

Vid köp/försäljning

Kvadratmeter priser har förändrats upp och ner, finns flera faktorer som påverkar lägenhetspriserna, utöver mäklarens kunskaper rekommenderar vi att titta på motsvarande lägenheter i området som är sålda senast för att jämföra. På Hemnet sida på nätet (www.hemnet.se) finns det en uppdaterad flik där försäljningspriser visas.

Varför betalar du avgift på din bostadsrätt?

Det kan verka märkligt att betala en avgift för en bostadsrätt som du har köpt. Men på samma sätt som hyresgäster betalar hyra måste du som har en bostadsrätt betala en årsavgift till din bostadsrättsförening, normalt kallad månadsavgift då den oftast betalas varje månad.

Det här ingår i bostadsrättsföreningens årsavgift

När du köper en bostadsrätt köper du rätten att använda en bostad i en fastighet. Du äger alltså inte själva bostaden utan blir istället medlem i en bostadsrättsförening, som i sin tur äger hela fastigheten. I fastigheten ingår marken, husen med bostäderna, alla gemensamma utrymmen, eventuella uteplatser och lokaler som butiker, kontor och garage.

Den månadsavgift som du betalar går till din bostadsrättsförening. Pengarna använder sedan föreningen till att reparera och sköta om fastigheten och allt som finns på fastighetens område. Vad som ingår i månadsavgiften är olika i olika föreningar.

I varje bostadsrättsförening finns det en styrelse som fattar beslut om den dagliga driften i föreningen. Styrelsen bestämmer vilken årsavgift ni i föreningen ska betala, så att de totala intäkterna täcker driftskostnaderna samt ger förutsättningar för föreningen att lägga undan pengar för framtida utgifter som till exempel stambyte och för att betala tillbaka på föreningens lån.

Avgiften ska täcka kostnader för det som ägs och förvaltas av föreningen. På så sätt betalar ni tillsammans för det som ni utnyttjar gemensamt. Avgiften täcker till exempel kostnader för städning av trapphus, sophämtning, gräsklippning och snöröjning. Förutom löpande utgifter för drift och olika tjänster ingår även lån samt underhåll av fastigheten.

Så bestäms avgiften

Din årsavgift representerar en andel av bostadsrättsföreningens kostnadsmassa. Din avgift som bostadsrättshavare beror alltså på hur stor andel av kostnadsmassan som du betalar. Kostnadsmassan i sig påverkas av förvaltningskostnader, elpriset och andra utomstående faktorer.

Det som kan skilja sig mellan olika föreningar är sättet som andelarna av kostnadsmassan räknas ut. Uträkningen kan till exempel 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. Om du är nyfiken på hur årsavgifterna i din bostadsrättsförening fördelas kan du titta i din förenings stadgar. Avgifterna fördelas normalt utifrån insatser, andelstal eller kvadratmeteryta.

Hur kan du påverka avgiften i din bostadsrättsförening?

Du och dina grannar är medlemmar i en bostadsrättsförening som äger fastigheten. Det betyder att ni har stora möjligheter att påverka ert boende och att utveckla det precis som ni vill ha det. Tillsammans kan ni bidra till att hålla avgifterna på en rimlig nivå.

Många av kostnaderna går att påverka antingen genom sparsamhet och kostnadsbesparande investeringar eller genom medveten upphandling när det kommer till underhåll och reparationer av fastigheten.

Om bostadsrättsföreningens medlemmar så mycket som möjligt hjälper till med arbetet i föreningen, till exempel skötsel och underhåll av föreningens hus och tomt, kan föreningen minska sina kostnader och det kan i sin tur leda till att alla får en lägre månadsavgift.

Lån och skulder

Föreningens lån kan påverka den framtida månadsavgiften. I månadsavgiften är föreningens räntekostnader för lån och andra skulder inkluderade. Då kan en liten förändring i räntevillkor för ett stort lån betyda mycket för ekonomin och för medlemmarnas boendekostnader. I ett sådant läge kan det vara förnuftigt att ta ut lite högre månadsavgifter under några år, så att bostadsrättsföreningen går med överskott och kan samla kapital om något oförutsett inträffar.

Vilka avgifter får en bostadsrättsförening ta ut?

Föreningen får ta ut insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Föreningen får i övrigt inte ta ut andra avgifter som till exempel straffavgift av medlemmar som inte medverkar på gemensamma städdagar och inte heller vidarebefordra fakturor från störningsjourer. Däremot är det tillåtet att ta ut avgifter för till exempel tvättstuga, gym och föreningslokal, eftersom föreningen inte är skyldig att tillhandahålla något av detta.

Avgifter och insatser som kan bli aktuella i en bostadsrätt:

Årsavgift (Hyra/Medlemsavgift)

Årsavgiften, som bestäms av styrelsen, ska täcka föreningens årliga kostnader för fastighetens drift, underhåll, räntor och lån. I de flesta fall är årsavgiften uppdelad i tolv delar och tas därför ut månadsvis.

Insats

Insatsen betalas till föreningen av den förste bostadsrättshavaren för respektive lägenhet. Det vill säga när bostadsrättsföreningen bildas. När lägenheten sedan säljs betalas ingen ny insats utan istället köpeskilling till den som säljer bostadsrätten. Den ursprungliga insatsen för lägenheten framgår av den ekonomiska planen som gällde då just den lägenheten uppläts. Insatsen kan ha ändrats efter det, till exempel om man har köpt till yta i anslutning till lägenheten, så som mark.