

Information om ekonomisk kalkyl, förhandsavtal, ekonomisk plan, köp och bostadsrättsförening,

För att en byggherre/byggföretag ska få börja sälja tilltänkta bostäder i en blivande bostadsrättsförening ska en **ekonomisk kalkyl** vara upprättad. Så här skriver Boverket:

- En kostnadskalkyl är en kalkyl över kostnaderna för ett bostadsprojekt, som ligger till grund för ett förhandsavtal om att i framtiden förvärva en bostadsrätt. De beräknade avgifterna för bostadsrätten grundas på kalkylen. Kostnadskalkylen ska också granskas av två behöriga intygsgivare (5 kap. 3 § andra stycket BRL).
- Intygsgivare är oberoende granskare och är godkända av Boverket och agerar enligt Boverkets riktlinjer.
- För att kunna göra en riktig bedömning av en föreningens ekonomiska verksamhet måste därför uppgifterna i kalkylen vila på ett vederhäftigt och väl underbyggt underlag och framstå som hållbara. Uppgifterna i kalkylen ska vara riktiga och stämma överens med tillgängliga handlingar. Med uppgifter avses faktum, det vill säga säkert konstaterbara sakförhållanden (se prop. 2002/03:12 s. 113).

Intygsgivarna skyddar alltså dig som köpare genom att se till att alla siffror, avtal och andra dokument är i ordning i den ekonomiska kalkylen för den blivande bostadsrättsföreningen.

När ni bestämt er för att ni vill köpa en bostadsrätt efter att kontrollerat era möjligheter ekonomiskt osv. så skriver man ett så kallat **förhandsavtal** hos den anlitate mäklaren som också ska vara opartisk och se till bägge parter bästa. Förhandsavtalet skyddar också dig som köpare om det senare skulle visa sig bli väsentliga förändringar i det du ingåt förhandsavtal om. Så här skriver Boverket:

Utgångspunkten är att förhandsavtal är bindande. För att häva ett förhandsavtal finns det tre situationer enligt bostadsrättslagen (5 kap 8 §) som var för sig ger förhandstecknaren rätt att efter uppsägning frånträda avtalet:

- lägenheten upplåts inte med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
- genom försummelse av föreningen sker upplåtelsen inte inom skäligen tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
- de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren säger av denna anledning upp avtalet inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften.

Efter ni skrivit förhandsavtalet finns det ofta möjligheter att delvis påverka utformningen på er blivande bostad och göra **tilläggsbeställningar**. Det kan vara andra köksluckor, annat golv, andra vitvaror osv. Information om detta brukar mäklaren ha.

Cirka sex månader innan planerat tillträdesdatum (i kalkylen sätter man ett kvartal för att det brukar alltid vara någon faktor som kan fördröja byggtiden) så upprättas en **ekonomisk plan** som också ska vara intygsgiven och den ska också skickas in till Bolagsverket. I den ska exakt inflyttningsdatum och exakta siffror/kostnader vara fastställda och skulle det då vara en väsentlig skillnad på siffrorna och inflyttningsdatum jämfört med kalkylen har ni här möjlighet att frånträda förhandsavtalet.

- Planen ska beskriva föreningens byggnader och de kostnader föreningen har för drift, underhåll och eventuella lån. Planen ska i sin helhet innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är undertecknad av samtliga styrelseledamöter och granskad av två intygsgivare.

När man tagit del av kalkylen så brukar man **sälja** sitt nuvarande boende om man har ett sådant som man kan sälja. Ta hjälp av mäklaren.

När föreningens ekonomiska plan är godkänd och registrerad och alla tillstånd är på plats kallar mäklaren dig för att skriva under **upplåtelseavtalet**. För att en bostadsrättsförening ska få upplåta en lägenhet med bostadsrätt krävs att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen. Dessutom måste det finnas en registrerad ekonomisk plan. En upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska göras skriftligt och följande uppgifter måste finnas med i avtalet:

- Föreningens namn
- Bostadsrättshavarens namn
- Vilken lägenhet som upplåts
- Insatsbeloppet som gäller vid upplåtelsen
- Årsavgiften som gäller vid upplåtelsen
- Eventuell upplåtelseavgift

Av avtalet ska kunna härledas vad som ingår i bostadsrättsupplåtelsen, exempelvis tre rum och kök jämte vissa förrådsutrymmen. Om mark ingår i upplåtelsen ska det också anges. Vad som ingår i upplåtelsen får särskild betydelse när en lägenhet förändras med anledning av en om- eller tillbyggnad. Det är viktigt att upplåtelseavtalet noga anger vad som ingår i själva upplåtelsen. Detta för att undvika framtida tvister.

Någon månad eller två före inflyttning är det dags för **slutbesiktning**. En kvalitetsansvarig deltar för att, enligt plan- och bygglagen, besluta om godkännande av hela entreprenaden.

Ungefär någon vecka innan du kommer med flyttlasset har du fått **slutbetala** din nya bostad. Om du har gjort något tillval kommer det också att betalas i den här fasen, som utgångspunkt.

Äntligen är dagen här och du får **flytta in** och uppleva ditt nya hem, med allt vad det innebär. Du ska nu ha fått all information du behöver, nycklar och en så kallad bopärm på ett usb där all information om ditt boende finns.

Varje år måste alla bostadsrättsföreningar hålla minst en **föreningsstämma**. I ert fall blir det med hjälp av SBC då de kommer att sköta den ekonomiska förvaltningen för er. Den första stämman hålls när ni flyttat in. Då kommer ni välja ordförande osv. Den ordinarie föreningsstämman kallas årsstämma och ska hållas inom sex månader från att räkenskapsåret avslutats. Utöver årsstämman kan styrelsen i en bostadsrättsförening kalla till extra föreningsstämmor, exempelvis för att besluta om nya stadgar. På årsstämman lägger styrelsen fram föreningens årsredovisning och revisionsberättelse. Utifrån årsredovisningen fattas sedan ett flertal beslut om föreningens ekonomi. Dessutom är det under stämman som medlemmarna utser styrelsen. I vissa fall tillsätts en valberedning i en BRF, som får i uppdrag att arbeta fram nya förslag på kandidater till styrelsen. Dock finns det inget lagstadgat krav om detta. Styrelsens uppdrag är att fatta beslut som rör den löpande driften, och att se till så att medlemmarna uppfyller sina skyldigheter i föreningen.