



Information till förhandstecknare

Innehållsförteckning

1. Uppgifter om föreningen	sid 4
2. Uppgifter om företaget	sid 4
3. Byggprojektet och avtalsförhållandet mellan föreningen och förhandstecknaren	sid 5
4. Föreningens ekonomi och ekonomiska risker för föreningen	sid 7
5. Privatekonomiska risker för förhandstecknaren	sid 14
6. Förändringar av byggprojektet under processens gång	sid 14
7. Förändringar av de beräknade avgifterna för bostadsrätten innan lägenheten upplåts med bostadsrätt	sid 15
8. Information om väsentliga avvikelser	sid 15
9. Förhållandet mellan OBOS och föreningen	sid 17
10. Föreningens möjlighet att rikta krav mot byggföretaget vid förseningar eller fel	sid 17
11. Möjligheten att frånträda förhandsavtalet	sid 18

Enligt bostadsrättslagen är en bostadsrättsförening, i samband med att den erbjuder någon att teckna ett förhandsavtal, skyldig att tillhandahålla viss information. Syftet med informationen är att den som erbjuds att teckna förhandsavtal ska kunna fatta ett välinformerat beslut baserat på uppgifterna i denna informationshandling tillsammans med utkastet till förhandsavtal jämte bilagor. Denna handling utgör (nedan kallad "föreningen") information till dig.

1 Uppgifter om föreningen

Föreningens namn

Organisationsnummer

Telefonnummer

Adress

E-postadress

2 Uppgifter om byggföretaget

Byggföretagets namn (nedan kallat "OBOS")

Organisationsnummer

Telefonnummer

Adress

E-postadress

3 Byggprojektet och avtalsförhållandet mellan föreningen och förhandstecknaren

3.1 Byggprojektet

Övergripande tidslinje över byggnationen av föreningens hus:

Ungefärlig tidpunkt	Händelse
	Bygglov
	Avtal om byggnation av föreningens hus ingås mellan föreningen och OBOS
	Avtal om köp av föreningens fastighet (mark) ingås mellan föreningen och OBOS eller bolag inom OBOS-koncernen
	OBOS tillträder fastigheten
	Arbeten med grundläggning och pålning påbörjas
	Husets stomme beräknas vara uppförd
	Utvändig byggnation beräknas vara färdig-ställd
	Invändig byggnation beräknas vara färdig-ställd
	Besiktning av föreningens hus och lägenheterna påbörjas
	Slutbesiktningen förväntas vara godkänd Slutbesked/interimistiskt slutbesked erhålles
	Tillträde påbörjas med möjlighet att flytta in
	Genomförande av eventuellt återstående planerade byggarbeten samt arbete med utemiljön
	Garantibesiktning beräknas genomföras

3.2 Avtalsförhållandet mellan förhandstecknaren och föreningen

Förhandsavtal är ett juridiskt bindande avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt. Genom avtalet förbinder sig föreningen att i framtiden upplåta en viss lägenhet med bostadsrätt. Den som tecknar förhandsavtal förbinder sig å sin sida att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Den insats, eventuell upplåtelseavgift samt årsavgift som är angiven i förhandsavtalet är beräknade utifrån föreningens granskade och intygsgivna kostnadskalkyl och kan komma att justeras i det efterföljande upplåtelseavtalet.

Själva bostadsrätten skapas genom upplåtelsen, då föreningen och respektive förhandstecknare ingår upplåtelseavtal. Inför tecknandet av upplåtelseavtal kommer de som tecknat förhandsavtal att beviljas medlemskap i föreningen. Det är genom ingåendet av upplåtelseavtalet med föreningen som förhandstecknarna blir bostadsrättshavare, och därmed får de rättigheter som tillkommer en bostadsrättshavare. Detta innefattar t. ex. rätten att vara med och bestämma över föreningen genom att bl.a. rösta på föreningsstämmor. Efter att föreningens hus är färdigställt och inflyttning skett kommer de boende att ta över förvaltningen av föreningen och själva utse föreningens styrelse.

Tillträde till en specifik lägenhet sker vid det datum som kommer att vara angivet i upplåtelseavtalet.

Vid tecknandet av förhandsavtalet betalar förhandstecknaren ett förskott om _____ till föreningen. Den slutliga insatsen och upplåtelseavgiften fastställs av föreningens styrelse och anges i upplåtelseavtalet. Det inbetalda förskottet avräknas från insatsen och upplåtelseavgiften. Den kvarvarande insatsen och upplåtelseavgiften betalas genom en handpenning om _____ i samband med upplåtelsen och en slutbetalning av resterande belopp innan tillträdet till lägenheten. Föreningen skickar separata fakturor för förskott, handpenning respektive slutbetalning.

Översiktlig tidslinje för avtalsförhållandet mellan förhandstecknaren och föreningen:

Ungefärlig tidpunkt	Händelse
	Förhandsavtal tecknas. Intresseanmälan för parkeringsplats tas in.
	Betalning av förskott mot faktura
	Avtal om stilval tecknas med OBOS.
	Ekonomisk plan upprättas
	Upplåtelseavtal tecknas. Efter tecknat upplåtelseavtal faktureras handpenning om 10%.
	Handpenning om 10% betalas
	Slutbetalning av insats och upplåtelseavgift
	Tillträde till lägenheten

4 Föreningens ekonomi och ekonomiska risker för föreningen

I detta avsnitt beskrivs först föreningens ekonomi med utgångspunkt i de uppgifter som finns angivna i föreningens kostnadskalkyl. Därefter lämnas en allmän beskrivning av vilka ekonomiska risker som finns för en bostadsrättsförening vid nyproduktion.

4.1 Finansiering av föreningens fastighet och byggnation av föreningens hus

Mellan föreningen och OBOS kommer ett totalentreprenadkontrakt att ingås, som bl.a. reglerar byggnationen av föreningens hus och mark. Föreningen och OBOS eller ett till OBOS närstående bolag kommer även att ingå ett separat avtal om föreningens köp av fastighet (mark).

Föreningens anskaffningskostnader består främst av kostnaden för föreningens fastighet (mark) samt kostnaden för byggnationen av föreningens hus. Föreningens anskaffningskostnad finansieras dels genom de insatser och upplåtelseavgifter som bostadsrättshavarna betalar när de tecknar upplåtelseavtal för sina bostadsrättslägenheter i föreningen, dels genom att föreningen tar banklån. Under byggtiden finansieras föreningen genom ett tillfälligt banklån (byggkreditiv).

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (hämtat från kostnadskalkylen):

Beräknad slutlig anskaffningskostnad (som består av anskaffningskostnad för föreningens fastighet, Totalentreprenadkontrakt med OBOS (innefattar entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad och moms) samt föreningens kassa på avräkningsdagen):

Preliminär finansieringsplan (hämtad från kostnadskalkylen):

Insatser och upplåtelseavgifter:

Fastighetslån, totalt

Summa beräknad finansiering:



Visste du att?

Köprocessen kan innebära fyra avtalstillfällen; bokningsavtal, inredningsavtal, förhandsavtal samt upplåtelseavtal. Formellt tecknar du avtalen med olika parter – bokningsavtal och inredningsavtal tecknas mellan OBOS och bostadsköparen. Förhandsavtal och upplåtelseavtal tecknas mellan bostadsköparen och bostadsrättsföreningen.

4.2 Ekonomisk prognos (hämtad från kostnadskalkylen)

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	År 1	År 5	År 10	År 20
Räntor ¹⁾				
Amortering ²⁾				
Driftskostnader ⁴⁾				
Varmvatten/Hushållsel/IT ⁴⁾				
Fastighetsavgift bostäder				
Summa årsutbetalningar				
Inbetalningar				
Årsavgifter ⁶⁾				
Varmvatten/Hushållsel/IT ⁴⁾				
Parkeringsplatser ⁷⁾				
Årets nettobetalingar				
Föreningens kassa				
Ingående saldo				
Kassabehållning ⁸⁾				
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾				

4.3 Nyckeltal (hämtade från kostnadskalkylen)

Nyckeltal	Kr/m ² boarea
Anskaffningskostnad:	
Belåning (slutfinansiering):	
Insats + upplåtelseavgift:	
Årsavgift, snitt:	
Föreningens driftskostnad:	
Lägenhetsinnehavarnas beräknade driftskostnad:	
Avsättning till yttre underhåll:	
Avskrivning byggnader:	
Amortering:	

4.4 Känslighetsanalys

Föreningen har kontaktat flera banker och inhämtat offerter på banklån och räntor. I föreningens kostnadskalkyl har föreningen kalkylerat med en genomsnittlig ränta på föreningens lån med . Den kalkylerade räntan bygger på en antagen offert som föreningen har inhämtat från den bank som föreningen har valt att samarbeta med jämte viss marginal. Den årsavgift som anges i förhandsavtalet är beräknad utifrån den räntenivån. Räntenivåerna kan förändras fram till att det är dags att placera föreningens lån. Om räntan höjs, kan föreningen behöva höja årsavgiften för att täcka de ökade räntekostnaderna. Även ändrade inflationsnivåer kan komma att påverka beräkningen av årsavgiften. Känslighetsanalysen nedan, som är hämta från föreningens kostnadskalkyl, visar hur den genomsnittliga årsavgiften per kvadratmeter påverkas när räntan på föreningens lån respektive inflationen ökar eller minskar.

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen				Inflation i prognosen			
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta.				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation.			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1				1			
2				2			
3				3			
4				4			
5				5			
6				6			
10				10			
20				20			

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet, per år/mån

- 1 % lägre ränta, avgår
- 1 % högre ränta, tillkommer
- 2 % högre ränta, tillkommer
- 3 % högre ränta, tillkommer

4.5.7 Skattemässiga risker

I det fall OBOS till följd av sina åtaganden gentemot föreningen förvärvar bostadsrätter i föreningen, kan det påverka föreningens skattemässiga status som ett s.k. privatbostadsföretag (även kallat "äkta bostadsrättsförening"). Om ett bolag som OBOS innehar ett stort antal bostadsrättslägenheter kan föreningen komma att klassas som en oäkta bostadsrättsförening. Detta får skattemässiga konsekvenser för såväl föreningen som de enskilda bostadsrättshavarna. För att denna situation ska uppstå krävs dock, förenklat beskrivet, att 40 procent av föreningens intäkter kommer från andra än de boende i föreningen samt att detta sker varaktigt, d.v.s. under en längre tid. Mer information om vad det innebär att en förening är oäkta finns på Skatteverkets webbsida.

Kostnaden för fastighetsskatt till och med fastställt värdeår för föreningens fastighet ingår i entreprenadkostnaden och betalas av OBOS. Därefter betalar föreningen fastighetsskatt för eventuellt uthyrda lokaler och garageplatser. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift för bostadslägenheter under de 15 första åren från färdigställandet av föreningens hus.

Föreningen är som utgångspunkt inte skattskyldig för moms. Detta innebär att föreningen inte behöver betala in någon utgående moms till Skatteverket men även att föreningen inte får göra avdrag för ingående moms vid köp av varor och tjänster.

Om föreningen förvärvar sin fastighet (marken) genom aktieöverlåtelseavtal, s.k. paketering, och föreningen därefter vill sälja fastigheten eller delar av fastigheteten, kan detta innebära att latent skatt utlöses.

Det som redovisats här avseende gällande skatteregler kan komma att ändras genom framtida politiska beslut. Ändringar av skatteregler kan leda till ökade kostnader för föreningen.



5 Privatekonomiska risker för förhandstecknaren

Förhandsavtalet är ett bindande avtal som innebär att du åtar dig att i framtiden förvärva en lägenhet med bostadsrätt och erlagga avtalad insats och upplåtelseavgift. I bostadsrättslagen anges situationer då en förhandstecknare har rätt att säga upp avtalet. Om du inte fullgör det bindande förhandsavtalet och inte har rättslig grund för att inte fullgöra avtalet, riskerar du att bli skadeståndsansvarig gentemot föreningen. Föreningens skada kan t. ex. bestå i en eventuell mellanskillnad i pris vid försäljning till ny köpare, årsavgift för lägenheten under tiden fram till den nya köparens tillträde, kostnader för omförsäljning av lägenheten, t. ex. kostnad för mäklare och styling av lägenheten, samt kostnader för juridiskt ombud som föreningen anlitar för att tillvarata sin rätt. Föreningen har också rätt till dröjsmålsränta på avtalad insats och upplåtelseavgift såväl som på föreningens övriga kostnader. Dröjsmålsränta enligt räntelagen är 8 %-enheter över referensräntan.

Från det att förhandsavtalet undertecknas till det att det är dags att erlagga avtalad insats och upplåtelseavgift kan det inträffa händelser som påverkar din ekonomiska situation och din förmåga att fullgöra avtalet. Din ekonomiska förmåga att fullgöra förhandsavtalet kan påverkas om du bli arbetslös, drabbas av sjukdom som begränsar arbetsförmågan eller om du får ändrade familjeförhållanden. Sådana omständigheter utgör inte skäl för att frånträda förhandsavtalet.

När det är dags att tillträda lägenheten och betala insats och upplåtelseavgift kan prisläget på bostadsmarknaden ha förändrats. Om du inför inflyttningen ska sälja din nuvarande bostad, kan en eventuell nedgång på bostadsmarknaden medföra att du inte får så mycket pengar för din bostad som du räknat med. En prisnedgång på bostadsmarknaden kan innebära att den lägenhet som du tecknat förhandsavtal för blir mindre värd som säkerhet för ett bolån, vilket kan påverka hur mycket du får låna av banken.

En prisnedgång på bostadsmarknaden kan också innebära att det, när det är dags för upplåtelse av bostadsrätten, finns andra likvärdiga bostadsrättslägenheter på bostadsrättsmarknaden till ett lägre pris än vad du ska betala enligt förhandsavtalet. Om det i stället sker en uppgång, kan dock även det omvända gälla.

Din möjlighet att erhålla bolån och storleken på lånet kan också påverkas av förändringar i det allmänna ränteläget. En stigande ränta på bolånet medför också ökande kostnader för lånet. Det kan även ske andra prisuppgångar i samhället som medför att förhandstecknarens privatekonomiska marginaler minskar. Ett exempel på det senare är prisuppgångar på el och energi. Detta kan också medföra att du får svårigheter att betala de löpande kostnaderna för den bostadsrätt du tecknar tecknat förhandsavtal för.

6 Förändringar av byggprojektet under processens gång

Förhandsavtalet tecknas när arbetet med att uppföra föreningens hus fortfarande är på ett tidigt stadium och projektering pågår. Under det fortsatta projekteringsarbetet och tiden efter att byggnationen av föreningens hus påbörjats kan det framkomma behov av att göra ändringar av utformningen i förhållande till vad som ursprungligen projekterades. Detta kan avse både lägenheterna som andra delar av föreningens hus och mark, miljöhus och andra byggnader på föreningens mark, parkering/garage m.m. Ett ändrat utförande kan uppstå till följd av att t. ex. markförhållanden visar sig vara annorlunda än vad som framgick av gjorda utredningar, att nya omständigheter blir kända antingen vid detaljprojekteringen eller efter det att byggnationen påbörjats samt om nya myndighetsföreskrifter utfärdas. Den närmare utformningen av lägenheterna kan också ändras till följd av ändringar i leverantörers produktsortiment under tiden fram till att lägenheterna ska färdigställas. Även faktorer i omvärlden som föreningen inte kan råda över kan påverka möjligheten att t. ex. köpa visst material som då kan behöva ersättas med annat likvärdigt.

7 Förändringar av de beräknade avgifterna för bostadsrätten innan lägenheten upplåts med bostadsrätt

De avgifter som ska betalas för bostadsrätten och som anges i förhandsavtalet, dvs. insats, upplåtelseavgift och årsavgift, är beräknade och grundas på föreningens kostnadskalkyl. Kostnadskalkylen är granskad och intygsgiven av två oberoende intygsgivare. Eftersom kostnadskalkylen är just en kalkyl kan föreningens kostnader komma att ändras under tiden fram till upplåtelsen av bostadsrätten. Detta innebär att avgifterna för bostadsrätten också kan komma att behöva justeras. De slutliga avgifterna kommer att anges i upplåtelseavtalet och grundar sig på en registrerad ekonomisk plan som är granskad av två intygsgivare.

Föreningens årsavgift ska täcka kostnaderna för föreningens löpande verksamhet. Årsavgiften fördelas efter de grunder som anges i stadgarna. Beräkningen av den årsavgift som anges i förhandsavtalet grundar sig på förväntade och antagna kostnader för föreningens drift som redovisas i kostnadskalkylen. De räntesatser som används i kalkylen är baserade på offererade räntor från den bank som föreningen valt att samarbeta med och är preliminära. Under tiden fram till upplåtelsen kan det allmänna ränteläget och även prisläget i övrigt ha förändrats. Om föreningen får ökade löpande kostnader, t. ex. avseende uppvärmning, vatten eller el, eller ökade räntekostnader kan föreningen behöva höja årsavgiften.

Årsavgifterna kan även efter att lägenheterna upplåtits med bostadsrätt komma att öka eller minska efter beslut från föreningens styrelse.

Om det uppstår behov av ytterligare finansiering för t.ex. ökning av anskaffningskostnader, kan föreningen behöva finansiera kostnadsökningen genom ökade lån, och därmed få ökade räntekostnader.

8 Information om väsentliga avvikelser

Enligt bostadsrättslagen är föreningen skyldig att så snart som möjligt skriftligen informera de som tecknat förhandsavtal om det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är överenskommet i förhandsavtalet. Det kan till exempel avse ändringar av lägenhetens storlek/yta, planlösning, balkong eller annat i lägenheten. Det kan också avse väsentliga avvikelser relaterade till de avgifter som ska betalas för bostadsrätten. Information ska också lämnas om förseningar uppstår i byggprojektet, vilka kan leda till senarelagd tid för upplåtelse i förhållande till vad som avtalats. Samma gäller när ändring av den information om tillträde som lämnats i denna handling gjorts om ändringen anses vara en väsentlig avvikelse. Informationskyldigheten omfattar vidare väsentliga avvikelser relaterade till andra villkor som avtalats, t. ex. rörande garage, parkeringsplatser, hissar, tvättstuga eller annat som har med föreningens hus eller mark att göra.

Vad som är en väsentlig avvikelse bedöms i första hand av föreningens styrelse. Bedömningen ska göras efter vad som kan antas vara väsentligt för förhandstecknaren. Om en avvikelse från vad som avtalats bedöms vara väsentlig ska styrelsen lämna skriftlig information så snart som möjligt. Informationen lämnas per e-post till den adress som förhandstecknaren angivit i förhandsavtalet.



9 Förhållandet mellan OBOS och föreningen

OBOS är det byggföretag som har initierat bildandet av föreningen och som på uppdrag av föreningen kommer att utföra byggnationen av föreningens hus. OBOS är ett separat och självständigt bolag i förhållande till föreningen. Föreningen har bildats av en så kallad byggande styrelse, som kommer att leda föreningen under den tid som byggnationen av föreningens hus pågår fram till att de boende flyttat in och på stämman valt styrelse. Av styrelseledamöterna är två konsulter med kompetens inom exempelvis konstruktion och fastighetsekonomi och som yrkesmässigt åtar sig uppdrag som styrelseledamöter i nybildade bostadsrättsföreningar. Den tredje styrelseledamöten är anställd vid OBOS. Styrelseledamöterna har i sitt uppdrag att tillvarata föreningens intressen.

En förhandstecknare är inte medlem i föreningen och saknar därför insyn och bestämmanderätt i föreningen. Under tiden byggnationen av föreningens hus pågår är det den byggande styrelsen som fattar beslut. Detta innebär att den byggande styrelsen hanterar samtliga frågor kring föreningens verksamhet och de avtal som gäller mellan OBOS och föreningen samt även mellan föreningen och andra som föreningen ingår avtal med.

OBOS har under vissa förhållanden, som redovisats under avsnitt 4.5.4 åtagit sig att förvärva lägenheter i föreningen som är osålda. Vid ett sådant förvärv blir OBOS bostadsrättshavare till den lägenheten/de lägenheterna och därmed medlem i föreningen. Oavsett hur många lägenheter OBOS kommer att behöva förvärva utifrån sina åtaganden mot föreningen om osålda lägenheter, så har OBOS ändå bara en röst på stämman.

10 Föreningens möjlighet att rikta krav mot byggföretaget vid förseningar eller fel

Vid försening av byggnationen av föreningens hus kommer föreningen att ha rätt till ersättning från OBOS med ett belopp motsvarande vad föreningen blir skyldig att utge till bostadsrättshavarna eller eventuella hyresgäster på grund av förseningen. OBOS skyldighet att utge ersättning är begränsad till belopp och kopplad till hur omfattande förseningen blir. Om förseningen leder till att förhandstecknare med laglig rätt väljer att frånträda sina förhandsavtal, åtar sig OBOS att ersätta föreningen för dess kostnader i anledning av frånträddandet, samt att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

För entreprenaden gäller en garantitid om fem år för material och fem år för utfört arbete. OBOS ansvarar för fel som framträder inom garantitiden. Efter garantitiden fortsätter en ansvarstid gälla under tio år räknat från entreprenadens godkännande. OBOS ansvarar för väsentliga fel som framträder under ansvarstiden, om felet visas ha sin grund i vårdslöshet från OBOS.

Två år efter entreprenadens godkännande hålls en garantibesiktning.

11 Möjligheten att frånträda förhandsavtalet

En förhandstecknare har enligt bostadsrättslagen under vissa förhållanden rätt att efter uppsägning frånträda sitt förhandsavtal. Denna rätt att frånträda avtalet gäller bl.a. i följande situationer:

1. om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen och detta inte beror på förhandstecknaren eller på något förhållande på hans eller hennes sida;
2. om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet; eller
3. om lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats.

Om förhandstecknaren vill frånträda avtalet på grund av väsentligt högre avgifter (punkt 2 ovan) eller väsentliga avvikelser (punkt 3 ovan) ska förhandstecknaren säga upp avtalet av den anledningen inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften respektive avvikelsen.

En förhandstecknare som frånträder sitt avtal i enlighet med ovanstående har rätt att få tillbaka belopp som han eller hon har betalat i förskott med ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635). Förhandstecknaren har också rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han eller hon med föreningens godkännande har åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom eller henne. Därutöver har förhandstecknaren rätt till ersättning för annan skada som föreningen genom försumlighet har förorsakat honom eller henne.

