



INFORMATION

OM

OMBILDNINGEN TILL BOSTADSRÄTTER

-

BRF WOLLMARIA

- Vi sätter "Stockholmsmodellen" ur spel för dig som bor kvar med hyresrätt.
- Det ger dig en garanti om fortsatt låg hyra även i framtiden.

**OBS. SIST I HÄFTET FINNS EN
FULLMAKT. LÄMNA IN
SÅ SNART SOM MÖJLIGT, TACK.**

Konsekvenser av en ombildning till bostadsrätt – för dig som vill köpa din bostadsrätt – och för dig som vill fortsätta att hyra

Att köpa eller inte köpa sin lägenhet med bostadsrätt är en viktig fråga. För- och nackdelar måste vägas mot varandra. Till fördelarna brukar höra en trevligare boendemiljö, bättre grannkontakter, lägre boendekostnader och en kraftig förstärkning av de egna ekonomiska tillgångarna - fördelar både för dem som funderar på att sälja sin lägenhet, för dem som planerar att bo kvar länge, eller för den som vill kunna lämna ett arv ifrån sig till sina barn. Samtidigt innebär alltid ägande ett risktagande. Även om man köper sin lägenhet till långt under marknadsvärdet finns det en risk att lägenhetspriserna sjunker med ännu mer och att man därmed förlorar pengar.

De flesta brukar dock uppleva denna möjlighet som en stor chans, vilket också är orsaken till att så många hyresrätter har ombildats till bostadsrätter. I det bifogade materialet kommer vi att studera konsekvenserna för dig som vill köpa din bostadsrätt och se hur din ekonomi blir, både på lång och kort sikt..

Men vi vill också göra något nytt. Vi vill komma med ett riktigt bra erbjudande även för dig som vill bo kvar i hyresrätt. I bostadsrättsföreningens styrelse vill vi att ombildningen ska vara bra både för den som vill köpa sin bostadsrätt och för den som vill fortsätta att hyra. Vi vill ge garantier som gör att alla känner att de vinner på att bostadsrättsföreningen köper huset.

Hur man röstar på köpstämman och om man köper bostadsrätten är två skilda frågor

För det går att vara positiv till ombildningen utan att för den skull vilja köpa sin lägenhet med bostadsrätt. Hur man ställer sig till att bostadsrättsföreningen köper huset och hur man ställer sig till att köpa sin egen lägenhet är två helt skilda frågor.

Det går bra att ställa sig positiv till att bostadsrättsföreningen köper huset men att ändå välja att bo kvar med hyresrätt. Den som gör så är ofta en person som har sett att de flesta av grannarna vill köpa sina bostadsrätter och som inte vill hindra dem. Däremot har personen själv inget intresse av att köpa sin lägenhet med bostadsrätt utan bor gärna kvar med hyresrätt. I det här fallet får man dessutom ett bra erbjudande som gör att man kan tycka att bostadsrättsföreningen blir en bättre värd än Svenska Bostäder.

Motsatsen är också möjlig. Det går att ställa sig negativ till att bostadsrättsföreningen ska få köpa huset, men OM bostadsrättsföreningen ändå köper huset väljer man att köpa sin lägenhet med bostadsrätt. Den som resonerar så är ofta en motståndare till att andra än allmännyttan äger hyresfastigheter. Om fastigheten ändå ska säljas, och därmed upphöra att vara i allmännyttans ägo, väljer man att köpa sin bostadsrätt.

Fullmakt

Längst bak i materialet finns en fullmakt. Vi ber dig att lämna in den så snart som möjligt. När vi har fått in tillräckligt många fullmakter kallar vi till köpstämman. Fullmakterna behöver vi för att veta att alla röster kommer att kunna räknas. Det finns alltid risk att man får ett hastigt förhinder som gör att man inte kan komma till stämman och det är olyckligt om en sådan omständighet gör att beslutet därför inte kan fattas. Samtliga förstahandskontraktssinnehavare måste skriva på fullmakten och alla måste dessutom vara folkbokförda på adressen för att rösten ska få räknas.

Om du har möjlighet ber vi dig att lämna in ett svar redan på fredag, den 7 maj, till Maria Källner på Wollmar Yxkullsgatan 41 C eller till Olof Hamrin på Maria Skolgata 46. Om du behöver mer tid går det bra att vänta, men vi har inte så mycket tid eftersom vi måste hålla köpstämman under maj månad. Du får väldigt gärna höra av dig till oss med frågor. Kontaktinformation till vår ombildningskonsult finns sist i brevet.

Vår boendevision

Vi har fått ett erbjudande från Svenska Bostäder att bli vår egen värd. Innan vi börjar fördjupa oss i siffror, tycker vi att det är viktigt att vi kan se hur vi kan fungera som fastighetsägare och att vi har en vision över vad vi vill och kan åstadkomma när vi plötsligt ges möjlighet att bestämma över vår egen närmiljö och vårt eget boende.

Vi tänkte därför inleda med att beskriva en preliminär boendevision.

Huvudskälet till att genomföra ett förvärv av fastigheten är att vi vill skapa förbättringar för oss alla som bor i föreningen, oavsett om vi väljer att köpa lägenheten eller bo kvar som hyresgäster. Vi är en stor förening och bör ha kraft och förmåga att kunna skapa en trevlig och gemytlig anda där vi i större utsträckning bryr oss om våra fastigheter och alla som bor här. Vår vilja och motivation att åstadkomma detta borde vara betydligt större än för den stora värden Svenska Bostäder.

Vi vill:

- Vara med och skapa en tryggare och trevligare närmiljö för alla boende i föreningen.
- Skapa en trevligare boendemiljö i fastigheterna genom att vi alla får ett ökat ansvar för vårt boende.
- Fortsätta att utveckla vår innergård.
- Skapa ökad frihet för individen att påverka sitt eget boende genom ökad flexibilitet.
- Skapa förutsättningar för en långsiktigt god och trygg boendeekonomi. Genom att vi blir en förhållandevis stor förening får vi ett bra förhandlingsläge och kan slå ut en mängd administrativa och underhållskostnader på många lägenheter.

Ett erbjudande till alla som vill bo kvar med hyresrätt

För styrelsen är det mycket viktigt att alla känner att bostadsrättsombildningen är attraktiv. Vi är **alla** hyresgäster idag och då ska en bostadsrättsombildning vara bra för **alla**, även dem som vill fortsätta att hyra:

Bostadsrättsföreningen kommer att vara värd för ett stort antal hyresgäster. Vi har räknat med ca 25 stycken. I detta läge är det bra att vi är en så pass stor förening om totalt 127 lägenheter. Vi kommer att kunna ta det ansvar som krävs. Och det faktum att den framtida föreningens styrelse kommer att bestå uteslutande av gamla SB-hyresgäster, gör att förståelsen för och kännedomen om vår boendesituation är stor.

På det stora hela vill vi vara lika trygga som Svenska Bostäder.

Det ska som tidigare alltid finnas en fastighetsskötare att ringa till och som åtgärdar eventuella problem snabbt och korrekt.

Men på vissa områden vill vi vara en lite bättre värd än som är vanligt.

Vi sätter "Stockholmsmodellen" ur spel – lägre hyreshöjningar

En bidragande orsak till att många av oss vill köpa våra lägenheter är att vi därigenom får kontroll över vår boendeekonomi. Hyresgästföreningen, allmännyttan och de privata fastighetsägarna är överens om att börja tillämpa den s.k. "Stockholmsmodellen", som innebär att lägesfaktorn ska tillmätas en större betydelse. Det är inte fråga om marknadshyror, men en marknadsanpassning. Man är överens om att attraktiva områden (som vårt) ska få större hyreshöjningar i framtiden till dess att hyresnivån i t.ex. innerstaden är tillräckligt mycket högre än den är i ytterstaden. Det är inte slutligt fastslaget hur stor denna skillnad ska vara, men en siffra som nämns är att en innerstadslägenhet ska kunna ha 30% högre hyra än motsvarande ytterstadslägenhet.

Vi vill verkligen att denna bostadsrättsombildning ska vara bra för oss alla som bor i våra hus. Därför har vi beslutat att inte tillämpa Stockholmsmodellen i våra hus, så att även alla som väljer att bo kvar i hyresrätt slipper dessa höjningar. Vi ska alla få fördelar av bostadsrättsombildningen. Sättet vi har valt att genomföra det på är att vi kommer att skriva ett tillägg till varje hyreskontrakt som innebär att så länge ursprungshyresgästen bor kvar i lägenheten kommer den normala, årliga hyreshöjningen att maximeras till 3%, dvs. till ungefär den nivå som gäller sedan tidigare. Någon ytterligare hyreshöjning som en följd av "lägesfaktorn" kommer inte att ske.

Löfte om att bara höja hyran i enlighet med årliga, normala hyreshöjningar

Ibland sprids rykten om att bostadsrättsföreningar kommer att försöka höja hyran utöver de vanliga hyreshöjningarna när de har köpt huset. Det får de inte. En bostadsrättsförening får som vilken hyresvärd som helst bruksvärdespröva hyran hos Hyresnämnden om man anser att den är för låg i förhållande till omkringliggande fastigheter. Vi vill göra det mycket tydligt att vi inte tänker göra det. Vi kommer därför i avtalet med alla hyresgäster skriva in att vi inte kommer att låta bruksvärdespröva hyran för att du som hyresgäst ska kunna känna trygghet i att din nuvarande hyra kommer att gälla. Så länge du har hyreskontraktet kommer hyran att bara höjas i enlighet med de vanliga, årliga hyreshöjningarna som förhandlas fram mellan hyresmarknadens parter. Och som vi lovade ovan kommer dessa hyreshöjningar att sannolikt att hållas lägre än vanligt eftersom vi förbinder oss att begränsa hyreshöjningarna till 3% per år

Avsättning för underhåll

Utöver ovanstående har vi i den ekonomiska planen avsatt motsvarande 100 000 kronor per kvarvarande hyresrättslägenhet för att säkerställa att föreningen har kapital nog att sköta det inre underhållsansvaret som föreningen har. Inga hyreshöjningar kommer att ske som en följd av detta "normala" underhåll.

För dig som vill köpa din bostadsrätt

Bakgrund och förutsättning

Fastighetsägaren Svenska Bostäder har erbjudit er att köpa fastigheterna (tomträtterna) vi bor i för sammanlagt 240 miljoner kronor.

Föreningen har t.o.m. 1 juni på sig att bestämma sig. Därefter faller möjligheten. Det är m.a.o. ganska bråttom... Vi har tyvärr ingen möjlighet att få längre tid och om vi inte tackar ja, ser chansen väldigt liten ut att vi inom överskådlig framtid får en ny chans, eftersom den borgerliga majoriteten i stadshuset har bestämt att inte erbjuda de boende i innerstaden rätt att köpa sin bostäder längre.

Nedan redogörs för konsekvenserna av en ombildning till bostadsrätter om föreningen väljer att tacka ja till erbjudandet.

Kostnader för att köpa husen – inkl underhållsbehov

Vi är erbjudna att köpa fastigheten för 240 miljoner kronor, eller 25 851 kronor per kvadratmeter uthyrd yta. Tillkommer gör kostnader för lagfart, pantbrevsavgift, kostnader för ombildningen och startkapital på banken.

Till detta kommer kostnaden för det reparationsbehov som finns på fastigheterna. För att fastställa detta har vi låtit besiktningsföretaget Densia utföra en teknisk besiktning, som ligger längst bak i den ekonomiska planen. Samtliga kostnader för underhåll finns täckt i de siffror som vi nu presenterar.

Sammanfattningsvis bedömer Densia att vi den närmaste tioårsperioden kommer att behöva åtgärda följande:

- Yttertaken.
- Hissarna.
- Avloppssystem och golvbrunnar.
- Fönster.
- Entréportar.
- Tidsstyrning av trapphus mm.
- Fasader.
- Ventilation.

Åtgärderna ska utföras ”snarast”, inom 3 år, inom 5 år respektive inom 10 år och vi har lagt in dem som lån i budgeten vid respektive tidpunkt.

Utöver kostnaderna för ovanstående har vi från början lagt in kostnaden för att frikoppla oss från Svenska Bostäder för el, värme- och vattenförsörjningen, sammanlagt 2,5 miljoner kronor. Vi har också valt att lägga en halv miljon kronor på att ha till hands för att ha råd att renovera gården. Det är pengar vi ha tillgängliga för att kunna fortsätta att utveckla vår innergård.

Gården och tvättstugan kommer att skötas gemensamt av Svenska Bostäder och bostadsrättsföreningen i en s.k. "gemensamhetsanläggning".

För det inre underhållet av de ca 25 hyreslägenheterna som vi tror kommer att vara kvar har vi avsatt ca 2,5 miljoner, motsvarande 100 000 kronor per lägenhet.

Totalkostnaden för att förvärva fastigheten år 1 blir därför ca 260 miljoner kronor, eller ca 28 021 kronor per kvadratmeter utthyrd yta.

<u>Förvärvskostnad</u>		per kvm
Köpesumma:	240 000 000 kr	25 851 kr
Lagfartskostnad	3 600 000 kr	
Pantbrevsavgift:	1 717 000 kr	
Övr förvärvskostnader	4 200 000 kr	
Reparationsfond:	10 627 500 kr	
Summa	260 144 500 kr	28 021 kr

Dessa 260 miljoner kan täckas antingen genom att bostadsrättsföreningen lånar pengarna eller genom att dem som köper sina bostadsrätter lånar pengarna. Vi har räknat med att bostadsrättsföreningen lånar ca 86 miljoner kronor. De privatpersoner som köper bostadsrätterna lånar resten, d.v.s. ca 174 miljoner kronor, som de betalar i form av insatser för sina bostadsrätter. I kalkylerna har vi räknat med att föreningen och de som vill köpa sina bostadsrätter tar ett lån med en genomsnittlig ränta om 3,75%. Eftersom vi köper våra bostadsrätter för långt under marknadsvärdet får vi låna till hela summan för låg bottenlånsränta, dvs. vi behöver inte betala något med egna pengar.

När vi räknar med 3,75% ränta har vi en god marginal mot dagens räntenivå. Vid en ombildning brukar man anta att lånen fördelas så att en tredjedel lånas till rörlig ränta, en tredjedel binds på 2-3 år samt en tredjedel binds på fem år. Idag ger det en genomsnittlig ränta om ca 2,5%. Vi har för säkerhetsskull använt 3,75% ränta i våra kalkyler, eftersom vi tror att framförallt den rörliga räntan kommer att stiga i framtiden. Den genomsnittliga räntenivån kan därför stiga med ca 1 procentenhet utan att räntenivån överstiger den ränta vi har räknat med i denna kalkyl.

Den ränta vi har valt att kalkylera med (3,75%) motsvarar idag den ränta man binda ett lån på 5 års tid.

I nedanstående budget framgår vilka kostnader och intäkter föreningen beräknas ha under ett tänkt helår. "Årsavgiften" är den avgift som bostadsrättshavarna betalar istället för hyra. Avgiftens storlek är satt så att den precis täcker de kostnader som föreningen beräknas ha. "Avsättning reparationsfond/yttre fond" är pengar avsatta till oförutsett underhåll av huset utöver reparationsbehovet ovan.

I nedanstående exempel har vi antagit att inflationen är 2%, dvs. att kostnaderna stiger med 2% per år. Vi har antagit att bostadshyrorna stiger med 3% per år. Vidare har vi antagit att 80% av lägenheterna blir bostadsrätter och att 20 % förblir hyresrätter (ca 25 st).

Föreningen skulle då få följande ekonomiska situation:

<u>Intäkter</u>	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>6</u>	<u>11</u>
Årsavgifter		4 232 603	4 223 312	4 390 338	4 667 563	4 854 443
Hyror lägenheter		1 762 858	1 815 743	1 870 216	2 043 635	2 369 133
Hyror lokaler		1 072 612	1 094 064	1 115 946	1 184 250	1 307 508
Summa intäkter		7 068 072	7 133 120	7 376 499	7 895 448	8 531 085
 <u>Direkta kostnader</u>						
Städkostnad		-120 000	-122 400	-124 848	-132 490	-146 279
Elkostnad		-100 000	-102 000	-104 040	-110 408	-121 899
Värmekostnader		-1 300 000	-1 326 000	-1 352 520	-1 435 305	-1 584 693
Vattenkostnader		-120 000	-122 400	-124 848	-132 490	-146 279
Sophämtning		-100 000	-102 000	-104 040	-110 408	-121 899
Fastighetsförsäkring		-100 000	-102 000	-104 040	-110 408	-121 899
Kabel-TV		-80 000	-81 600	-83 232	-88 326	-97 520
Övrigt		-300 000	-306 000	-312 120	-331 224	-365 698
S:a direkta kostnader		-2 220 000	-2 264 400	-2 309 688	-2 451 059	-2 706 168
 Bruttovinst		4 848 072	4 868 720	5 066 811	5 444 389	5 824 917
 <u>Personalkostnader</u>						
Styrelsearvode		-50 000	-51 000	-52 020	-55 204	-60 950
S:a Personalkostnader		-50 000	-51 000	-52 020	-55 204	-60 950
 <u>Förvaltningskostnader</u>						
Ek förvaltningskostnader mm		-140 000	-140 000	-142 800	-145 656	-154 571
Tekn förv./Fastighetsskötsel		-160 000	-163 200	-166 464	-176 653	-195 039
S:a Förvaltningskostnader		-300 000	-306 000	-312 120	-331 224	-365 698
 Resultat före finansiella poster		3 901 672	4 498 072	4 511 720	4 702 671	5 057 960
 <u>Finansiella kostnader</u>						
Tomträttsavgäld		-596 400	-596 400	-596 400	-715 680	-715 680
Räntekostnader		-3 219 288	-3 219 288	-3 396 319	-3 588 873	-3 850 767
S:a Finansiella kostnader		-3 815 688	-3 815 688	-3 992 719	-4 304 553	-4 566 447
 Resultat efter finansiella poster		682 384	682 384	696 032	709 952	753 407
 <u>Bokslutsdispositioner</u>						
Avsättning rep.fond/Yttre fond		-428 355	-428 355	-436 922	-445 661	-472 939
 Resultat före skatt		254 029	259 110	264 292	280 469	309 660
 <u>Skatt</u>						
Fastighetsavgift		-254 029	-259 110	-264 292	-280 469	-309 660
Inkomstskatt		0	0	0	0	0
S:a Skatt		-254 029	-259 110	-264 292	-280 469	-309 660
 Redovisat resultat		0	0	0	0	0

Vad kommer det att kosta att bo

Andelstal anger hur insatser och årsavgifter (månadsavgiften) ska fördelas bland bostadsrättshavarna. Man kan säga att andelstalet anger hur mycket mer en stor lägenhet ska betala än en liten lägenhet. Basen för andelstalen är en kombination av lägenhetens yta och dess hyresnivå. Om bara ytan skulle ha använts skulle alla ha betalat lika mycket per kvadratmeter. Om bara hyresnivån skulle ha använts skulle alla ha betalat i samma proportion som man idag betalar hyra. Eftersom små lägenheter har en högre hyra per kvadratmeter betalar de då ett högre pris per kvadratmeter. Vi har använt yta som bas till 50% och hyran som bas till 50%. För varje lägenhetsstorlek har vi sedan räknat ut den genomsnittliga hyran, så att inte någon enskild lägenhet sticker ut på ett onormalt sett. Vi har sedan jämfört genomsnittet mot varandra och gjort en justering så att inte någon lägenhetsstorlek avviker onormalt från en annan lägenhetsstorlek.

Eftersom vi har viktat in ytan som bas har vi minskat skillnaden i pris mellan små och stora lägenheter. De små lägenheterna kommer dock ändå att betala ett högre pris per kvadratmeter. Det brukar man tycka är rättvist dels då små bostadsrättslägenheter brukar ha ett högre marknadsvärde per kvadratmeter än stora lägenheter. De största lägenheterna får i gengäld den största boendekostnadsökningen.

Ytterligare två förändringar är gjorda. För varje våningsplan uppåt i huset är andelstalet höjt med 1%. En lägenhet som ligger på 5 trappor betalar därför 4% mer än en lägenhet som ligger på 1 trappa. De lägenheter som ligger på bottenvåningen har istället fått sitt andelstal sänkt med 5%. Den lägenhet som har balkong har fått sin insats höjd med 50 000 kronor.

För att få detta material hanterligt visar vi bara en uppgift per lägenhetsstorlek. Men du kan se på vilket våningsplan lägenheter ligger och då höja eller sänka din egen lägenhets kostnad beroende på läge i huset. Den hyra som visas gäller för den aktuella lägenheten. Eftersom våra hyror varierar kan din egen hyra skilja sig från den som visas, men skillnaden är inte så stor. För att se exakt vad din lägenhet kostar kan du titta i den bifogade ekonomiska planen. Där finns alla lägenheter uppräknade.

Lgh nr	Våning	Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal	Månadsavgift	Räntekostnad privat lån efter skatteavdrag per månad	Sammanlagd boendekostnad per månad	Årshyra om hyresrätt per månad	Förändring kronor	Förändring %
1014	1TR	28	804 842 kr	28 744 kr	0,47%	1 643 kr	1 761 kr	3 404 kr	3 163 kr	241 kr	8%
1017	2TR	30	867 975 kr	28 932 kr	0,50%	1 755 kr	1 899 kr	3 654 kr	3 489 kr	165 kr	5%
1069	BV	32	859 427 kr	26 857 kr	0,53%	1 866 kr	1 880 kr	3 746 kr	3 836 kr	-90 kr	-2%
1075	2TR	34	977 146 kr	28 740 kr	0,56%	1 976 kr	2 138 kr	4 113 kr	3 872 kr	241 kr	6%
1057	BV	35	935 282 kr	26 722 kr	0,58%	2 030 kr	2 046 kr	4 076 kr	4 479 kr	-403 kr	-9%
1080	BV	36	960 387 kr	26 677 kr	0,59%	2 085 kr	2 101 kr	4 186 kr	3 916 kr	270 kr	7%
1085	BV	37	985 402 kr	26 632 kr	0,61%	2 139 kr	2 156 kr	4 295 kr	4 051 kr	244 kr	6%
1118	1TR	42	1 179 183 kr	28 076 kr	0,68%	2 408 kr	2 579 kr	4 987 kr	4 472 kr	515 kr	12%
1125	4TR	43	1 241 003 kr	28 861 kr	0,70%	2 461 kr	2 715 kr	5 176 kr	4 683 kr	493 kr	11%
1054	2TR	44	1 243 321 kr	28 257 kr	0,71%	2 514 kr	2 720 kr	5 234 kr	4 367 kr	867 kr	20%
1107	4TR	45	1 294 298 kr	28 762 kr	0,73%	2 567 kr	2 831 kr	5 398 kr	4 400 kr	998 kr	23%
1106	4TR	46	1 320 799 kr	28 713 kr	0,74%	2 619 kr	2 889 kr	5 509 kr	4 615 kr	894 kr	19%
1036	3TR	47	1 334 247 kr	28 388 kr	0,76%	2 672 kr	2 919 kr	5 590 kr	4 589 kr	1 001 kr	22%
1084	4TR	48	1 373 504 kr	28 615 kr	0,77%	2 724 kr	3 005 kr	5 728 kr	4 655 kr	1 073 kr	23%
1015	1TR	50	1 384 687 kr	27 694 kr	0,80%	2 828 kr	3 029 kr	5 857 kr	4 894 kr	963 kr	20%

Lgh nr	Våning	Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal	Månadsavgift	Räntekostnad privat lån efter skatteavdrag per månad	Sammanlagd boendekostnad per månad	Årshyra om hyresrätt per månad	Förändring kronor	Förändring %
1013	1TR	51	1 409 945 kr	27 646 kr	0,82%	2 879 kr	3 084 kr	5 963 kr	4 841 kr	1 122 kr	23%
1064	3TR	52	1 463 525 kr	28 145 kr	0,83%	2 930 kr	3 201 kr	6 132 kr	5 026 kr	1 106 kr	22%
1031	1TR	53	1 460 175 kr	27 550 kr	0,85%	2 982 kr	3 194 kr	6 176 kr	5 045 kr	1 131 kr	22%
1006	3TR	54	1 514 555 kr	28 047 kr	0,86%	3 033 kr	3 313 kr	6 346 kr	5 060 kr	1 286 kr	25%
1050	BV	55	1 420 318 kr	25 824 kr	0,87%	3 083 kr	3 107 kr	6 190 kr	5 055 kr	1 135 kr	22%
1052	1TR	56	1 534 803 kr	27 407 kr	0,89%	3 134 kr	3 357 kr	6 491 kr	5 280 kr	1 211 kr	23%
1104	3TR	58	1 615 446 kr	27 853 kr	0,92%	3 235 kr	3 534 kr	6 768 kr	5 477 kr	1 291 kr	24%
1126	4TR	59	1 656 351 kr	28 074 kr	0,93%	3 285 kr	3 623 kr	6 908 kr	5 674 kr	1 234 kr	22%
1034	2TR	60	1 649 139 kr	27 486 kr	0,95%	3 335 kr	3 607 kr	6 942 kr	5 446 kr	1 496 kr	27%
1051	1TR	61	1 657 274 kr	27 168 kr	0,96%	3 384 kr	3 625 kr	7 009 kr	5 544 kr	1 465 kr	26%
1105	3TR	62	1 714 778 kr	27 658 kr	0,97%	3 434 kr	3 751 kr	7 185 kr	5 803 kr	1 382 kr	24%
1047	5TR	64	1 798 109 kr	28 095 kr	1,00%	3 532 kr	3 933 kr	7 465 kr	5 902 kr	1 563 kr	26%
1019	3TR	66	1 812 552 kr	27 463 kr	1,03%	3 629 kr	3 965 kr	7 594 kr	6 086 kr	1 508 kr	25%
1022	1TR	67	1 801 087 kr	26 882 kr	1,04%	3 678 kr	3 940 kr	7 618 kr	5 994 kr	1 624 kr	27%
1108	2TR	68	1 842 788 kr	27 100 kr	1,06%	3 726 kr	4 031 kr	7 757 kr	6 143 kr	1 614 kr	26%
1076	3TR	69	1 884 860 kr	27 317 kr	1,07%	3 774 kr	4 123 kr	7 897 kr	6 253 kr	1 644 kr	26%
1024	2TR	70	1 890 236 kr	27 003 kr	1,08%	3 822 kr	4 135 kr	7 957 kr	6 232 kr	1 725 kr	28%
1121	2TR	71	1 913 815 kr	26 955 kr	1,10%	3 870 kr	4 186 kr	8 056 kr	6 399 kr	1 657 kr	26%
1053	2TR	74	1 983 973 kr	26 810 kr	1,14%	4 012 kr	4 340 kr	8 351 kr	6 427 kr	1 924 kr	30%
1081	1TR	78	2 055 814 kr	26 357 kr	1,19%	4 198 kr	4 497 kr	8 695 kr	6 666 kr	2 029 kr	30%
1082	2TR	79	2 098 976 kr	26 569 kr	1,20%	4 244 kr	4 592 kr	8 836 kr	6 794 kr	2 042 kr	30%
1083	3TR	80	2 142 488 kr	26 781 kr	1,22%	4 290 kr	4 687 kr	8 977 kr	6 877 kr	2 100 kr	31%
1089	2TR	81	2 144 301 kr	26 473 kr	1,23%	4 336 kr	4 691 kr	9 026 kr	7 071 kr	1 955 kr	28%
1093	4TR	85	2 277 595 kr	26 795 kr	1,28%	4 517 kr	4 982 kr	9 499 kr	7 762 kr	1 737 kr	22%
1059	1TR	87	2 255 630 kr	25 927 kr	1,31%	4 606 kr	4 934 kr	9 540 kr	7 257 kr	2 283 kr	31%
1066	4TR	88	2 344 999 kr	26 648 kr	1,32%	4 650 kr	5 130 kr	9 780 kr	7 415 kr	2 365 kr	32%
1122	3TR	89	2 344 508 kr	26 343 kr	1,33%	4 695 kr	5 129 kr	9 823 kr	7 368 kr	2 455 kr	33%
1005	3TR	91	2 388 330 kr	26 245 kr	1,36%	4 782 kr	5 224 kr	10 007 kr	7 497 kr	2 510 kr	33%
1098	2TR	100	2 555 652 kr	25 557 kr	1,47%	5 167 kr	5 590 kr	10 758 kr	7 994 kr	2 764 kr	35%
1091	3TR	102	2 622 387 kr	25 710 kr	1,49%	5 251 kr	5 736 kr	10 987 kr	8 442 kr	2 545 kr	30%
Genomsnittlig bostadsrätt:											
63			1 715 520 kr	27 105 kr	0,98%	3 472 kr	3 753 kr	7 224 kr	5 784 kr	1 441 kr	24%

Om vi tar genomsnittslägenheten om ca 63 kvm som exempel får den en insats om 1 715 520 kronor, som är det pris man betalar för att köpa sin 63 kvadratmeter stora lägenhet med bostadsrätt. Insatsen per kvadratmeter är 27 105 kronor. Som ni kan se varierar insatsen per kvadratmeter ca 4 000, där de små lägenheterna betalar en högre insats per kvadratmeter.

När vi jämför kostnaden mellan att fortsätta att bo i hyresrätt mot att köpa sin bostadsrätt är det viktigt att vi räknar med både månadsavgiften till bostadsrättsföreningen och räntekostnaden för det lån man tar i banken och jämför det med hyran man betalar för hyresrätten.

”Månadsavgift”, eller årsavgift per månad, ersätter dagens hyra för dem som väljer att köpa sin bostadsrätt. Månadsavgiften fördelas efter andelstalen. Andelstalet för genomsnittslägenheten är 0,98%. 0,98% av de totala årsavgifterna i föreningen blir för denna lägenhet 3 472 kronor per månad. Ju större lägenheten är, desto lägre blir månadsavgiften per kvadratmeter. Det beror på att stora lägenheter har en lägre kvadratmeterhyra än små lägenheter.

”Ränta lån” är räntekostnaden för att låna till hela insatsen. För genomsnittslägenheten blir räntekostnaden 3 753 kronor per månad efter skatteavdrag, om man lånar till 3,75% ränta.

Totalkostnaden för bostadsrätten blir därför 7 224 kronor per månad. Eftersom hyran för genomsnittslägenheten är 5 784 kronor innebär det att bostadsrätten kostar 1 441 kronor mer per månad än hyresrätten eller 24%.

Om man väljer att lägga sitt lån rörligt idag blir räntekostnaden en tredjedel (ca 1,33%) av den vi har antagit. Den sammanlagda boendekostnaden skulle då bli ca 1 000 kronor lägre än hyran per månad, men den rörliga räntan kommer med största sannolikhet att stiga. Vi har därför valt att räkna med 3,75% ränta i våra beräkningar.

Vad kostar det att bo om några år

Det kan vara intressant att se hur boendekostnaden har förändrats jämfört med hyran efter några år. Vi visar nedan vad det kan tänkas kosta att bo i bostadsrätten år 6, dvs. om 5 år.

Lgh nr	Våning	Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal	Månadsavgift	Räntekostnad privat lån efter skatteavdrag per månad	Sammanlagd boendekostnad per månad	Årshyra om hyresrätt per månad	Förändring kronor	Förändring %
1014	1TR	28	804 842 kr	28 744 kr	0,47%	1 812 kr	1 761 kr	3 573 kr	3 667 kr	-94 kr	-3%
1017	2TR	30	867 975 kr	28 932 kr	0,50%	1 935 kr	1 899 kr	3 834 kr	4 045 kr	-211 kr	-5%
1069	BV	32	859 427 kr	26 857 kr	0,53%	2 058 kr	1 880 kr	3 938 kr	4 447 kr	-509 kr	-11%
1075	2TR	34	977 146 kr	28 740 kr	0,56%	2 179 kr	2 138 kr	4 316 kr	4 489 kr	-172 kr	-4%
1057	BV	35	935 282 kr	26 722 kr	0,58%	2 239 kr	2 046 kr	4 285 kr	5 192 kr	-907 kr	-17%
1080	BV	36	960 387 kr	26 677 kr	0,59%	2 299 kr	2 101 kr	4 400 kr	4 540 kr	-140 kr	-3%
1085	BV	37	985 402 kr	26 632 kr	0,61%	2 359 kr	2 156 kr	4 515 kr	4 696 kr	-182 kr	-4%
1118	1TR	42	1 179 183 kr	28 076 kr	0,68%	2 655 kr	2 579 kr	5 235 kr	5 184 kr	51 kr	1%
1125	4TR	43	1 241 003 kr	28 861 kr	0,70%	2 714 kr	2 715 kr	5 429 kr	5 429 kr	0 kr	0%
1054	2TR	44	1 243 321 kr	28 257 kr	0,71%	2 772 kr	2 720 kr	5 492 kr	5 063 kr	430 kr	8%
1107	4TR	45	1 294 298 kr	28 762 kr	0,73%	2 830 kr	2 831 kr	5 662 kr	5 101 kr	561 kr	11%
1106	4TR	46	1 320 799 kr	28 713 kr	0,74%	2 888 kr	2 889 kr	5 778 kr	5 350 kr	428 kr	8%
1036	3TR	47	1 334 247 kr	28 388 kr	0,76%	2 946 kr	2 919 kr	5 865 kr	5 320 kr	545 kr	10%
1084	4TR	48	1 373 504 kr	28 615 kr	0,77%	3 004 kr	3 005 kr	6 008 kr	5 396 kr	612 kr	11%
1015	1TR	50	1 384 687 kr	27 694 kr	0,80%	3 118 kr	3 029 kr	6 147 kr	5 673 kr	474 kr	8%
1013	1TR	51	1 409 945 kr	27 646 kr	0,82%	3 175 kr	3 084 kr	6 259 kr	5 612 kr	647 kr	12%
1064	3TR	52	1 463 525 kr	28 145 kr	0,83%	3 232 kr	3 201 kr	6 433 kr	5 827 kr	607 kr	10%
1031	1TR	53	1 460 175 kr	27 550 kr	0,85%	3 288 kr	3 194 kr	6 482 kr	5 849 kr	634 kr	11%
1006	3TR	54	1 514 555 kr	28 047 kr	0,86%	3 344 kr	3 313 kr	6 657 kr	5 866 kr	791 kr	13%
1050	BV	55	1 420 318 kr	25 824 kr	0,87%	3 400 kr	3 107 kr	6 507 kr	5 860 kr	647 kr	11%
1052	1TR	56	1 534 803 kr	27 407 kr	0,89%	3 456 kr	3 357 kr	6 814 kr	6 121 kr	693 kr	11%
1104	3TR	58	1 615 446 kr	27 853 kr	0,92%	3 567 kr	3 534 kr	7 101 kr	6 349 kr	752 kr	12%
1126	4TR	59	1 656 351 kr	28 074 kr	0,93%	3 622 kr	3 623 kr	7 246 kr	6 578 kr	668 kr	10%
1034	2TR	60	1 649 139 kr	27 486 kr	0,95%	3 677 kr	3 607 kr	7 285 kr	6 313 kr	971 kr	15%
1051	1TR	61	1 657 274 kr	27 168 kr	0,96%	3 732 kr	3 625 kr	7 357 kr	6 427 kr	930 kr	14%
1105	3TR	62	1 714 778 kr	27 658 kr	0,97%	3 786 kr	3 751 kr	7 538 kr	6 727 kr	810 kr	12%
1047	5TR	64	1 798 109 kr	28 095 kr	1,00%	3 895 kr	3 933 kr	7 828 kr	6 842 kr	986 kr	14%
1019	3TR	66	1 812 552 kr	27 463 kr	1,03%	4 002 kr	3 965 kr	7 967 kr	7 055 kr	912 kr	13%
1022	1TR	67	1 801 087 kr	26 882 kr	1,04%	4 056 kr	3 940 kr	7 996 kr	6 949 kr	1 047 kr	15%
1108	2TR	68	1 842 788 kr	27 100 kr	1,06%	4 109 kr	4 031 kr	8 140 kr	7 121 kr	1 019 kr	14%

1076	3TR	69	1 884 860 kr	27 317 kr	1,07%	4 162 kr	4 123 kr	8 285 kr	7 249 kr	1 036 kr	14%
1024	2TR	70	1 890 236 kr	27 003 kr	1,08%	4 215 kr	4 135 kr	8 350 kr	7 225 kr	1 125 kr	16%
1121	2TR	71	1 913 815 kr	26 955 kr	1,10%	4 267 kr	4 186 kr	8 454 kr	7 418 kr	1 036 kr	14%
1053	2TR	74	1 983 973 kr	26 810 kr	1,14%	4 424 kr	4 340 kr	8 764 kr	7 451 kr	1 313 kr	18%
1081	1TR	78	2 055 814 kr	26 357 kr	1,19%	4 629 kr	4 497 kr	9 126 kr	7 728 kr	1 399 kr	18%
1082	2TR	79	2 098 976 kr	26 569 kr	1,20%	4 680 kr	4 592 kr	9 272 kr	7 876 kr	1 396 kr	18%
1083	3TR	80	2 142 488 kr	26 781 kr	1,22%	4 731 kr	4 687 kr	9 418 kr	7 972 kr	1 445 kr	18%
1089	2TR	81	2 144 301 kr	26 473 kr	1,23%	4 781 kr	4 691 kr	9 472 kr	8 197 kr	1 275 kr	16%
1093	4TR	85	2 277 595 kr	26 795 kr	1,28%	4 981 kr	4 982 kr	9 963 kr	8 998 kr	965 kr	11%
1059	1TR	87	2 255 630 kr	25 927 kr	1,31%	5 079 kr	4 934 kr	10 014 kr	8 413 kr	1 601 kr	19%
1066	4TR	88	2 344 999 kr	26 648 kr	1,32%	5 128 kr	5 130 kr	10 258 kr	8 596 kr	1 662 kr	19%
1122	3TR	89	2 344 508 kr	26 343 kr	1,33%	5 177 kr	5 129 kr	10 306 kr	8 542 kr	1 764 kr	21%
1005	3TR	91	2 388 330 kr	26 245 kr	1,36%	5 274 kr	5 224 kr	10 498 kr	8 691 kr	1 807 kr	21%
1098	2TR	100	2 555 652 kr	25 557 kr	1,47%	5 699 kr	5 590 kr	11 289 kr	9 267 kr	2 022 kr	22%
1091	3TR	102	2 622 387 kr	25 710 kr	1,49%	5 791 kr	5 736 kr	11 527 kr	9 787 kr	1 740 kr	18%

Genomsnittlig bostadsrätt:

63 1 715 520 kr 27 105 kr 0,98% 3 828 kr 3 753 kr 7 581 kr 6 705 kr 876 kr 12%

För genomsnittslägenheten har månadsavgiften stigit till 3 828 kronor dvs. med ca 360 kronor. Räntekostnaden på lånet är oförändrat 3 753 kronor eftersom vi räknar med att man har kvar hela sitt lån och att räntan är fortfarande 3,75%. Totalkostnaden för att bo i bostadsrätt år 6 är därför 7 581 kronor. Om lägenheten skulle ha förblivit hyresrätt skulle hyran ha stigit till 6 705 kronor om hyran skulle ha stigit med 3% per år. År 6 skulle det då vara 876 kronor, eller 12%, dyrare att bo i bostadsrätt jämfört att bo med hyresrätt.

Att boendekostnaden stiger mer för hyresrätten än för bostadsrätten är en intressant och giltig tendens som gäller vid ombildningar. Det blir normalt sett billigare och billigare att bo i bostadsrätten jämfört med att fortsätta att bo i hyresrätten. Detta beror på att räntekostnaden på lånen inte stiger på samma sätt som övriga kostnader gör. Över en längre tidsperiod kan räntenivån antas vara konstant. Lånar man 1 miljon kronor år 1 är räntekostnaden lika stor år 1 som år 6. Föreningens och bostadsrättshavarens sammanlagda kostnad kommer därför att stiga mindre än med inflationen medan föreningens hyresintäkter kommer att fullt ut stiga med inflationen.

I en hyreshöjning ligger dessutom alltid ett vinstkrav från fastighetsägaren. En bostadsrättsförening behöver inte gå med vinst utan behöver bara täcka sina kostnader. Långsiktigt gör det att boendekostnaden inte behöver stiga lika mycket i en bostadsrätt som i en hyresrätt.

I det här perspektivet kan även vägas in den s.k. Stockholmsmodellen som har godkänts av Hyresgästföreningen som kommer att innebära stora hyreshöjningar för attraktiva lägen. Det har inte beaktats i våra beräkningar.

Hur mycket blir din bostadsrätt värd?

Det kan vara skönt att veta att man köper sin bostadsrätt med en kraftig rabatt mot marknadspriset. Genomsnittspriserna på Södermalm ligger ca 25 000 kronor högre per kvadratmeter än vad vi betalar. Om vi är lite försiktiga kan vi anta att vi köper bostadsrätterna med en rabatt mot marknadsvärdet om 19 000 kronor per kvadratmeter. Om bostadsrätten skulle sjunka i värde har man därför en marginal innan lägenheten når en så låg nivå att man börjar förlora pengar.

Att bostadsrätten är värd mer än man köper den för är bra även för den som ska bo kvar länge. Dels gör det att man får låna till hela insatsen till låg bottenlån ränta. Dels gör det att man även kan ta ytterligare lån med bostadsrätten som säkerhet i framtiden om man t.ex. behöver pengar till något annat. Man kanske kan lösa ut något billån till hög ränta och istället få en låg bostadsränta på lånet osv.

Nedan visar vi vad detta innebär för varje lägenhetsstorlek. Om genomsnittsbostadsrätten är värd 2 918 000 kronor, dvs 46 105 kronor per kvadratmeter, innebär det att man får köpa den med en rabatt mot marknadsvärdet om drygt 1,2 miljoner kronor. Vi tror att detta är lågt räknat. Gör gärna egna bedömningar utifrån utbudna lägenheter i närområdet.

Lgh nr	Vä-ning	Yta	Insats	Insats per kvm	Bedömt marknadsvärde	Marknadsvärde/kvm	Rabatt mot marknadsvärdet	Rabatt/kvm
1014	1TR	28	804 842 kr	28 744 kr	1 336 842 kr	47 744 kr	532 000 kr	19 000 kr
1017	2TR	30	867 975 kr	28 932 kr	1 437 975 kr	47 932 kr	570 000 kr	19 000 kr
1069	BV	32	859 427 kr	26 857 kr	1 467 427 kr	45 857 kr	608 000 kr	19 000 kr
1075	2TR	34	977 146 kr	28 740 kr	1 623 146 kr	47 740 kr	646 000 kr	19 000 kr
1057	BV	35	935 282 kr	26 722 kr	1 600 282 kr	45 722 kr	665 000 kr	19 000 kr
1080	BV	36	960 387 kr	26 677 kr	1 644 387 kr	45 677 kr	684 000 kr	19 000 kr
1085	BV	37	985 402 kr	26 632 kr	1 688 402 kr	45 632 kr	703 000 kr	19 000 kr
1118	1TR	42	1 179 183 kr	28 076 kr	1 977 183 kr	47 076 kr	798 000 kr	19 000 kr
1125	4TR	43	1 241 003 kr	28 861 kr	2 058 003 kr	47 861 kr	817 000 kr	19 000 kr
1054	2TR	44	1 243 321 kr	28 257 kr	2 079 321 kr	47 257 kr	836 000 kr	19 000 kr
1107	4TR	45	1 294 298 kr	28 762 kr	2 149 298 kr	47 762 kr	855 000 kr	19 000 kr
1106	4TR	46	1 320 799 kr	28 713 kr	2 194 799 kr	47 713 kr	874 000 kr	19 000 kr
1036	3TR	47	1 334 247 kr	28 388 kr	2 227 247 kr	47 388 kr	893 000 kr	19 000 kr
1084	4TR	48	1 373 504 kr	28 615 kr	2 285 504 kr	47 615 kr	912 000 kr	19 000 kr
1015	1TR	50	1 384 687 kr	27 694 kr	2 334 687 kr	46 694 kr	950 000 kr	19 000 kr
1013	1TR	51	1 409 945 kr	27 646 kr	2 378 945 kr	46 646 kr	969 000 kr	19 000 kr
1064	3TR	52	1 463 525 kr	28 145 kr	2 451 525 kr	47 145 kr	988 000 kr	19 000 kr
1031	1TR	53	1 460 175 kr	27 550 kr	2 467 175 kr	46 550 kr	1 007 000 kr	19 000 kr
1006	3TR	54	1 514 555 kr	28 047 kr	2 540 555 kr	47 047 kr	1 026 000 kr	19 000 kr
1050	BV	55	1 420 318 kr	25 824 kr	2 465 318 kr	44 824 kr	1 045 000 kr	19 000 kr
1052	1TR	56	1 534 803 kr	27 407 kr	2 598 803 kr	46 407 kr	1 064 000 kr	19 000 kr
1104	3TR	58	1 615 446 kr	27 853 kr	2 717 446 kr	46 853 kr	1 102 000 kr	19 000 kr
1126	4TR	59	1 656 351 kr	28 074 kr	2 777 351 kr	47 074 kr	1 121 000 kr	19 000 kr
1034	2TR	60	1 649 139 kr	27 486 kr	2 789 139 kr	46 486 kr	1 140 000 kr	19 000 kr
1051	1TR	61	1 657 274 kr	27 168 kr	2 816 274 kr	46 168 kr	1 159 000 kr	19 000 kr
1105	3TR	62	1 714 778 kr	27 658 kr	2 892 778 kr	46 658 kr	1 178 000 kr	19 000 kr
1047	5TR	64	1 798 109 kr	28 095 kr	3 014 109 kr	47 095 kr	1 216 000 kr	19 000 kr
1019	3TR	66	1 812 552 kr	27 463 kr	3 066 552 kr	46 463 kr	1 254 000 kr	19 000 kr
1022	1TR	67	1 801 087 kr	26 882 kr	3 074 087 kr	45 882 kr	1 273 000 kr	19 000 kr
1108	2TR	68	1 842 788 kr	27 100 kr	3 134 788 kr	46 100 kr	1 292 000 kr	19 000 kr
1076	3TR	69	1 884 860 kr	27 317 kr	3 195 860 kr	46 317 kr	1 311 000 kr	19 000 kr
1024	2TR	70	1 890 236 kr	27 003 kr	3 220 236 kr	46 003 kr	1 330 000 kr	19 000 kr
1121	2TR	71	1 913 815 kr	26 955 kr	3 262 815 kr	45 955 kr	1 349 000 kr	19 000 kr
1053	2TR	74	1 983 973 kr	26 810 kr	3 389 973 kr	45 810 kr	1 406 000 kr	19 000 kr
1081	1TR	78	2 055 814 kr	26 357 kr	3 537 814 kr	45 357 kr	1 482 000 kr	19 000 kr
1082	2TR	79	2 098 976 kr	26 569 kr	3 599 976 kr	45 569 kr	1 501 000 kr	19 000 kr
1083	3TR	80	2 142 488 kr	26 781 kr	3 662 488 kr	45 781 kr	1 520 000 kr	19 000 kr

Lgh nr	Våning	Yta	Insats	Insats per kvm	Bedömt marknadsvärde	Marknadsvärde/kvm	Rabatt mot marknadsvärdet	Rabatt/kvm
1089	2TR	81	2 144 301 kr	26 473 kr	3 683 301 kr	45 473 kr	1 539 000 kr	19 000 kr
1093	4TR	85	2 277 595 kr	26 795 kr	3 892 595 kr	45 795 kr	1 615 000 kr	19 000 kr
1059	1TR	87	2 255 630 kr	25 927 kr	3 908 630 kr	44 927 kr	1 653 000 kr	19 000 kr
1066	4TR	88	2 344 999 kr	26 648 kr	4 016 999 kr	45 648 kr	1 672 000 kr	19 000 kr
1122	3TR	89	2 344 508 kr	26 343 kr	4 035 508 kr	45 343 kr	1 691 000 kr	19 000 kr
1005	3TR	91	2 388 330 kr	26 245 kr	4 117 330 kr	45 245 kr	1 729 000 kr	19 000 kr
1098	2TR	100	2 555 652 kr	25 557 kr	4 455 652 kr	44 557 kr	1 900 000 kr	19 000 kr
1091	3TR	102	2 622 387 kr	25 710 kr	4 560 387 kr	44 710 kr	1 938 000 kr	19 000 kr

**Genomsnittlig
bostadsrätt:**

63 1 715 520 kr 27 105 kr 2 918 055 kr 46 105 kr 1 202 535 kr 19 000 kr

Vad händer med värdet över tiden?

Det är intressant att se värdeökningen över tiden, om man vill bo kvar i lägenheten. Priser på bostadsrätter kan gå både upp och ner, men över en längre tidsperiod kan det vara rimligt att anta att de i genomsnitt stiger med inflationen. Om lägenhetens värde stiger med 2 % varje år får vi följande resultat:

Lgh nr	Våning	Yta	Bedömt marknadsvärde år 1.	Marknadsvärde/kvm år 1.	Marknadsvärde år 6	Marknadsvärde år 6/kvm	Värdeökning/år	Värdeökning/mån
1014	1TR	28	1 336 842	47 744	1 475 981 kr	52 714 kr	27 828 kr	2 319 kr
1017	2TR	30	1 437 975	47 932	1 587 640 kr	52 921 kr	29 933 kr	2 494 kr
1069	BV	32	1 467 427	45 857	1 620 158 kr	50 630 kr	30 546 kr	2 546 kr
1075	2TR	34	1 623 146	47 740	1 792 084 kr	52 708 kr	33 788 kr	2 816 kr
1057	BV	35	1 600 282	45 722	1 766 840 kr	50 481 kr	33 312 kr	2 776 kr
1080	BV	36	1 644 387	45 677	1 815 536 kr	50 432 kr	34 230 kr	2 852 kr
1085	BV	37	1 688 402	45 632	1 864 133 kr	50 382 kr	35 146 kr	2 929 kr
1118	1TR	42	1 977 183	47 076	2 182 969 kr	51 975 kr	41 157 kr	3 430 kr
1125	4TR	43	2 058 003	47 861	2 272 202 kr	52 842 kr	42 840 kr	3 570 kr
1054	2TR	44	2 079 321	47 257	2 295 738 kr	52 176 kr	43 283 kr	3 607 kr
1107	4TR	45	2 149 298	47 762	2 372 999 kr	52 733 kr	44 740 kr	3 728 kr
1106	4TR	46	2 194 799	47 713	2 423 235 kr	52 679 kr	45 687 kr	3 807 kr
1036	3TR	47	2 227 247	47 388	2 459 060 kr	52 320 kr	46 363 kr	3 864 kr
1084	4TR	48	2 285 504	47 615	2 523 381 kr	52 570 kr	47 575 kr	3 965 kr
1015	1TR	50	2 334 687	46 694	2 577 683 kr	51 554 kr	48 599 kr	4 050 kr
1013	1TR	51	2 378 945	46 646	2 626 547 kr	51 501 kr	49 520 kr	4 127 kr
1064	3TR	52	2 451 525	47 145	2 706 682 kr	52 052 kr	51 031 kr	4 253 kr
1031	1TR	53	2 467 175	46 550	2 723 960 kr	51 395 kr	51 357 kr	4 280 kr
1006	3TR	54	2 540 555	47 047	2 804 978 kr	51 944 kr	52 885 kr	4 407 kr
1050	BV	55	2 465 318	44 824	2 721 911 kr	49 489 kr	51 318 kr	4 277 kr
1052	1TR	56	2 598 803	46 407	2 869 289 kr	51 237 kr	54 097 kr	4 508 kr
1104	3TR	58	2 717 446	46 853	3 000 280 kr	51 729 kr	56 567 kr	4 714 kr
1126	4TR	59	2 777 351	47 074	3 066 420 kr	51 973 kr	57 814 kr	4 818 kr
1034	2TR	60	2 789 139	46 486	3 079 435 kr	51 324 kr	58 059 kr	4 838 kr
1051	1TR	61	2 816 274	46 168	3 109 394 kr	50 974 kr	58 624 kr	4 885 kr
1105	3TR	62	2 892 778	46 658	3 193 861 kr	51 514 kr	60 217 kr	5 018 kr
1047	5TR	64	3 014 109	47 095	3 327 820 kr	51 997 kr	62 742 kr	5 229 kr

Lgh nr	Våning	Yta	Bedömt marknadsvärde år 1.	Marknadsvärde/kvm år 1.	Marknadsvärde år 6	Marknadsvärde år 6/kvm	Värdeökning/år	Värdeökning/mån
1019	3TR	66	3 066 552	46 463	3 385 721 kr	51 299 kr	63 834 kr	5 319 kr
1022	1TR	67	3 074 087	45 882	3 394 040 kr	50 657 kr	63 991 kr	5 333 kr
1108	2TR	68	3 134 788	46 100	3 461 059 kr	50 898 kr	65 254 kr	5 438 kr
1076	3TR	69	3 195 860	46 317	3 528 487 kr	51 137 kr	66 526 kr	5 544 kr
1024	2TR	70	3 220 236	46 003	3 555 400 kr	50 791 kr	67 033 kr	5 586 kr
1121	2TR	71	3 262 815	45 955	3 602 411 kr	50 738 kr	67 919 kr	5 660 kr
1053	2TR	74	3 389 973	45 810	3 742 805 kr	50 578 kr	70 566 kr	5 881 kr
1081	1TR	78	3 537 814	45 357	3 906 032 kr	50 077 kr	73 644 kr	6 137 kr
1082	2TR	79	3 599 976	45 569	3 974 664 kr	50 312 kr	74 938 kr	6 245 kr
1083	3TR	80	3 662 488	45 781	4 043 682 kr	50 546 kr	76 239 kr	6 353 kr
1089	2TR	81	3 683 301	45 473	4 066 662 kr	50 206 kr	76 672 kr	6 389 kr
1093	4TR	85	3 892 595	45 795	4 297 739 kr	50 562 kr	81 029 kr	6 752 kr
1059	1TR	87	3 908 630	44 927	4 315 444 kr	49 603 kr	81 363 kr	6 780 kr
1066	4TR	88	4 016 999	45 648	4 435 091 kr	50 399 kr	83 618 kr	6 968 kr
1122	3TR	89	4 035 508	45 343	4 455 527 kr	50 062 kr	84 004 kr	7 000 kr
1005	3TR	91	4 117 330	45 245	4 545 865 kr	49 955 kr	85 707 kr	7 142 kr
1098	2TR	100	4 455 652	44 557	4 919 400 kr	49 194 kr	92 750 kr	7 729 kr
1091	3TR	102	4 560 387	44 710	5 035 035 kr	49 363 kr	94 930 kr	7 911 kr

Genomsnittlig bostadsrätt:

63	2 918 055 kr	46 105 kr	3 221 769 kr	51 065 kr	60 743 kr	5 062 kr
----	--------------	-----------	--------------	-----------	-----------	----------

Om vi tar genomsnittsbostadsrätten som exempel och antar att den idag har ett marknadsvärde på 46 105 kronor per kvadratmeter, dvs. ca 2 918 000 kronor, kommer marknadsvärdet att ha ökat till ca 3 221 000 kronor år 6 om värdet har stigit med 2% per år. Detta innebär en årlig värdeökning om ca 60 000 kronor eller ca 5 000 kronor per månad.

En stor del av kostnaden för att bo får man därför tillbaka i form av värdestegring på bostadsrätten om bostadsrättens värde stiger med inflationen. I exemplet ovan stiger de lägenheterna med mellan 2 000 kronor per månad och 8 000 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek, vilket motsvarar mer än hälften av det man under samma period har betalat för att bo i sin bostadsrätt, både inräknat månadsavgift till bostadsrättsföreningen och ränta på banklånet.

Hur blir det så här? När man betalar hyra för sin hyresrätt betalar man för rätten att bo ytterligare en månad. Om man slutar att betala sin hyra får man flytta och får inte ut något värde av hyresrätten.

Om man istället har köpt sin bostadsrätt och betalar månadsavgift och ränta betalar man också för rätten att bo, men man har därmed också betalat för att fortsätta äga sin investering i form av en bostadsrätt. Om denna stiger i värde kommer detta bostadsrättshavaren till del. Det kan med tiden uppgå till betydande belopp. På fem år kommer genomsnittslägenheten att ha stigit med ca 300 000 kronor om den stiger med 2% per år. Om den stiger med 4% per år kommer den att ha stigit med ca 600 000 kronor, om den stiger med 1% per år kommer den att ha stigit med 150 000 kronor.

Får jag lån?

Ingen är garanterad lån, men möjligheten att få lån är större än vid normala låneansökningar. Detta beror på att ni blir en viktig kund för banken. Hela affären handlar om en kvarts miljard.

Som en följd får ni låna under normal bostadsrättsränta, vilket håller era månatliga kostnader låga. Eftersom bostadsrätten är värd mycket mer än ni behöver låna, får ni låna allt till bottenlånsränta. Dessa faktorer gör det lättare att få sitt lån beviljat.

Att vara pensionär är ur bankens synvinkel positivt, eftersom man inte kan förlora sin pension. Pension räknas därför som en mycket säker inkomst.

Om man vill och har möjlighet kan man även ta hjälp av t.ex. föräldrar eller barn, både när det gäller lånet och när det gäller ägandet av bostadsrätten.

För den som inte har någon inkomst alls finns särskilda kreditbolag, t.ex. Bluestep, som bl.a. har ett officiellt samarbete med den statliga bolånebanken SBAB. Bluestep beviljar 3 av 4 låneansökare som inte har fått sitt lån beviljat i en vanlig bank, men debiterar en högre ränta. Att ta ett sådant lån är därför inte att rekommendera långsiktigt, men kan fungera kortsiktigt, t.ex. till dess att man har fått ett arbete eller har hunnit sälja bostadsrätten.

Vad händer om jag inte får lån ändå men vill köpa?

Genom att finna en köpare av bostadsrätten innan du själv har köpt bostadsrätten kan du köpa bostadsrätten av föreningen samma dag som du själv säljer den vidare. I det läget behöver man inte ta något eget lån, eftersom man betalar för bostadsrätten med en del av de pengar man får in när man säljer lägenheten vidare. Vinsten behåller du själv. Men då måste man naturligtvis flytta från lägenheten.

Kan jag byta med någon som vill köpa min lägenhet som BR?

Många passar på att göra det där "drömbytet" som man bara kan göra när hyresrätten man bor i ska övergå till bostadsrätt. Helt plötsligt har man möjlighet att byta till sig en betydligt bättre lägenhet än man har haft möjlighet till innan. Om du genomför bytet innan föreningen tillträder (gissningsvis i tidig höst) får den du byter med köpa på samma villkor som du.

Får jag behålla mitt bostadsbidrag?

Det går att få bostadsbidrag även om man bor i bostadsrätt. Bidraget grundar sig på månadsavgiften samt på en del av räntekostnaden på det lån man har. Generellt kan man räkna med att bidraget blir något lägre än för hyresrätt.

Övriga konsekvenser av en ombildning

Ni bestämmer

En viktig konsekvens av en ombildning till bostadsrätter rör bestämmanderätten. En ombildning till bostadsrätter innebär alltid att beslutsfattandet flyttar närmare er boende. I god demokratisk anda är det ni själva som kommer att bestämma hur ni vill ha det. Vill ni ha en trevligare uteplats? Är det dags att måla om trapphusen? I vilken färg och i vilket mönster? Osv.

Inne i lägenheten

Även inne i lägenheterna innebär en ombildning stora skillnader. Det är ni själva som bestämmer om, när och hur det ska tapetseras, eller om golvet ska bytas. Kostnaderna får ni ta själva, men ni

slipper hyreshöjningar som en följd av renoveringarna. Genom att göra arbetet själv eller kanske genom att bestämma att arbetet inte behöver utföras ännu går det att hålla kostnaderna ännu lägre.

Grannsämja

Det är ofta trevligare att bo i bostadsrätt än hyresrätt, eftersom de som ansvarar för huset också bor i huset. De har därmed ett starkt intresse av att huset ska vara trivsamt och grannsämjan god. Eftersom huset sköts gemensamt av de som bor i huset, lär många boende i en bostadsrättsförening känna varandra bättre än de som bor i ett hyreshus.

Hindra hyreshöjningar

En konsekvens av att köpa sin bostadsrätt är att ni får makten över föreningens ekonomi och därmed över era månadskostnader. Risken att huset säljs till en hyresvärd som försöker att tvinga upp hyrorna försvinner. Istället är det ni kollektivt som bestämmer vad ni vill göra i huset och vilka månadsavgifter ni därmed måste ta ut.

Vad händer om jag bor kvar med hyresrätt?

Det går alldeles utmärkt att bo kvar med hyresrätt. Du har precis samma rättigheter som du har idag. Din hyra kommer inte att kunna ökas mer än den kan med nuvarande fastighetsägare som värd, och du har samma rätt att byta din lägenhet. Ofta blir det istället trevligare att bo med en bostadsrättsförening som värd. Eftersom de som har ansvar för huset också bor i huset har de ett stort intresse av att göra huset så trevligt som möjligt. Detta handlar både om den yttre miljön och om goda grannrelationer.

Till detta tillkommer de garantier som vi har redogjort för ovan, som säkerställer att din hyra höjs med högst med 3% per år, dvs. du slipper den ”marknadsanpassning” som kommer att bli följden av Stockholmsmodellen om Svenska Bostäder fortsätter att vara fastighetsvärd.

Många är oroliga för möjligheten att byta bort lägenheten om några år, när fastigheten ägs av en bostadsrättsförening. Visst finns det några som hellre byter till sig en lägenhet hos en traditionell fastighetsvärd, men detta brukar uppvägas av att det finns många andra som hellre byter till sig en lägenhet i en bostadsrättsförening eftersom bostadsrättsföreningar nästan alltid brukar vara beredda att sälja lägenheterna som bostadsrätter om hyresgästerna skulle vilja. Rabatten är då inte så stor som vi får idag, men kan vara ca 20% av marknadsvärdet, vilket gör att många även fortsättningsvis är intresserade av ett sådant byte.

Vad händer nu?

Nu samlar vi in fullmakter till stämman. Samtidigt har vi tagit fram den ekonomiska planen.

En ekonomisk plan är en 10-årig budget för bostadsrättsföreningen som även täcker kostnaden för allt underhåll som besiktningsmannen anser att fastigheten behöver under en 10-årsperiod. Den ekonomiska planen anger även vad varje lägenhet kommer att kosta samt vilken månadsavgift som varje bostadsrättshavare ska betala.

Den ekonomiska planen kommer att granskas av två intygsgivare förordnade av Boverket. Boverket är en statlig myndighet och intygsgivarnas roll är att säkerställa att den ekonomiska planen går att lita på. De kommer att se till att den stämmer överens med tillgängliga dokument och räkna igenom den så att vi kan vara säkra på att den inte är en glädjekalkyl utan en kalkyl som de tror kommer att hålla.

När den ekonomiska planen är granskad kan vi hålla s.k. köpstämman. På köpstämman måste 2/3-delar av samtliga lägenheter – i varje fastighet - aktivt rösta ja för att föreningen ska få rätt att köpa fastigheten. Det finns dock inget samband mellan hur man röstar på stämman och om man sedan väljer att köpa sin lägenhet med bostadsrätt eller inte. Om man har röstat nej på stämman, men tillräckligt många av grannarna ändå röstar ja, kan man ändå välja att köpa sin bostadsrätt. Och om man har röstat ja på stämman – och tillräckligt många andra också röstar ja – kan man ändå välja att inte köpa sin egen lägenhet. Det senare är inte helt ovanligt bland pensionärer som inte har barn och inte har någon annan som de vill lämna ett arv ifrån sig till, men som ändå inte har något emot att grannarna köper sina bostadsrätter.

Efter köpstämman kommer föreningen ta in offerter från alla stora banker på räntor för såväl föreningens som för våra enskilda lån. Ingen är garanterad lån men möjligheten att få dessa lån är ovanligt goda eftersom vi dels köper lägenheterna långt under marknadspris och dels bankerna är mycket angelägna om att få låna ut pengar – och inte stjälpa affären. Vi kommer att få låna till hela insatsen och lånen kommer att kunna vara amorteringsfria om vi så önskar.

Innan tillträdet kommer föreningen även att handla upp alla de avtal som behövs för att föreningen ska kunna förvalta fastigheten från dag 1. Viktigast är naturligtvis avtal för försäkring och fastighetsförvaltning.

Ytterligare frågor

Om du har frågor får du väldigt gärna kontakta någon av oss i styrelsen eller vår ombildningskonsult Petter Brolin på Brolin Ombildning & Förvaltning AB – www.ombildning.se.
Tel 08-402 10 00, mobiltelefon 0735 33 10 00 eller via e-post petter.brolin@ombildning.se.

Med vänliga hälsningar

Olof Hamrin
Maria Skolgata 46
Tel 070 542 54 47
olof.hamrin@gmail.com

Maria Källner
Wollmar Yxkullsgatan 41 C
070 322 39 73
maria.kallner@gmail.com

Peter Holst
Maria Skolgata 44
0708 87 02 74
peterholst@work.utfors.se

Henrik Landin
Maria Skolgata 44
070 750 63 77
Landin_henrik@hotmail.com

Michael Simpson
Maria Skolgata 46
070 984 34 03
misi012004@yahoo.com

Lisa Rudin
Maria Skolgata 40
073 929 87 05
lisa.rudin@spray.se

Fullmakt

Jag/vi.....

innehavare av hyresrättskontrakt till lägenhet nr

med adress

folkbokförd på adressen, ger fullmakt till Olof Hamrin att företräda mig/oss vid Bostadsrättsföreningen Wollmarias extra föreningsstämma, sk. köpstämman.

Min/vår avsikt är att acceptera erbjudandet om förvärv.

Ort och datum.....

.....
Namnteckning

.....
Namnförtydligande (samtliga förstahandskontraktsinnehavare)

Lämnas (helst) senast den 7 maj till:

Maria Källner på Wollmar Yxkullsgatan 41 C eller till Olof Hamrin på Maria Skolgata 46