

Så läser du en kostnadskalkyl

När du ska teckna ett förhandsavtal för en ny bostadsrätt får du alltid en kostnadskalkyl. Den visar föreningens kostnader, intäkter och finansiering. Här får du hjälp med sex delar som är bra att förstå när du köper en nyproducerad bostadsrätt.

Andelstal

Varje lägenhet har ett andelstal. Andelstalet är kopplat till lägenhetens storlek och utformning och används för att bestämma hur stor din månadsavgift blir.

Det finns även något som heter "Andelstal insats" och som visar din andel av hela bostadsrättsföreningens totala insats. Den siffran påverkar dock inte dina framtida boendekostnader.

Kapitalkostnader

Som medlem i föreningen betalar du genom din månadsavgift ränta och amortering på föreningens lån. Här kan du se hur stora lån

bostadsrättsföreningen kommer att ta. Om räntan ändras på längre sikt får föreningen högre eller lägre kostnader när den ska binda om lånen, vilket kan påverka din månadsavgift.

Genom att multiplicera hela föreningens lån med andelstalet för din lägenhet (Summa lån \times Andelstal) får du en uppfattning om ungefär hur stor del av föreningens skuld som påverkar dig vid en eventuell räntehöjning eller räntesänkning.

→ Riksbyggen har som rutin att lägga in en räntereserv i kalkylen på 1–2 procent för eventuellt kommande ränteökningar. Det är en trygghet för dig och betyder att räntan kan gå upp en del utan att din avgift till föreningen påverkas.



Årsavgift

När du jämför mellan olika bostadsrätter du är intresserad av, titta då på vad som ingår i årsavgiften och vad som tillkommer. Det som ofta tillkommer för ditt hushåll är: varmvatten, hushållsel, kallvatten, bredband och tv, för att nämna några exempel.

→ Hos Riksbyggen ingår alltid kollektivt bostadsrättstillägg i årsavgiften, ett tillägg du annars kan behöva göra på din hemförsäkring. Det täcker till exempel om du orsakar vattenskada hos grannen. Kollektivt elabonnemang är en annan kostnad som oftast ingår hos Riksbyggen. Det innebär att du inte betalar någon egen fast abonnemangskostnad utan bara för din elförbrukning.

Kostnads kalkyl och Ekonomisk plan

Vad är det för skillnad på kostnads kalkyl och ekonomisk plan? De innehåller i stort sett samma information men kostnads kalkylen är preliminär och upprättad för att du ska kunna se kalkylerna redan när du tecknar förhandsavtal. När du sedan skriver på ett bindande upplåtelseavtal för din lägenhet då grundas det på en ekonomisk plan. Både kostnads kalkylen och den ekonomiska planen är upprättade enligt bostadsrättslagen och granskade av två intygsgivare som utses av Boverket.

Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

I kostnads kalkylen finns en preliminär beräkning av kostnaden för föreningens köp av mark och uppförande av byggnader. I byggnader ingår även gemensamma anläggningar som till exempel garage. Dessa kostnader för mark, hus och anläggningar finansieras genom dina och de andra medlemmarnas insatser, plus ett lån som föreningen tar.

→ Ordet fastighet får de flesta att tänka på själva byggnaden, men i egentlig mening är fastigheten marken. Om det finns en byggnad räknas den som ett tillbehör till fastigheten.

Driftkostnader

Här ser du vad som ingår i den avgift du betalar till föreningen varje månad, exempelvis värme och skötsel av hus, gård och gemensamma utrymmen. I den ekonomiska planen som sedan upprättas innan du skriver bindande avtal kan även se du se de enskilda kostnaderna specificerat.



Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen du bor och arbetar i, med fokus på en hållbar framtid.

www.riksbyggen.se



Riksbyggen
Rum för hela livet