter boyta<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ kr/kvm

≤150 kr/kvm (låg)

>150≤200 kr/kvm (låg till måttlig)

>200≤250 kr/kvm (måttlig till hög)

>250 kr/kvm (hög)

Driftskostnad per kvadratmeter boyta<sup>3</sup> \_\_\_\_\_ kr/kvm

≤375 kr/kvm (låg)

>375≤450 kr/kvm (låg till måttlig)

>450≤550 kr/kvm (måttlig till hög)

>550 kr/kvm (hög)

Hur mycket stiger månadsavgiften om räntan stiger med en procentenhet<sup>4</sup> \_\_\_\_\_ kr/mån

Årsavgift per kvm boyta<sup>5</sup> \_\_\_\_\_ kr/kvm

≤325 kr/kvm (låg)

>325≤650 kr/kvm (låg till måttlig)

>650≤900 kr/kvm (måttlig till hög)

>900 kr/kvm (hög)

Hur stor andel i procent av föreningens intäkter avser kommersiella lokaler \_\_\_\_\_ procent

≤5% (låg)

>5%≤15% (låg till måttlig)

>15%≤25% (måttlig till hög)

>25% (hög)

Lägenhetens andel av föreningens resultat<sup>6</sup> \_\_\_\_\_ kr/kvm

Lägenhetens andel av föreningens amorteringar<sup>7</sup> \_\_\_\_\_ kr/kvm

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Bostadsrättsföreningens lån dividerat med bostadsrättsföreningens totala boyta

<sup>2</sup> Summan av bostadsrättsföreningens avskrivningar och årets resultat dividerat med bostadsrättsföreningens totala boyta

<sup>3</sup> Lägenhetens andelstal multiplicerat med summan av bostadsrättsföreningens samtliga kostnader minus avskrivningar och kapitalkostnader dividerat med lägenhetens boyta

<sup>4</sup> Lägenhetens andelstal multiplicerat med summan av bostadsrättsföreningens lån multiplicerat med en procent dividerat med 12

<sup>5</sup> Månadsavgiften multiplicerat med 12 dividerat med lägenhetens boyta

<sup>6</sup> Lägenhetens andelstal multiplicerat med bostadsrättsföreningens resultat dividerat med lägenhetens boyta

<sup>7</sup> Lägenhetens andelstal multiplicerat med bostadsrättsföreningens amorteringar dividerat med lägenhetens boyta



## Förklaringar

**Fullvärdesförsäkring.** Det är viktigt att en bostadsrättsförening är fullvärdesförsäkrad i händelse av till exempel brand eller vattenskador. Information om detta ska framgå av årsredovisningen.

**Ansvarsförsäkring.** Kontrollera att bostadsrättsföreningen har en ansvarsförsäkring. Om någon kräver bostadsrättsföreningen på skadestånd är det bra att föreningen har en ansvarsförsäkring och rättsskydd.

**Tomträtt.** Många bostadsrättsföreningar äger inte marken utan har en tomträtt. För denna tomträtt betalar bostadsrättsföreningen en tomträttsavgäld. Tomträttsavgälden bestäms ofta för tio år i taget. Kontrollera i årsredovisningen om bostadsrättsföreningen har en tomträtt och när det är dags för omförhandling av tomträttsavgälden. En bostadsrättsförening som äger marken ska varderas högre än en bostadsrättsförening med endast tomträtt.

**Teknisk underhållsplan.** En bostadsrättsförening bör ha en teknisk underhållsplan som sträcker sig i 50 år. Den tekniska underhållsplanen visar när det är dags för underhåll och större renoveringar. Den visar också kostnaderna för framtida underhåll och renoveringar. Tillsammans med bostadsrättsföreningens årsredovisning kan den tekniska underhållsplanen ge viktig information om slitagekostnader, kostnader för återanskaffning av nya byggnadskomponenter och kostnader för större reparationer och underhållsarbeten.

**Bostadsrättsföreningens värdeår.** Värdeåret på en fastighet har betydelse för beräkningen av fastighetsavgift. Av årsredovisningen bör det framgå vilket värdeår bostadsrättsföreningen har.

**Skuldsättning.** De allra flesta bostadsrättsföreningar har lån. Ju mer lån en bostadsrättsförening har desto räntekänsligare är föreningen. Med en hög skuldsättning räcker det med en liten ränteförändring för att det ska få en stor effekt på månadsavgiften.

**Driftkostnader.** En bostadsrättsförening har tre typer av kostnader. Kostnader för drift, kapital och slitage. Driftkostnader är alla kostnader som inte är räntekostnader eller kostnader för slitaget på byggnader och inventarier.

**Kapitalkostnader.** En bostadsrättsförening kan ha många lån med olika löptider för när räntan ska omförhandlas. Kontrollera i årsredovisningen vilka lån föreningen har och när räntan ska omförhandlas.

**Slitagekostnader (Avskrivningar).** En viktig post att kontrollera i en bostadsrättsförenings årsredovisning är avskrivningarna på bostadsrättsföreningens byggnader. Kontrollera i årsredovisningen föreningens genomsnittliga avskrivningstider på byggnaderna. De bör inte vara längre än 50 till 65 år. Är de längre betyder det med stor sannolikhet att avskrivningstiderna är för långa och avskrivningsbeloppen för låga.

**Hysesintäkter.** Det är bra med hyresintäkter. Men en hög andel hyresintäkter är också en risk för föreningen i händelse av att någon hyresgäst försvinner och inte kan ersättas med en ny.

**Årets resultat.** En bostadsrättsförening ska täcka samtliga kostnader. Om en förening går med underskott ett enskilt år bör det förklaras av styrelsen i årsredovisningen. Stora systematiska underskott betyder sannolikt att föreningen tar ut för låga avgifter och att föreningen bygger upp stora framtida upplåningsbehov.