

## INTRODUKTION

Att ombilda en hyresfastighet till bostadsrätter innebär stora förändringar på flera sätt. Med rätt vägledning och hjälp behöver det dock inte vara krångligt, men det är viktigt att förbereda sig ordentligt och se till att man har tillgång till nödvändig information.

Syftet med det här startpaketet är att steg för steg förklara hur en ombildningsprocess går till. Materialet är uppdelat i nio steg, som sträcker sig från första möte till slutförd ombildning. Här finns allt det material som kan behövas för att komma igång – blanketter, ansökningshandlingar och informationsmaterial.

Avsnittet Frågor och svar innehåller svar på några av de vanligaste frågorna som brukar uppstå. I slutet finns också en Ordlista som förklarar en del av de ord som förekommer i texten och kan vara svåra att förstå.

På [www.bildabostad.se](http://www.bildabostad.se) finns information på fler språk än svenska.

Det finns även möjlighet att ställa frågor och få svar via telefon.

Telefon: 020-65 70 80, måndag–fredag 09.00–16.00

E-post: [info@bildabostad.se](mailto:info@bildabostad.se)

Hemsida: [www.bildabostad.se](http://www.bildabostad.se)

## VARFÖR OMBILDNING OCH VILKA OMRÅDEN KAN OMBILDA?

Idag saknar boende i stora delar av Stockholm möjligheten att välja mellan hyresrätt och bostadsrätt. Kommunfullmäktige har därför beslutat att staden fortsatt ska arbeta för att öka förutsättningarna för blandade boendeformer i stadens olika delar. Det innebär att stadens bostadsbolag erbjuder hyresgäster i flera områden, där det ännu inte råder jämn fördelning av upplåtelseformer, möjlighet att förvärva fastigheter för ombildning till bostadsrätt. De allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm är Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder.

Hyresgäster i följande områden erbjuds möjlighet att ombilda sina fastigheter:

- Bagarmossen
- Bandhagen
- Blackeberg
- Enskedefältet inklusive Enskede Gård
- Farsta inklusive Fagersjö och Farsta Strand
- Gubbängen
- Hagsätra
- Hägerstensåsen inklusive Västberga
- Hässelby
- Högdalen
- Hökarängen
- Järvafältet
- Kärrtorp
- Rågsved
- Skärholmen inklusive Bredäng, Sättra och Vårberg
- Svedmyra
- Tallkrogen
- Vällingby inklusive Grimsta, Kälvesta och Nälsta
- Västertorp
- Älvsjö inklusive Herrängen, Långbro och Solberga

*Vissa undantag finns, läs mer under avsnittet Direktiv för ombildning.*

# BILDA BOSTAD

Ditt eget boende – ditt eget val



## INNEHÅLL

### 1. HUSMÖTE

Du som är intresserad av att ombilda fastigheten du bor i kan bilda en arbetsgrupp och bjuda in alla hyresgäster till ett husmöte, där ni diskuterar en eventuell ombildning. Vid ett sådant tillfälle kan det vara bra att även bjuda in BildaBostad och en ombildningskonsult, som kan svara på era frågor.

### 2. BILDA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening bildas vid en så kallad konstituerande föreningsstämma. Hyresgäster som blir medlemmar i föreningen förbinder sig inte till att ombilda fastigheten eller köpa sin lägenhet.

### 3. INTRESSEANMÄLAN

Om 40 procent av hyresgästerna anmäler att de är intresserade av att ombilda fastigheten så kan en intresseanmälan skickas till hyresvärden. Därefter görs en värdering och hyresvärden återkommer med pris på fastigheten.

### 4. VAL AV OMBILDNINGSKONSULT OCH EKONOMISK PLAN

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar anlitar en ombildningskonsult, men det är inget krav. Det är dock krav på att föreningen upprättar en ekonomisk plan. Två utomstående intygsgivare granskar planen som fastställs av styrelsen och registreras hos Bolagsverket.

### 5. LÅN

Föreningens styrelse eller en ombildningskonsult förhandlar med banker och låneinstitut om föreningens och i vissa fall även medlemmarnas lån.

### 6. KÖPSTÄMMA

På köpstämman tar föreningen ställning till om fastigheten ska ombildas eller inte. Minst 2/3 av hyresgästerna måste rösta ja för att en ombildning ska kunna ske.

## 7. KÖP

När hyresvärd och bostadsrättsförening skrivit under köpekontraktet äger bostadsrättsföreningen fastigheten och medlemmarna blir fastighetsägare. Ett köp förutsätter att minst två tredjedelar av hyresgästerna röstat ja på köpstämman.

## 8. UPPLÅTELSEAVTAL OCH TILLTRÄDE

När köpet är klart upprättar bostadsrättsföreningen upplåtelseavtal mellan föreningen och dess medlemmar, som då går ifrån att vara hyresgäster till att vara bostadsrättsinnehavare.

## 9. FÖRVALTNING

Efter ombildningen ansvarar bostadsrättsföreningen för fastighetens förvaltning, ett arbete som kräver såväl tid som kunskaper. Nybildade föreningar bör därför anlita ett förvaltningsbolag.

## 10. OM BILDABOSTAD OCH DIREKTIV FÖR OMBILDNING

I januari 2011 antog styrelsen för Stockholm Stadshus AB nya direktiv för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Direktiven medföljer som bilaga.

## 11. FRÅGOR OCH SVAR

Här hittar du svar på de vanligaste frågorna vid ombildning.

## 12. LAGAR OCH FÖRDJUPNING

En bostadsrättsinnehavare måste följa bostadsrättslagen och hyreslagen (om det är aktuellt med uthyrning). Här hittar du tips på var du kan läsa mer om rättigheter och skyldigheter.

## 13. ORDLISTA

Förklaringar av uttryck och benämningar som är vanliga under en ombildning.

## 14. EGET MATERIAL

Här kan du samla ditt eget och föreningens material.

## I. HUSMÖTE

Prata med dina grannar för att ta reda på om det finns fler som är intresserade av en ombildning. Bilda en arbetsgrupp och bjud in grannarna till ett husmöte. Det är viktigt att samtliga hyresgäster i fastigheten får en inbjudan för att ingen ska känna sig förbigången och att så många som möjligt kan vara med på mötet.

På husmötet kan arbetsgruppen skapa sig en uppfattning om hur stort intresset är för en eventuell ombildning av fastigheten. I början kommer det att finnas många frågor och det är viktigt att kunna ge korrekta svar om vad en ombildning innebär. Därför kan det vara bra att bjuda in en utbildningskonsult, bankrepresentant och/eller någon annan person med kunskap och erfarenhet av ombildningar. Det finns också möjlighet att be någon från BildaBostad att delta i husmötet för att svara på frågor.

Att genomföra en ombildning kräver erfarenhet och kunskaper inom juridik, teknik och ekonomi. Därför rekommenderas bostadsrättsföreningar att anlita en utbildningskonsult för att få hjälp under hela utbildningsprocessen. Utbildningskonsulter tar vanligtvis inte betalt för sitt arbete förrän utbildningen är klar. Er förening behöver alltså inte ta någon ekonomisk risk genom att anlita en konsult om er utbildning inte skulle genomföras. Läs mer om utbildningskonsulter under punkt 4.

### **Bilagor**

Tips och råd

1.1 Mall för inbjudan till husmöte

## Tips och råd

### **Olika språk**

Tänk på att det är viktigt att alla grannar får tillgång till samma information. Om dina grannar kommer från olika länder kan det vara bra för arbetsgruppen att ta hjälp av personer som talar olika språk. På [www.bildabostad.se](http://www.bildabostad.se) finns också skriftligt material på olika språk.

### **Lyssna på alla åsikter**

Det är viktigt att alla får komma till tals på husmötet. Lyssna på allas åsikter. Alla hyresgäster ska få svar på sina frågor och en tydlig uppfattning om vad en ombildning kan innebära.

### **Stora fastigheter kan bestå av flera byggnader**

För att ta reda på var gränserna för er fastighet går och vilka byggnader som ingår kan du kontakta din hyresvärd eller Stadsbyggnadskontorets kartbutik, telefon 08-50 82 73 58, fax 08-50 82 73 98 och e-post [kartbutiken@sbk.stockholm.se](mailto:kartbutiken@sbk.stockholm.se). Du kan också söka efter fastigheten på [www.bildabostad.se](http://www.bildabostad.se).

### **Att tänka på inför valet av ombildningskonsult**

Kontakta ett flertal konsulter och ta reda på vilken kompetens och erfarenhet de har av ombildningar. Be också om referenser och kontakta dem för att höra hur andra föreningar valde ombildningskonsult, hur samarbetet fungerade och vad det kostade. Husmötet är också ett bra tillfälle att testa en ombildningskonsult som man funderar på att anlita. Läs mer om det under punkt 4.

## Hej grannar!

Vi som bor här har fått möjlighet att ombilda våra hyresrätter till bostadsrätter. Vi är några hyresgäster som tycker att det vore intressant att veta vad en ombildning kan innebära för oss och hur många i huset som är intresserade av att äga sin bostad.

Vi vill därför bjuda in alla våra grannar till ett husmöte. Många har säkert frågor om skillnaden mellan hyresrätter och bostadsrätter, hur en ombildning går till, vad det skulle kosta och mycket annat. Därför kommer också

.....  
till mötet för att svara på våra frågor.

Datum: Vi träffas den ..... / .....

Tid: .....

Plats: .....

Om du inte kan komma får du gärna kontakta

..... så får du information i efterhand.

Hoppas vi ses på mötet!

Hälsningar

.....  
Namnteckning

.....  
Namnförtydligande

## 2. BILDA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Sammankalla fastighetens hyresgäster till en så kallad konstituerande föreningsstämma. På stämman tar hyresgästerna beslut om att bilda en bostadsrättsförening och vad den ska heta. För att bilda en bostadsrättsförening krävs att minst tre personer blir medlemmar i föreningen. Det bästa är dock att så många som möjligt är med från början. Föreningen måste också ha en revisor, men revisorn behöver inte vara bosatt i fastigheten eller medlem i föreningen. Om det är en större förening ställs kravet att revisorn är auktoriserad.

Alla boende har rätt att bli medlemmar. Lokalhyresgäster, det vill säga de som hyr lokaler men inte bor i fastigheten, kan endast bli medlemmar om föreningen tillåter det.

Det är viktigt att ge korrekt information om vad en ombildning kommer att innebära, både för dem som väljer att bli medlemmar i föreningen och för dem som väljer att stanna kvar som hyresgäster. Därför kan det vara bra att till stämman även bjuda in en ombildningskonsult eller annan person med kunskap och erfarenhet av ombildningar.

Det är viktigt att veta att ett medlemskap i föreningen inte innebär att man som hyresgäst förbinder sig att ombilda eller köpa sin bostadsrätt.

På stämman antar medlemmarna föreningens stadgar (regler) och utser en styrelse samt suppleanter till styrelsen (ersättare om ordinarie ledamöter är borta). Styrelsen är bostadsrättsföreningens representant under ombildningsprocessen och sköter kontakten med ombildningskonsulten, hyresvärden och banken. Stämman ska också utse en revisor, som granskar föreningens arbete och ekonomi. Under rubriken Bilagor finns mallar för protokoll som kan användas vid stämman.

Föreningen ska registreras hos Bolagsverket. När registreringen genomförs är föreningen en juridisk person som kan ta (rättsliga) beslut för föreningen, till exempel ingå kontrakt eller ta lån i en bank.

Det är enkelt att bilda och registrera en bostadsrättsförening hos Bolagsverket, men många föreningar väljer att anlita en ombildningskonsult för att hjälpa till. Vissa konsulter kan även tillhandahålla en redan bildad och registrerad förening som innebär att ni snabbare kan gå vidare till nästa steg i ombildningsprocessen.

## *2. Bilda bostadsrättsförening*

### **Bilagor**

Tips och råd

2.1 Inbjudan till konstituerande stämma

2.2 Protokoll för konstituerande stämma

2.3 Deltagarförteckning vid konstituerande stämma

2.4 Protokoll för konstituerande styrelsemöte

2.5 Exempel på stadgar för bostadsrättsförening

## 2. Bilda bostadsrättsförening

### Tips och råd

#### Lokalhyresgäster som medlemmar i föreningen

Det är bostadsrättsföreningen som avgör om en lokalhyresgäst får bli medlem i bostadsrättsföreningen eller inte. Det går inte att neka lokalhyresgäster möjligheten att ombilda om deras medlemsansökan väl har godkänts. Om en lokalhyresgäst nekas medlemskap har föreningen ansvar för att hyra ut lokalen, men kan också avgöra vilken typ av verksamhet som får bedrivas i den. Du kan läsa mer om det i kapitel 3, Intresseanmälan.

Tänk på att ni måste vara minst tre personer för att kunna bilda en bostadsrättsförening.

Har ni i föreningen ingen eller väldigt liten styrelseerfarenhet så undersök möjligheten att gå en styrelseutbildning, exempelvis genom att fråga utbildningskonsulten om vilka möjligheter som finns.

*Bilaga 2.1*

*Inbjudan till konstituerande stämma*

**Inbjudan till konstituerande stämma inför bildandet av bostadsrättsföreningen**

.....

Samtliga hyresgäster boende i fastigheten .....  
inbjudes härmed till konstituerande föreningsstämma.

Tid: .....

Plats: .....

**Dagordning:**

1. Mötets öppnande.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Val av protokollförare för stämman.
4. Val av justerare för stämman.
5. Beslut om att bilda en bostadsrättsförening och anta de föreslagna stadgarna.
6. Val av ordinarie styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
7. Val av revisor(er) och revisorssuppleant(er).
8. Mötet avslutas.

**Protokoll fört vid konstituerande stämma för bostadsrättsföreningen**

.....  
Datum ..... Ort .....

**Närvarande**

.....  
.....  
.....

**I. Mötet öppnas**

Mötet öppnades av .....  
som hälsade de närvarande välkomna och förklarade syftet med mötet.

**2.Val av ordförande**

..... valdes till ordförande vid stämman.

**3.Val av protokollförare**

Ordföranden vid stämman anmälde ..... som sitt val av protokollförare.

**4.Val av justerare**

..... valdes till justerare.

**5. Bilda förening och anta stadgar**

Föreningsstämman beslutade att bilda en bostadsrättsförening och anta de föreslagna stadgarna för .....

Följande närvarande tecknade sig som medlemmar i föreningen:

.....  
.....  
.....

Om det föreslagna föreningsnamnet (firman) inte kan godtas av Bolagsverket, beslutade stämman att ge styrelsen fullmakt att föreslå nya namn till Bolagsverket. Det beslutades vidare att styrelsen i samband med registreringen av föreningen ska ha rätt att vidta de redaktionella ändringar i stadgarna som kan bli påkallade.

**6.Val av första styrelse**

Föreningsstämman beslutade att för tiden fram till slutet av den första ordinarie föreningsstämman välja ..... styrelseledamöter och ..... styrelsesuppleanter.

Föreningsstämman valde ..... och ..... till styrelseledamöter.  
Till styrelsesuppleanter valdes ..... och .....

**7.Val av revisor**

Till revisor för tiden fram till slutet av den första ordinarie föreningsstämman valdes .....

**8. Mötet avslutas**

**Underskrifter**

*Ordförande vid stämman*

.....  
Namnteckning

.....  
Namnförtydligande

*Protokollförare*

.....  
Namnteckning

.....  
Namnförtydligande

*Justerare*

.....  
Namnteckning

.....  
Namnförtydligande



*Bilaga 2.4*

*Protokoll för konstituerande styrelsemöte*

**Protokoll vid första styrelsesammanträdet**

Protokoll fört vid det första styrelsesammanträdet med styrelsen för bostadsrättsföreningen

.....

Datum ..... Ort .....

Protokoll nr 1

Närvarande:

.....

.....

.....

**I. Mötet öppnas**

Mötet öppnades av ....., som valdes till sammanträdets ordförande.

**2.Val av protokollförare**

..... utsågs till protokollförare

**3.Val av justerare**

..... utsågs att justera dagens protokoll.

**4.Val av styrelseordförande**

Styrelsen valde ..... till styrelseordförande.

**5. Föreningstecknare/firmatecknare**

Styrelsen beslutade att föreningens firma ska tecknas, förutom av styrelsen, av

.....

**6. Mötet avslutas**

Underskrifter

*Mötesordförande*

*Protokollförare*

.....

.....

Namnteckning

Namnteckning

.....

.....

Namnförtydligande

Namnförtydligande

*Justerare*

.....

Namnteckning

.....

Namnförtydligande

*Bilaga 2.5*

*Exempel på stadgar för bostadsrättsförening*

**Stadgar för** .....

Antagna den .....

**§ 1 Föreningsnamn**

Föreningens namn (firmanamn) är Bostadsrättsföreningen

.....

**§ 2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

**§ 3 Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i ..... kommun,  
..... län.

**§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden .....  
Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

**§ 5 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

*Bilaga 2.5 forts.*

## **§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justerare
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

## **§ 7 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **§ 8 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst ..... styrelseledamöter med lägst ..... och högst ..... styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§ 9 Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

*Bilaga 2.5 forts.*

### **§ 10 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

### **§ 11 Övriga avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

### **§ 12 Underhåll**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek samt säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av fastigheten samt varje år besiktiga föreningens egendom.

### **§ 13 Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på förenings verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

*Bilaga 2.5 forts.*

#### **§ 14 Bostadsrättsinnehavarens ansvar**

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparations-skyldighet.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas

- rummets väggar, golv och tak.
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.
- glas i fönster och dörrar.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde iakttagit. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättsinnehavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

#### **§ 15 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

#### **§ 16 Upplösning av föreningen**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### **Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

## 3. INTRESSEANMÄLAN

För att en hyresvärd ska kunna ge hyresgästerna ett pris på fastigheten och erbjuda möjlighet till köp, och därmed möjligheten till ombildning, behöver man först bilda en bostadsrättsförening. Därefter måste 40 procent av medlemmarna skriva under en intresseanmälan. Även lokalhyresgäster räknas in i det totala antalet hyresgäster.

Det är bara den som har förstahandskontrakt och samtidigt är folkbokförd i fastigheten som kan skriva under intresseanmälan. Föreningen kan bestämma om man vill tillåta att lokalhyresgäster blir medlemmar i föreningen. Lokalhyresgäster behöver i så fall inte vara folkbokförda på adressen för att skriva under en intresseanmälan. Hyresgäster som undertecknar intresseanmälan blir automatiskt medlemmar i bostadsrättsföreningen om de inte var det tidigare.

Det är viktigt att komma ihåg att man inte förbinder sig till någonting genom att bli medlem. Man förbinder sig inte heller till något genom att skriva under en intresseanmälan. En intresseanmälan handlar enbart om att man är intresserad av att få veta priset på fastigheten.

Föreningen ska skicka in de enskilda intresseanmälningarna tillsammans med föreningens gemensamma intresseanmälan samt en kopia på föreningens registreringsbevis till hyresvärden.

Hyresvärden återkommer med information om nästa steg och ger ett oberoende värderingsföretag i uppdrag att utföra en värdering av fastigheten (i vissa fall görs även en teknisk besiktning). Hyresvärden informerar föreningen om när värderingen av fastigheten ska utföras. Vid värderingstillfället har en representant för föreningen möjlighet att delta.

När värderingen är klar lämnar hyresvärden ett pris på fastigheten som inte är förhandlingsbart. Därefter har föreningen tre månader på sig att utvärdera erbjudandet och upprätta den ekonomiska planen (se steg 4). Behöver föreningen mer tid för att till exempel färdigställa den ekonomiska planen eller upphandla lån kan föreningen komma överens med hyresvärden om ytterligare tre månader.

### **Bilagor**

Tips och råd

3.1 Blankett för intresseanmälan att förvärva fastigheten

3.2 Blankett för individuell intresseanmälan till föreningen från hyresgäster i fastigheten

### *3. Lämna intresseanmälan till hyresvärden*

## **Tips och råd**

### **Förklara vad intresseanmälan innebär**

Informera alla hyresgäster om att de inte automatiskt säger ja till en ombildning genom att skriva på en intresseanmälan. Det innebär bara att de ger föreningen möjlighet att få ett pris på fastigheten från er hyresvärd.

*Bilaga 3.1*

*Blankett för intresseanmälan att förvärva fastigheten*

Datum ..... Ort .....

Till bostadsbolaget .....

**Intresseanmälan att förvärva fastighet**

Härmed lämnar bostadsrättsföreningen .....

en intresseanmälan att förvärva fastigheten .....

(fastighetsbeteckningen) för omvandling till bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningens kontaktperson är (namn och telefonnummer).

.....

Med vänlig hälsning

*Styrelseordförande*

.....

Namnteckning

.....

Namnförtydligande

**Glöm inte att bifoga följande bilagor**

Registreringsbevis från Bolagsverket

Individuella intresseanmälningar för ombildning till bostadsrätt

*Bilaga 3.2*

*Blankett för individuell intresseanmälan till föreningen från hyresgäster i fastigheten*

**Individuell intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt**

Härmed anmäler jag/vi (innehavare av hyreskontraktet och folkbokförda på nedanstående adress) som är medlemmar i bostadsrättsföreningen att vi är intresserade av att förvärva fastigheten .....  
från AB .....  
för ombildning till bostadsrättsförening.

Detta är endast en intresseanmälan och ingen förbindelse att köpa lägenheten.

Datum ..... Ort .....

Lägenhetsnummer .....

Adress .....

Namnsteckning

Namnförtydligande

Namnsteckning

Namnförtydligande

*Om ni är två som står på hyreskontraktet måste båda underteckna intresseanmälan för att den ska vara giltig.*

## 4. EKONOMISK PLAN OCH VAL AV OMBILDNINGSKONSULT

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar väljer att anlita en utbildningskonsult, men det är inget krav. Det är dock något som rekommenderas, eftersom utbildningsprocessen innehåller många tekniska detaljer som kan vara svåra om man inte har erfarenhet. Om ni bestämmer er för att anlita en utbildningskonsult är det bra att göra det så tidigt som möjligt i processen, om ni inte gjort det tidigare är det lämpligt att göra det då föreningen ska upprätta en ekonomisk plan.

### **Hur väljer man en utbildningskonsult?**

Kostnaden för att anlita en utbildningskonsult kan variera. Det är flera faktorer som påverkar priset, till exempel antalet lägenheter i föreningen, vilka kostnader konsulten står för, vilka delar av arbetet bostadsrättsföreningen får hjälp med och vad föreningen själva väljer att bidra med. Det är därför svårt att ge generella rekommendationer kring vad som är ett rimligt pris för en utbildning. Ta därför reda på vad som verkligen ingår i priset – och vad som inte ingår.

De flesta utbildningskonsulter tar betalt först om/när köpet blir av, men det kan finnas skillnader. Undersök därför redan från början hur formerna för betalning ser ut och vilka kostnader som utbildningskonsulten respektive föreningen ska stå för under processens gång.

### **Ekonomisk plan**

När föreningen fått ett priserbjudande av hyresvärden är nästa steg att ta fram en ekonomisk plan. En ekonomisk plan är ett dokument över bostadsrättsföreningens framtida ekonomi.

Den ekonomiska planen är utbildningens viktigaste dokument och utarbetas av föreningens styrelse, det vanligaste är att man tar hjälp av en utbildningskonsult. I planen beräknas varje bostadsrätts månadsavgift och medlemsinsats.

Det är först då som varje boende får information om vad just deras lägenhet kommer att kosta att friköpa, samt hur stor månadsavgiften till föreningen kommer att bli. I den ekonomiska planen tar man hänsyn till kostnader för kommande renoveringar och underhåll av fastigheten. Planen är ett viktigt beslutsunderlag för de blivande bostadsrättsinnehavarna men också för banker, låneinstitut och andra intressenter.

Den ekonomiska planen baseras på värderingen av fastigheten, och ska innehålla de uppgifter som behövs för att bedöma föreningens framtida drift och ekonomi. Enligt bostadsrättslagen ska föreningen göra en teknisk besiktning av fastigheten för att klargöra kostnaderna för fastighetens framtida underhålls- och reparationsbehov. När den ekonomiska planen är helt klar vet alla medlemmar i föreningen vilket ekonomiskt ansvar de tar om ni väljer att ombilda fastigheten.

När den ekonomiska planen är fastställd ska den granskas av två utomstående intygsgivare, utsedda av Boverket. Intygsgivarna har till uppgift att granska planen och fastställa att kalkylerna är korrekta. Innan lägenheterna kan övergå till att bli bostadsrätter måste den ekonomiska planen registreras hos Bolagsverket. När den ekonomiska planen är granskad, fastställd och registrerad av Bolagsverket är det dags för föreningens styrelse att skicka en kallelse till en extra föreningsstämma, den så kallade köpstämman (se steg 6).

## **Bilaga**

Tips och råd

4.1 Checklista för att välja utbildningskonsult

#### 4. Ekonomisk plan och val av ombildningskonsult

### Tips och råd

#### Principer för värdering

Den ekonomiska planen tydliggör vilken insats de enskilda medlemmarna respektive föreningen ska betala vid ett köp. Planen visar också hur de enskilda bostadsrätterna värderas baserat på läge, skick och utrustning (exempelvis balkong). För att styrelsen inte ska misstänkas vara partisk är det lämpligt att låta föreningens ombildningskonsult lämna förslag på principer för bostadsrätternas värdering.

#### Intygsgivare

På Bolagsverkets hemsida, [www.bolagsverket.se](http://www.bolagsverket.se), finns en lista över intygsgivare utsedda av Boverket.

#### Boverket

Hos Boverket kan du hitta mer information om den ekonomiska planen, vad den ska innehålla och hur man tar fram planen. Skriften ”Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar, Boverkets allmänna råd 1995:6 ändrad genom 2007:2” finns att hitta på [www.boverket.se](http://www.boverket.se) eller genom att kontakta Boverket på 0455-35 30 00.

#### Förvaltning

Redan nu kan det vara bra för er att börja tänka på hur fastigheten ska förvaltas efter en eventuell ombildning. Redan i den ekonomiska planen ska ni uppge kostnader för förvaltningen av fastigheten för de närmaste åren och tänk också på att det tar tid att upphandla en bra förvaltare som uppfyller era krav. I steg 9 kan du läsa mer om vad ni ska tänka på när ni upphandlar förvaltning.

## **Checklista: Att tänka på när du väljer ombildningskonsult**

### **Att välja ombildningskonsult**

De flesta bostadsrättsföreningar behöver ta hjälp och stöd av en ombildningskonsult (kallas ibland även bostadsrättskonsult), i arbetet med en ombildning. Ombildningskonsulten har de ekonomiska och juridiska kunskaper som krävs om och under processen, han eller hon är också van att hantera nödvändiga myndighetskontakter. En bostadsrättsförening kan behöva stöd såväl före som under och efter en eventuell ombildning.

För de flesta är det dock inte helt enkelt att veta hur man bäst väljer konsult. ”Ombildningskonsult” är ju inte en yrkeskategori eller en titel som är certifierad, det krävs alltså ingen särskild utbildning eller examen för att få kalla sig ombildningskonsult. Som ett stöd för de föreningar som är i begrepp att anlita en ombildningskonsult har vi därför tagit fram den här checklistan.

### **Ta in flera offerter**

Det är först vid en jämförelse mellan olika konsulter som föreningen kan skapa sig en uppfattning om skillnader mellan aktörerna på marknaden. Även om ni kanske redan träffat en konsult som ni tycker är trevlig och kompetent, kan det vara bra att ta in offerter från fler företag.

Alla seriösa ombildningskonsulter har dokumenterad kunskap av ombildningar och relevant juridisk och ekonomisk kompetens inom området. Det är därför viktigt att ni som förening utvärderar den konsult ni överväger att välja och tar reda på att hon eller han har de kunskaper som krävs. Det är samtidigt viktigt att konsulten också har den sociala kompetens och det engagemang som behövs i processen – och att det är en person som ni själva känner förtroende för.

### **Vad kostar det – och vad ingår?**

Kostnaden för att anlita en ombildningskonsult kan variera ganska mycket. Det finns många faktorer som kan påverka prisbilden, till exempel antal lägenheter i föreningen, vilka kostnader konsulten själv ska stå för, vilka delar av arbetet som bostadsrättsföreningen vill ha hjälp med och vilka delar som föreningen måste lösa själv. Det är därför svårt att komma med generella rekommendationer kring vad som är ett rimligt pris för en ombildning. Ta därför reda på vad som verkligen ingår i priset – och vad som inte ingår.

De flesta ombildningskonsulter tar betalt först om/när köpet blir av men det kan finnas skillnader. Undersök därför även formerna för betalning och vilka kostnader som ombildningskonsulten respektive föreningen ska stå för under processens gång. Utifrån ert perspektiv som bostadsrättsförening kan det ofta vara att föredra att ombildningskonsulten står för alla löpande kostnader i projektet under själva ombildningen.

*Vad er bostadsrättsförening behöver hjälp med avgör ni utifrån just er situation. Vi rekommenderar dock att de offerter ni tar in tydligt specificerar i vilken mån följande poster ingår:*

- Hjälp att upphandla och genomföra teknisk besiktning av fastigheten.
- Att utarbeta en ekonomisk plan.
- Planera och genomföra en köpstämman i föreningen.
- Kontakter och förhandlingar med banker.
- Att sköta nödvändiga kontakter med myndigheter och bostadsbolag.
- Hur och när konsulten tar betalt.
- Hur avtalet sägs upp om samarbetet inte fungerar.

*Utöver ovanstående rekommenderar vi att offerten även omfattar följande stöd:*

- Planering och genomförande av informationsmöten med de boende i fastigheten/fastigheterna under ombildningsprocessens gång.
- Kontaktbarhet för styrelsen för frågor via e-post och telefon under hela processen.
- Hjälp/stöd i upphandling av nödvändiga förvaltningstjänster, ekonomiska och tekniska när/om ombildningen har skett.
- Fortsatt stöd till styrelsen i arbetet (tillgänglig för frågor på telefon och via e-post) även efter ombildningen.
- Kostnadsuppskattning för upphandlingshjälp av entreprenör vid större renoveringar.

#### **Vilken erfarenhet har konsulten?**

En konsults erfarenheter av tidigare ombildningar är förstas av intresse för den som står inför samma process. Antalet ombildningar som en konsult har varit med om att genomföra, inom allmännyttan och/eller för en privat värd, säger mycket om hur erfaren han eller hon är. Samtidigt kan allt för många pågående ombildningar vara ett tecken på att konsulten kanske inte har möjlighet att upprätthålla det fokus som uppdragen kräver.

Det är också intressant att veta från vilka bostadsområden en konsult har erfarenhet. En ombildning i innerstaden kan skilja sig mycket från en i ytterstaden. Ombildningar inom allmännyttan skiljer sig en del från ombildningar av privatägda fastigheter. En fastighet med stora renoveringsbehov skiljer sig från ett nyrenoverat objekt och så vidare. Det kan vara värdefullt med praktisk erfarenhet av ombildningar i just ert närområde eller i liknande områden i andra delar av staden. Nedan finns exempel på frågor som kan hjälpa er att skapa en bild av vilka erfarenheter som finns hos de konsulter som är aktuella för er förening.

- Hur många år har konsulten/konsultföretaget varit verksamt som utbildningskonsult?
- Hur många år har konsulten/konsultföretaget arbetat i uppdrag med utbildningsprocesser (för privatvärdar respektive allmännytta)?
- Hur många utbildningar har konsulten/konsultföretaget haft hand om det senaste året?
- Hur många utbildningar har konsulten/konsultföretaget pågående just nu?
- I vilka områden har konsulten/konsultföretaget tidigare arbetat med att genomföra utbildningar?

### **Be om referenser**

Ett offert svar från en utbildningskonsult bör innehålla minst två referenser med namn och kontaktuppgifter till personer som ni som bostadsrättsförening kan ta kontakt med och ställa frågor till. Be om referenser på utförda uppdrag för föreningar som ligger så nära ert eget bostadsområde som möjligt, och/eller med förutsättningar som liknar era, och fråga vad som ingick i offerten.

Genom att prata med människor som genomfört en utbildning tillsammans med konsulten, kan ni skapa er en bild av hur ett samarbete kan komma att se ut. Genom dessa samtal kan ni också ta del av andras erfarenheter av den process som ni står i begrepp att ge er in i. Här är några frågor som kan vara bra att ställa:

- Hur upplever du/ni att konsulten har hanterat frågor från föreningens medlemmar?
- Hur har konsulten hanterat kontakterna med styrelsen?
- Har konsulten hållit ingångna avtal och tider?
- Har det skett någon förändring i kostnaderna under processens gång? Och, om det har det, vad har det i så fall berott på?
- Hur skulle du/ni beskriva konsultens attityd och samarbetsförmåga?
- Hur har konsulten skött kontakter med myndigheter och bostadsbolag?
- Är föreningen nöjd med den besiktning som genomförts?
- Har den ekonomiska planen hållit?
- Hur har relationen med konsulten sett ut efter att köpet gått igenom?



## 5. LÅN

I de flesta fall måste bostadsrättsföreningen och enskilda medlemmar ta banklån för att genomföra ombildningen. Även här bör ni i föreningen ta in offerter från olika banker och låneinstitut. Eftersom det ofta rör sig om stora belopp som ska lånas finns det goda möjligheter att förhandla till sig goda villkor för såväl föreningen som för enskilda medlemmar, som kan få chans till bättre villkor än om de skulle söka lån var för sig.

### **Bilaga**

Tips och råd

## 5. Lån

### Tips och råd

#### **Gemensam upphandling av lån**

Det är ofta fördelaktigt att samtidigt förhandla både föreningens fastighetslån och enskilda medlemmars lån till kontantinsatser. Det råder stor konkurrens på marknaden mellan de olika banker och låneinstitut som erbjuder villkor och räntor för lån. Det lönar sig därför ofta att förhandla med flera långivare innan ni bestämmer er för vilken ni ska välja.

Om ni är ovana förhandlare kan ni ta hjälp av ombildningskonsulten som kan få mandat att förhandla på uppdrag från styrelsen. Därefter kan föreningens styrelse ta beslut om det bästa lånealternativet.

#### **Bolån till hyresgäster med betalningssvårigheter**

Hyresgäster som inte kan få bolån hos en bank, på grund av till exempel tillfälliga anställningar eller mindre betalningsanmärkningar, kan få lån hos andra bolångivare. Dessa samarbetar oftast med traditionella banker och erbjuder bolån med något högre räntor till personer med betalningssvårigheter.

## 6. KÖPSTÄMMA

När den ekonomiska planen är klar ska den presenteras för alla hyresgäster tillsammans med en kallelse till en extra föreningsstämma, en så kallad köpstämman. Det är på köpstämman det formella beslutet tas om huruvida föreningen ska köpa fastigheten eller inte, därför är det mycket viktigt att samtliga medlemmar känner till alla de förutsättningar som finns.

Minst två tredjedelar av medlemmarna måste rösta ja till ett köp för att ombildningen ska kunna genomföras. Även de medlemmar som inte vill köpa sin lägenhet kan rösta ja, och fortsätta att bo kvar som hyresgäster. De röstar då ja för att föreningen ska ta över ägandet av fastigheten, och att de vill ha föreningen som hyresvärd.

Det är bara hyresgäster som har förstahandskontrakt, är medlemmar i föreningen och samtidigt är folkbokförda på en adress i fastigheten som kan rösta på köpstämman. Lokalhyresgäster behöver dock inte vara folkbokförda i fastigheten, det är föreningen som bestämmer om de får vara medlemmar. Hyresgäster utan tidigare medlemskap kan bli medlemmar i föreningen på köpstämman. De som inte själva kan närvara på köpstämman kan ge en annan person fullmakt att närvara och rösta för deras räkning.

För att köpstämman ska fortlöpa smidigt är det vanligt att de hyresgäster som är intresserade av att bostadsrättsföreningen tar över fastigheten lämnar in fullmakter om att låta någon annan rösta i deras ställe på köpstämman. Om en hyresgäst inte har lämnat fullmakt och inte röstar JA på stämman räknas dess röst automatiskt som ett NEJ.

Om två personer står på samma hyreskontrakt har man ändå bara en röst och måste därför komma överens om hur man ska rösta innan köpstämman.

### **Observatörer**

Köpstämman är ombildningens viktigaste möte och för att säkerställa att allt går rätt till har Stockholm Stadshus AB infört ett system med oberoende observatörer för att närvara på bostadsrättsföreningarnas köpstämmor.

Observatörernas roll är att stödja bostadsbolagen med att granska stämmobeslut och även vara ett stöd för bostadsrättsföreningar som har komplicerade ombildningsprocesser och köpstämmor. Observatörerna har relevant juridisk kunskap och deras närvaro på köpstämmor är ett krav för att beslutet på köpstämman ska vara giltigt.

## Samordning av observatörer

Fastighetsrådgivarna Newsec har utsetts för att hantera samordningen av observatörerna. Som bostadsrättsförening behöver man meddela Newsec om kommande köpstämman **minst två veckor** innan stämman. Det gör föreningen genom att skicka följande information till Newsec:

- Fastighetsbeteckning
- Tid och datum för stämman
- Adress där stämman hålls

*Informationen ska skickas som e-post till [info.advice@newsec.se](mailto:info.advice@newsec.se) med en kopia till följande adresser:*

[jgustavsson@kilpatrickstockton.com](mailto:jgustavsson@kilpatrickstockton.com)  
[mloinder@kilpatrickstockton.com](mailto:mloinder@kilpatrickstockton.com)  
[mekback@kilpatrickstockton.com](mailto:mekback@kilpatrickstockton.com)

Advokatbyrån Kilpatrick Stockton har utsetts till att agera som oberoende observatörer. Bostadsrättsföreningen måste **minst två veckor** innan köpstämman leverera följande material till Kilpatrick Stockton advokatbyrå:

- Ekonomisk plan med intyg från två intygsgivare
- Registerutdrag för bostadsrättsföreningen
- Stadgar för bostadsrättsföreningen
- Kallelse till stämman
- Förslag till röstlängd
- Namn och registernummer på lokalhyresgäster som upptas i röstlängd (om detta ej framgår av förslag till röstlängd)
- Kopior på fullmakter som insamlats inför stämman samt eventuella överlåtelser/transporter eller återkallelser
- Övrig information av betydelse för stämman, såsom uppsägningstvister

*Informationen ska skickas till följande adresser:*

[jgustavsson@kilpatrickstockton.com](mailto:jgustavsson@kilpatrickstockton.com)  
[mloinder@kilpatrickstockton.com](mailto:mloinder@kilpatrickstockton.com)  
[mekback@kilpatrickstockton.com](mailto:mekback@kilpatrickstockton.com)

## Bilagor

Tips och råd

6.1 Mall för kallelse till extra föreningsstämma

6.2 Mall för protokoll för extra föreningsstämma

## 6. Köpstämman

### Tips och råd

#### Ångerperiod

Tänk på att hyresgästerna som väljer att inte ombilda sin lägenhet från början har en ångerperiod på 6+6 månader. Under de första sex månaderna efter friköpet har en enskild hyresgäst rätt att friköpa lägenheten till samma pris som finns i den ekonomiska planen (efter den första månaden tillkommer en upplåtelseavgift), under de sex nästkommande månaderna har föreningen däremot rätt att kräva marknadspris.

*Bilaga 6.1*

*Mall för kallelse till extra föreningsstämma*

Bostadsrättsföreningen  
.....

**Kallelse till extra föreningsstämma**

Tid ..... den ...../..... 20....., klockan .....

Plats .....

**Dagordning**

1. Stämman öppnas
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning enligt stadgarna
7. Fastställande av röstlängd
8. Presentation av ekonomisk plan, besiktning, samt beslut om föreningen skall köpa fastigheten ..... i ..... kommun för ..... kronor.

Välkomna

Styrelsen för bostadsrättsföreningen .....

*Bilaga 6.2*

*Mall för protokoll fört vid extra föreningsstämma*

**Protokoll fört vid extra föreningsstämma**

Bostadsrättsföreningen .....

Datum ..... Ort .....

**1. Mötet öppnas**

Stämman öppnades av .....

**2. Godkännande av dagordning**

Dagordningen godkändes.

**3. Val av ordförande**

..... valdes till ordförande vid stämman.

**4. Anmälan av protokollförare**

Stämмоordförande meddelade att den hade valt ..... till protokollförare.

**5. Val av justerare och rösträknare**

..... och ..... valdes till justerare tillika rösträknare.

**6. Stämmans utlysande**

Stämman konstaterade att den blivit utlyst i stadgeenlig ordning.

**7. Fastställande av röstlängd**

Röstlängden över närvarande medlemmar tillika hyresgäster fastställdes.

**8. Eventuellt köp av fastigheten**

Den ekonomiska planen med intyg och besiktningsprotokollet som hållits tillgänglig för hyresgästerna i fastigheten redovisades. Stämman beslutade att föreningen skall köpa fastigheten .....

..... kommun för ..... kronor.

Konstaterades att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna i fastigheten röstat ja till köpet.

Vidare meddelade ..... att detta protokoll hålles tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren på ..... i ..... kommun.

*Bilaga 6.2 forts.*

**9. Stämman avslutas**

Underskrifter

*Stämmans ordförande*

.....  
Namnteckning

.....  
Namnförtydligande

*Protokollförare*

.....  
Namnteckning

.....  
Namnförtydligande

*Justerare*

.....  
Namnteckning

.....  
Namnteckning

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

*Bilaga 6.3*

*Mall för fullmakt vid extra föreningsstämma*

**Fullmakt**

Härmed befullmäktigar jag .....  
(namn på fullmaktsinnehavare) att vid bostadsrättsföreningen .....  
stämma den ..... 20..... att utöva min rösträtt.

Datum ..... Ort .....

.....  
Namnteckning

.....  
Namnförtydligande  
Fullmaktsgivare

.....  
Lägenhetsnummer

Ovanstående namnteckning bevittnas härmed:

.....  
Namnteckning

.....  
Namnförtydligande



## 7. KÖP

Hyresvärden och bostadsrättsföreningen upprättar och skriver under det fullständiga köpekontraktet, förutsatt att minst två tredjedelar av hyresgästerna röstat ja till köp av fastigheten på köpstämman.

## 8. UPPLÅTELSEAVTAL OCH TILLTRÄDE

Då köpekontraktet är upprättat är det dags för föreningen att teckna upplåtelseavtal och upplåta lägenheterna med bostadsrätt till hyresgästerna, som nu formellt blir ägare till sina bostadsrätter. Från och med nu är föreningen ägare av fastigheten och när insatserna för bostadsrätterna är betalade till föreningen är ombildningen genomförd och klar.

### **Temakväll med BildaBostad**

BildaBostad erbjuder varje förening som genomfört ombildning ett eget utbildningstillfälle i form av en temakväll, där vi svarar på frågor om förvaltning av fastigheter och styrelsearbete. Temakvällen är en introduktionskurs i fastighetsägande och en bra möjlighet för nya föreningar att skaffa sig information om vad som är viktigt att tänka på. Temakvällarna anordnas av BildaBostad och är kostnadsfria.

Kontakta BildaBostad via e-post [info@bildabostad.se](mailto:info@bildabostad.se) eller telefon 020-65 70 80 om ni vill boka en temakväll i er förening.

## 9. FÖRVALTNING

Att vara bostadsrättsinnehavare innebär att man också indirekt är fastighetsägare. Det innebär att man har ansvar för förvaltningen, eller skötseln, av sin fastighet. Som hyresvärd har föreningen också ett ansvar att uppfylla sina skyldigheter gentemot fastighetens hyresgäster. Fastighetsförvaltning är ett arbete som kräver såväl tid som kunskaper inom bland annat ekonomi, juridik och teknik. Vi rekommenderar därför nya föreningar att tidigt kontakta ett förvaltningsbolag. De har kunskaperna som behövs för att avgöra vilka krav som ställs på föreningen, hur ekonomin ska skötas och vad fastigheten behöver i form av underhåll och skötsel.

### **Teknisk och ekonomisk förvaltning**

Det finns två olika typer av förvaltning, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning, och det är viktigt att planera förvaltningen av fastigheten på både kort och lång sikt.

*Teknisk förvaltning* omfattar allt som har med underhåll och skötsel av fastigheten att göra. Dels handlar det om den dagliga driften som trappstädning, byte av glödlampor, snöskottning, gräsklippning och liknande. Dels handlar det om större frågor som uppvärmning, ventilation, stambyten och fasadrenoveringar.

*Ekonomisk förvaltning* omfattar allt som rör föreningens ekonomi, som hyror och årsavgifter, lån, budget och bokslut, löpande bokföring och medlemsregister. Det kan också innebära hjälp med förhandling av hyresavtal med hyresgäster och liknande.

### **Vad kostar det, och hur mycket bör man upphandla?**

Om man väljer att anlita ett företag eller en konsult för att hjälpa till med förvaltningen är det viktigt att söka och jämföra olika priser. Begär därför in kostnadsförslag från flera håll och jämför. Be också om referenser och kontakta dem. Kontakta gärna även andra bostadsrättsföreningar för att höra hur de valde förvaltare, hur samarbetet fungerat och vad de betalar för sin förvaltning.

Kostnaden beror på vilka delar man vill ha hjälp med och vilken servicenivå föreningen önskar. Vissa föreningar väljer att göra vissa saker själva, som till exempel viss städning av gemensamma utrymmen, andra väljer att köpa alla de tjänster som behövs. Hur er förening ska göra måste ni själva komma överens om. En liten förening upplever kanske att kostnaden per lägenhet blir för stor vid köp av till exempel trappstädning, och bestämmer sig därför istället för att hjälpas åt med hjälp av ett rullande schema. Större föreningar har ofta råd att köpa mer förvaltning, vilket innebär mindre jobb för de boende och styrelsen.

### **Vad ska man tänka på när man upphandlar förvaltning?**

Förvaltaren måste vara någon ni kan känna er trygga med, med god erfarenhet och ett långsiktigt perspektiv på förvaltandet. Priset är förstås också viktigt: målet för föreningen är att få så stort värde som möjligt för pengarna. Billigast behöver inte alltid vara bäst. För att få hög kvalitet på de tjänster som föreningen behöver är det därför viktigt att också vara noggrann med vad man behöver.

För många kan det vara bra att köpa tillgång till en vicevärd med ett journummer, dit hyresgäster och medlemmar kan ringa om oförutsedda skador uppstår. En akut skada, exempelvis en vattenläcka, som inte åtgärdas direkt riskerar ofta bli dyrare än vad det kostar att ha någon att ringa direkt när problemet uppstår.

Många förvaltare erbjuder också utbildning för bostadsrättsföreningar, som kan hjälpa er till bättre kunskap om vad ni behöver och hur ni bäst kan gå till väga. Att åtminstone någon i styrelsen är insatt i vad det innebär att förvalta en fastighet är viktigt, så undersök om den förvaltare ni väljer att anlita erbjuder utbildning.

### **Bilaga**

Tips och råd

## 9. Förvaltning

### Tips och råd

#### När ska man upphandla förvaltning?

Bostadsrättsföreningen har ansvar för fastigheten redan från och med tillträdesdagen. Att hitta en förvaltare som kan möta föreningens behov kan ta tid, därför är det bra att i ett tidigt skede se över och påbörja upphandling av förvaltningstjänster. Tänk också på att förvaltare behöver tid för att sätta sig in i just er föreningens behov och fastighetssituation. Helst ska man börja fundera på upphandling av förvaltningstjänster redan före köpstämman, eftersom kostnaderna för förvaltning bör ingå i den ekonomiska plan som föreningen tar fram.

#### Vad ska man tänka på när man upphandlar?

Gör alltid en ordentlig jämförelse mellan olika aktörer på marknaden, innan ni upphandlar förvaltare. Det gör man genom att begära in kostnadsförslag från flera aktörer, man ser vad som ingår i priset och ber om referenser. Referenserna är viktiga för att kontrollera att andra föreningar som upphandlat bolaget är nöjda. Viktigt är att förvaltaren har erfarenhet av förvaltning och – inte minst – att det är någon som ni i er förening själva känner er trygga med.

#### Viktigt med ett bra underlag

Det är oerhört viktigt att ni som förening både är noga med och överens om vad det är för något ni behöver hjälp med. Lägg därför tid på att ta fram ett gediget underlag till förvaltaren. Det hjälper förvaltaren att ge er ett korrekt pris och minskar risken för missförstånd och otydligheter.

Förvaltningsbranschens egen organisation Forum för förvaltning och service kan vara ett stöd i arbetet med att välja förvaltare. På deras hemsida, [www.aff.nu](http://www.aff.nu), kan man läsa om förvaltning, beställa material och även ta del av deras auktorisationssystem för förvaltare. Ytterligare stöd i arbetet med att upphandla förvaltning är Avtal för fastighetsförvaltning, ett styrdokument som förvaltningsbranschen tagit fram och som kan beställas på [www.aff.nu](http://www.aff.nu).

## DIREKTIV FÖR OMBILDNING

I januari 2011 antog styrelsen för Stockholms Stadshus AB nya direktiv för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

BildaBostad är ett informationsprojekt Stockholms stad initierat i syfte att informera stockholmarna om bostadsrättsombildningar. Bakgrunden är kommunfullmäktiges majoritetsbeslut att erbjuda allmännyttans hyresgäster i delar av ytterstaden möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Erbjudandet gäller hyresgäster i Svenska bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem.

BildaBostads uppdrag är att ge hyresgästerna tillgång till korrekt, relevant och lättillgänglig information om hur en ombildningsprocess går till och samtidigt öka kunskapen om skillnaden mellan bostadsrätt och hyresrätt som boendeform.

Varje vardag mellan klockan 9.00 och 16.00 kan du ringa direkt till oss på BildaBostad, telefon 020-65 70 80. Du kan också skicka e-post till [info@bildabostad.se](mailto:info@bildabostad.se) och besöka vår hemsida [www.bildabostad.se](http://www.bildabostad.se)

### **Bilaga**

10.1 Direktiv för ombildning

*Bilaga 10.1*

*Direktiv för ombildning*

**Direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden under åren 2011-2014**

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om budget för Stockholms stad 2011 ska staden fortsatt arbeta för en mångfald av upplåtelseformer för bostäder i stadens olika delar. Det innebär att stadens bostadsbolag ska bidra till en spridning av ägandet genom erbjudande till sina hyresgäster i ett antal stadsdelar, med möjlighet att förvärva fastigheterna för ombildning till bostadsrätt. Erbjudanden ska riktas till hyresgäster i områden där det ännu inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer.

Det innebär att hyresgäster i följande områden erbjuds möjlighet att ombilda sina fastigheter:

Enskedefältet inkl Enskede Gård

Hägerstensåsen

Skärholmen inkl Bredäng, Vårberg, Sättra

Västertorp

Älvsjö inkl Herrängen, Långbro, Solberga

Bagarmossen

Bandhagen

Farsta

Gubbängen

Hagsätra

Högdalen

Hökarängen

Kärrtorp

Rågsved

Svedmyra

Tallkrogen

Blackeberg

Hässelby

Järvafältet

Vällingby inkl Nälsta, Kälvesta, Grimsta

Möjligheten att ombilda omfattar inte allmännyttans hyresgäster i innerstaden. Nya intresseanmälningar från andra områden i ytterstaden, än de som uppfyller kraven ovan, registreras inte efter den 26 januari 2011.

I följande områden erbjuds endast möjligheten att ombilda fram till den 1 juli 2011:

Aspudden

Bromma

Hägersten

Johanneshov

Midsommarkransen

Enskededalen

Sköndal

Stureby

Spånga inkl Flysta, Sundby, Solhem, Bromsten

*Bilaga 10.1 forts.*

### **1. Ansvarsfördelning**

Dotterbolagen har den bästa kunskapen om sina egna fastigheter och har därför det operativa ansvaret för ombildningsprocessen. Moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen genom att utfärda generella direktiv samt kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av direktiven. Moderbolaget ansvarar även för att beställa värderingar och bostadsbolagen ska stämma av varje ombildningsärende med moderbolaget för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven. Moderbolaget har dock ingen överprövande funktion utan bostadsbolagen ansvarar för hela processen, från att ärendet inkommer tills att beslut fattas och eventuellt köpeavtal upprättas.

Moderbolaget ansvarar för den övergripande informationsstrategin, övergripande stöd och rådgivning kring bostadsrättsombildning samt målgruppsinriktade informationsinsatser.

### **2. Hantering i dotterbolagen**

Dotterbolagsstyrelsens ansvar i varje enskilt ärende är grundläggande. Styrelserna bör därför överväga sina arbetsformer m.m., t.ex. angående erforderlig sammanträdesfrekvens, så att ärendena kan behandlas med snabbhet. För att förenkla hanteringen av enklare ärenden bör styrelserna delegera rätt till verkställande direktören att fatta beslut om att genomföra värdering, vilket innebär att styrelsen tar ställning till ärendet först när förslag till avtal föreligger.

För att hyresgästerna ska kunna omvandla sin bostadslägenhet till bostadsrätt krävs ett erbjudande från bostadsbolaget. Hyresgästerna i fastigheten kan då genom sin styrelse utforma en ekonomisk plan. En ekonomisk plan är mycket viktigt för att osäkra hyresgäster ska kunna ta ställning till en ombildning. Värdering ska genomföras redan då 40 procent av hyresgästerna antecknat intresse för friköp.

Hanteringen av ombildningsärenden ska ges högsta prioritet i bostadsbolagen och moderbolaget har här ett viktigt ansvar att följa och stödja bostadsbolagens arbete.

### **3. Värderingar**

Värderingarna utförs av oberoende och professionella företag. Moderbolaget har ett övergripande ansvar för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven och är därför beställare av värderingarna. Bostadsbolagen har dock ansvar för att bistå värderingsföretagen med underlag, medverka vid besiktningar etc.

### **4. Försäljningspris**

Försäljningar till bostadsrättsföreningar ska ske med affärsmässighet. Den värderingsmodell som ska användas är en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Den likställer de kommunala bolagens agerande med vad som i övrigt är gängse på bostadsmarknaden. Det finns i huvudsak ett aktuellt ortsprismaterial för försäljningar till bostadsrättsföreningar från privata fastighetsägare. I de fall där det saknas ortsprismaterial för exklusiv försäljning till bostadsrättsförening under ombildning ska värderingen istället göras som om fastigheten såldes som förvaltningsobjekt.

Värderingarna ska utgöra underlag för styrelsernas beslut om försäljning och ska därför inte innehålla något osäkerhetsintervall. I värderingen ska även särskilda faktorer såsom till exempel fastighetens tekniska standard, behov av nya gemensamhetsanläggningar, tekniska system, fastighetsdelningar beaktas. Detta innebär att priset inte bör avvika från värderingen.

De föreningar som erbjuds förvärv har i normalfallet tre månader, med möjlighet till förlängning till sex månader, möjlighet att säga ja eller nej till ett förslag till köpeavtal. Moderbolaget ansvarar för att oberoende observatörer bevakar köpstämmorna.

### **5. Särskilda fastigheter**

Kommunfullmäktiges principbeslut om försäljning till bostadsrättsföreningar omfattar samtliga fastigheter i dotterbolagens bestånd enligt ovanstående förteckning. Det finns dock ett antal fastigheter där det finns särskilda omständigheter.

Utgångspunkten ska vara att med hjälp av till exempel ändrade fastighetsindelningar, fastighetsjuridiska frågor som bildande av gemensamhetsanläggningar, förvaltningsrelaterade frågor som överlåtande av entreprenadavtal, möjliggöra försäljningar avseende dessa fastigheter. Moderbolaget har i uppdrag att bistå bostadsbolagen i dessa frågor.

De bostadsrättsföreningar i stadsdelar som berörs av erbjudanden under denna mandatperiod och som fått erbjudanden under perioden 2007-2010, men där övertagande inte har genomförts, kommer inte att få ett nytt erbjudande under perioden 2011-2014.

I normalfallet får varje objekt ett erbjudande. Undantag kan dock göras ifall det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att ge ett nytt erbjudande som till exempel omfattar färre fastigheter eller innebär en delning av en större fastighet i förhållande till den första intresseanmälan. En förutsättning för att få ett andra erbjudande är att det finns minst 2/3 majoritet bland hyresgästerna för den nya intresseanmälan. Beslut om möjligheten till ett andra erbjudande fattas i bostadsbolagens styrelser.

Det ligger inte i bostadsbolagens uppdrag att nyproducera hyresrätter för ombildning till bostadsrätter. Därför undantas nyproducerade fastigheter från kommunfullmäktiges principbeslut om försäljningar till bostadsrättsföreningar. De fastigheter som färdigställts före år 2007-01-01 undantas under fem år. De fastigheter som färdigställts eller förvärvats från och med år 2007-01-01 undantas under tio år. Dessutom undantas de fastigheter som genomgått omfattande renoveringar och kan jämföras med nyproduktionsstandard under fem år. Ovanstående tidsperioder räknas från den tidpunkt då hela fastigheten var inflyttningsklar.

Har fastigheten ett stort kulturhistoriskt värde ska det göras en särskild prövning och ställningstagande om fastigheten kan erbjudas till försäljning i respektive bostadsbolag. Moderbolaget har ett särskilt ansvar för att i samverkan med bostadsbolagen och berörda förvaltningar säkerställa tillgången på lokaler för social service, pedagogiska verksamheter etc. i samband med överlåtelser av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

### **6. Information och särskilda insatser**

Moderbolagets informationsinsatser till boende i främst ytterförorterna fortsätter under perioden 2011-2014. Därutöver bör bostadsbolagens arbete med fastighetsspecifika insatser fortsätta i de områden där de allmännyttiga bostadsföretagen har en dominerande ställning.

## II. FRÅGOR OCH SVAR

### Hyresrätt eller bostadsrätt

#### Vad är en bostadsrätt?

En bostadsrätt är en boendeform som innebär rätt att nyttja en lägenhet för obegränsad tid. Du kan köpa, sälja, ge bort, belåna eller arva en bostadsrätt. Som ägare av en bostadsrätt är du medlem i en bostadsrättsförening.

#### Vad är en fastighet?

En fastighet är ett markområde med tillhörande byggnader. En fastighet med flera byggnader kan vid ett friköp delas upp i mindre fastigheter, vilket kan vara enklare för en bostadsrättsförening att hantera. För att ta reda på hur gränserna ser ut för er fastighet och vilka byggnader som ingår kan du kontakta din hyresvärd eller Stadsbyggnadskontorets kartbutik, telefon 08-50 82 73 58, fax 08-50 82 73 98 och e-post [kartbutiken@sbk.stockholm.se](mailto:kartbutiken@sbk.stockholm.se). Du kan också söka efter fastigheten på [www.bildabostad.se](http://www.bildabostad.se).

#### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som friköper och sedan äger en fastighet efter ombildning. Alla bostadsrättsinnehavare är medlemmar i föreningen. Föreningen ansvarar för såväl drift och skötsel av fastigheten som åtaganden mot eventuella hyresgäster. En bostadsrättsförening leds av en styrelse som väljs av medlemmarna. I de flesta fall är personerna i styrelsen också medlemmar i föreningen och bor själva i fastigheten.

#### Vilken är skillnaden mellan en hyresrätt och en bostadsrätt?

En bostadsrätt kan köpas, säljas, belånas, ges bort eller arvas. Det kan man inte göra med en hyresrätt. En hyresgäst har däremot rätt att byta sin lägenhet mot en annan, förutsatt att man hittar en hyresgäst som vill byta och att bostadsrättsföreningen godkänner den nya hyresgästen.

En annan skillnad är att den som bor i bostadsrätt har större frihet att utrusta och renovera sin lägenhet än den som bor i hyresrätt, men bostadsrättsinnehavaren måste själv betala för det han eller hon väljer att göra. En renovering kan dock samtidigt ses som en investering, eftersom det kan öka värdet på lägenheten. Kostnaderna för en bostadsrättsfastighets skötsel och underhåll täcks av de månadsavgifter som varje medlem betalar. De som bor i hyresrätt behöver inte ta samma ansvar för renoveringar och liknande som den som bor i bostadsrätt, utan betalar istället för fastighetens drift och skötsel genom hyran. Om till exempel kylskåpet skulle gå sönder är det hyresvärdens skyldighet att reparera eller byta ut det.

### **Vad finns det för fördelar med att bo i bostadsrätt jämfört med hyresrätt?**

Som bostadsrättsinnehavare har du större frihet att förändra din bostad som du själv vill – du kanske vill bygga om köket, byta ut kyl och frys eller lägga in ett nytt golv ... Det finns dock gränser för vad du kan och får göra. Delar av det regleras i bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Vill du göra mer genomgripande förändringar, till exempel flytta en vägg, bör du därför alltid ha styrelsens godkännande innan du börjar.

Som medlem i en bostadsrättsförening kan du påverka skötseln av huset du bor i och hur de gemensamma utrymmena ska användas – som källare, vind, trapphus, gårdar och liknande. När du vill flytta kan du sälja din bostadsrätt på den öppna marknaden och köpa en annan. Om bostadsrätten då har ökat i värde sedan du köpte den kan du göra en ekonomisk vinst vid försäljning, men en bostadsrätt kan också förlora i värde och då finns risken att du istället gör en förlust.

### **Vad finns det för nackdelar med att bo i bostadsrätt jämfört med hyresrätt?**

Den som köper en bostadsrätt gör en investering som innebär en ekonomisk risk. Om bostadspriserna i Stockholm sjunker kan värdet minska. För dig som köper bostadsrätt vid en ombildning från hyresrätt är dock den ekonomiska risken låg, eftersom priset du betalar vanligtvis är lägre än om du skulle köpa bostadsrätten på den öppna marknaden. Att priset kan vara lägre vid en ombildning beror bland annat på att de boende gemensamt friköper hela fastigheten vid en ombildning, vilket ger varje enskild lägenhet ett lägre pris än om den sålts som enskild bostadsrätt. Vid en ombildning förekommer inte heller någon budgivning.

De flesta behöver låna pengar för att köpa sin bostadsrätt. Den som gör det ska dock vara medveten om att den egna boendekostnaden i stor utsträckning kommer att påverkas av räntan på både det egna lånet och på föreningens lån.

Den som äger en bostadsrätt har större ansvar för sin egen lägenhet och fastigheten. Om man till exempel behöver en ny tvättmaskin får man köpa den själv. Det behöver man inte göra som hyresgäst. Bor du i en hyresrätt är det hyresvärden som ansvarar för skötsel, underhåll och renoveringar.

### **Betalar man hyra om man bor i en bostadsrätt?**

Nej, som medlem i en bostadsrättsförening betalar du en månadsavgift som ska täcka föreningens lånekostnader, fastighetens drift, underhåll, reparationer och fastighetsskatt. Därtill kommer räntekostnaderna för de eventuella lån du tagit för att köpa bostadsrätten, samt kostnader om du tagit lån som du måste betala av på. En bostadsrättsförening ska inte gå med vinst, därför går vanligtvis eventuella överskott till exempelvis sparande för framtida renoveringar eller sänkningar av avgifter. Månadsavgiftens storlek bestäms av medlemmarna och föreningens styrelse.

### **Kan personer som har försörjningsstöd köpa och äga en bostadsrätt?**

För en person med försörjningsstöd är det ofta svårt att låna pengar av en bank, men personen bör själv prata med banken och förhöra sig om sina möjligheter. Det är samtidigt svårt att få försörjningsstöd om man äger en bostadsrätt. Den som har försörjningsstöd bör därför prata med sin handläggare på kommunen för att ta reda på hur stödet kan påverkas av ett eventuellt köp.

### **Vad är det för skillnad mellan att äga till exempel ett hus och att bo i en bostadsrätt?**

Rent praktiskt är skillnaden mellan att äga hus och att bo i bostadsrätt ganska liten, de flesta som bor i en bostadsrätt upplever att de äger den. Juridiskt sett innebär dock att "äga en bostadsrätt" att man äger rätten att bo i sin lägenhet tills man säljer sin del i föreningen. En annan skillnad är att det i bostadsrättsföreningen är styrelsen som ansvarar för drift och skötsel av fastigheten. Styrelsen kan därför behöva tillgång till din lägenhet för att göra besiktningar.

### **Varför skiljer sig hyresnivåerna så lite mellan hyresrätter i attraktiva och mindre attraktiva områden?**

I Sverige har vi något som kallas bruksvärdessystemet. Det innebär bland annat att hyrorna bestäms utifrån hur mycket det kostar att sköta och underhålla en hyresfastighet, kostnader som är ganska lika oavsett var en fastighet ligger. Bruksvärdessystemets regler gäller alla som äger fastigheter med hyresrätter, såväl kommunala bostadsbolag som privata hyresvärdar och bostadsrättsföreningar med hyresgäster.

### **Klarar vem som helst av att driva en bostadsrättsförening?**

De allra flesta kan driva en bostadsrättsförening. Vår starka rekommendation för er som bildar en bostadsrättsförening och vill köpa fastigheten ni bor i, är dock att ni tar hjälp av en så kallad ombildningskonsult. Nybildade föreningar bör också anlita professionell hjälp för förvaltningen av fastigheten när köpet är klart. De flesta ombildningskonsulter och förvaltningsbolag erbjuder utbildningar för nyvalda styrelser. Kartlägg vilka behov ni har i styrelsen och kontakta er ombildningskonsult eller förvaltare för att fråga om de kan erbjuda er utbildning eller tipsa om någon utbildning.

### **Hur gör jag om jag vill flytta från min bostadsrätt?**

Du kan sälja den och till exempel köpa en annan bostadsrätt eller ett hus där du vill. Du kan också ge bort din bostadsrätt eller låta någon ärva den.

### **Vart går pengarna?**

Pengarna som de kommunala bostadsbolagen får in vid ombildningar används bland annat till att renovera och rusta upp andra fastigheter, samt att bygga nya hyresrätter.

## **Att friköpa och ombilda en hyresfastighet**

### **Vad innebär en ombildning till bostadsrätter?**

En ombildning betyder att de boende bildar en bostadsrättsförening som friköper hyresfastigheten de bor i. De som väljer att inte köpa bostadsrätt kan bo kvar som hyresgäster med bostadsrättsföreningen som hyresvärd.

### **Vad finns det för risker med en ombildning för mig som individ?**

Det finns tre huvudsakliga risker med att ombilda en hyresrätt till bostadsrätt när en fastighet friköps; bostadsrättsföreningens ekonomi, värdeutvecklingen på bostadsrätten och utvecklingen av din boendekostnad.

## **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi och kalkyler för till exempel renoveringar måste granskas av oberoende intyggivare som är utsedda av Boverket, vilket innebär en trygghet för medlemmarna. En förening som sköts illa eller har dålig ekonomi kan påverka kostnaderna för alla medlemmar.

## **Värdeutveckling**

Värdet på en bostadsrätt påverkas av hur bostadsmarknaden utvecklas. Om priserna går upp så ökar värdet på bostadsrätter, går priserna ner så minskar värdet. Vid friköp av en fastighet är priset för varje enskild bostadsrätt vanligtvis lägre än marknadspriset. Det beror på att de boende gemensamt friköper hela fastigheten, vilket ger varje enskild lägenhet ett lägre pris än om den säljs som enskild bostadsrätt. Vid ombildning förekommer inte heller någon budgivning. Det innebär att även om bostadspriserna går ner under en tid, så blir en nybildad bostadsrätt på lång sikt sällan mindre värd än det du betalat från början. Men det finns naturligtvis inga garantier för hur prisutvecklingen kommer att bli. Rent praktiskt betyder ett ökat eller minskat värde ingenting för din egen ekonomi förrän du säljer din bostadsrätt.

## **Boendekostnad**

Boendekostnaden påverkas dels av räntorna på dina egna och föreningens lån, dels av förändrade energikostnader och eventuella förändringar i kostnader kring förvaltningen av fastigheten. För att säkra att du har råd med vissa förändringar i boendekostnaden gör banken en noggrann genomgång av din privatekonomi innan de beviljar en låneansökan. Även boendekostnaden för en hyresrätt kan förändras, oavsett om hyresvärden är kommunal eller privat. Fastighetsvärdens kostnader påverkas av till exempel ränteförändringar och höjda energipriser, vilket i sin tur påverkar hyran.

## **Jag har inga pengar till en kontantinsats, kan jag vara med vid en ombildning?**

Bankerna och låneinstituten som du kan låna pengar av bestämmer om och i så fall hur mycket du behöver betala kontant. För det mesta kräver de ingen kontantinsats vid en ombildning, eftersom priset vanligtvis är lägre än för motsvarande bostadsrätt på den öppna marknaden. Det finns flera orsaker till att priset kan vara lägre vid en ombildning. En anledning är att de boende gemensamt friköper hela fastigheten vid en ombildning, vilket ger varje enskild lägenhet ett lägre pris än om den såldes som enskild bostadsrätt. Vid en ombildning förekommer inte heller någon budgivning.

## **Vad händer om man köper en fastighet med stora renoveringsbehov?**

### **Blir det inte dyrt för föreningen?**

Priset för en fastighet med stora renoveringsbehov är lägre än för en fastighet i gott skick. Visar det sig att fastigheten är i dåligt skick innebär det ett lägre pris vid köp. Bostadsrättsföreningen tar därefter hjälp av en utbildningskonsult för att beräkna kostnaderna för kommande renoveringar. Som medlem i föreningen kan du också påverka vad som ska göras. Det är först när medlemmarna känner till alla kostnader som var och en beslutar sig att rösta ja eller nej till att friköpa fastigheten.

## **Måste jag flytta om jag inte vill ombilda min hyresrätt till bostadsrätt?**

Nej. Du kan fortsätta att bo i din hyresrätt som förut. Skillnaden är att bostadsrättsfören-

ingen blir din hyresvärd, med samma ansvar och skyldigheter mot dig som den tidigare hyresvärden. Om du står i en intern byteskö hos din tidigare värd förlorar du dock din plats i kön. Din hyra fortsätter att styras av bruksvärdessystemet (läs mer under frågan ”Varför skiljer sig hyresnivåerna så lite mellan hyresrätter i attraktiva och mindre attraktiva områden?”), så du behöver inte oroa dig för plötsligt höjd hyra bara för att du hyr din lägenhet av bostadsrättsföreningen. Skulle du vilja byta din hyresrätt mot en annan gäller samma regler som tidigare. Om du istället väljer att säga upp ditt kontrakt kan dock föreningen sälja lägenheten som bostadsrätt på den öppna marknaden.

### **Om jag säger nej till att friköpa min bostadsrätt vid en ombildning nu, kan jag ångra mig senare?**

Ja, du har rätt att ångra dig i upp till ett år efter erbjudandet. Under den första månaden efter friköpet har du rätt att ombilda till priset i den ekonomiska planen och under de fem följande månaderna har du fortfarande rätt att ombilda till samma pris plus en upplåtelseavgift. Kommande sex månader har du fortsatt rätt att köpa bostadsrätten av föreningen, men föreningen har då rätt att begära gällande marknadsvärde.

### **Kommer hyran att kunna höjas om jag bor kvar som hyresgäst i ett hus som ombildats?**

Hyreslagstiftningen gäller för alla hyresvärdar och du behöver inte oroa dig för att hyran plötsligt ska höjas bara för att du hyr din lägenhet av en bostadsrättsförening. Om du skulle vara missnöjd med föreningen du hyr av kan du få hjälp av Hyresgästföreningen eller Hyresnämnden på samma sätt som i dag.

### **Hur kan jag veta vad en ombildning skulle kosta för mig?**

Bostadsrättsföreningen skickar en intresseanmälan till hyresvärden för att få ett pris på fastigheten. Hyresvärden anlitar ett oberoende värderingsföretag som anger priset. För att hyresvärden ska behandla föreningens ansökan krävs att 40 procent av de boende undertecknat intresseanmälan.

Tillsammans med en ombildningskonsult gör föreningen sedan en ekonomisk plan, där priset för respektive lägenhet avgörs. Först när alla vet vad det kostar för var och en är det dags för medlemmarna att samlas för en så kallad köpstämman, där de boende röstar för eller emot en ombildning. Även om du röstar ja vid köpstämman förbinder du dig inte att genomföra köpet förrän banken gett dig de eventuella lån du behöver och du undertecknar köpekontraktet.

## 12. LAGAR OCH FÖRDJUPNING

Utöver rättigheter och skyldigheter gentemot den egna föreningen måste bostadsrättsinnehavare också följa bostadsrättslagen och hyreslagen (om det är aktuellt med uthyrning).

Du kan bland annat läsa lagar och författningstexter på bibliotek. Du hittar dem också på [www.bildabostad.se](http://www.bildabostad.se) samt i Svensk författningssamling via Riksdagens hemsida, [www.riksdagen.se](http://www.riksdagen.se). Det går även att beställa tryckta kopior från Karnov Group, telefon 08-587 671 00.

### Viktiga lagar

- *Bostadsrättslagen (1991:614)*  
Den lag som reglerar vad en bostadsrättsförening får göra och ska göra.
- *Jordabalken (1970:994)*  
Här hittar du bland annat hyreslagen §5.
- *Lagen om ekonomiska föreningar (1987:667)*  
Lagen styr hur en ekonomisk förening såsom en Bostadsrättsförening ska skötas.
- *Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning av bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (1982:352).*  
Lagen reglerar hur en ombildning ska gå till.

### Litteratur

Det finns många böcker att läsa inom området, här är några förslag på litteratur:

- *Bo i bostadsrätt.*  
Av Ingrid Ugglå. Norstedts Juridik AB.
- *Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar*  
Boverkets allmänna råd 1995:6, ändrad genom 2007:2.
- *Bostadsrättslagen, ombildningslagen, omregistreringslagen, En kommentar*  
Av Håkan Julius, Bob Nilsson Hjorth och Ingrid Ugglå. Norstedts Juridik AB.

### **Organisationer**

HSB:s Riksförbund  
[www.hsb.se](http://www.hsb.se)

Riksbyggen  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

SBC, Sveriges bostadsrättscentrum  
[www.sbc.se](http://www.sbc.se)

Fastighetsägarna Sverige  
[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)

Hyresgästföreningen  
[www.hyresgastforeningen.se](http://www.hyresgastforeningen.se)

### **Myndigheter**

Bolagsverket  
060-184000  
[www.bolagsverket.se](http://www.bolagsverket.se)

Boverket  
0455-35 30 00  
[www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Skatteverket  
0240-870 00  
[www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

Hyresnämnden  
08-561 66 500  
[www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se)

## 13. ORDLISTA

**Allmännyttan** Bostäder som ägs av kommuner eller kommunala bolag och stiftelser.

**Bolagsverket** Myndighet som bland annat sköter registrering av företag och ekonomiska föreningar, som bostadsrättsföreningar.

**Bostadsrätt** Boendeform som innebär rätt att nyttja en lägenhet för obegränsad tid. En bostadsrätt kan köpas, säljas, ges bort, belånas eller ärvas. Ägare av en bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening.

**Bostadsrättsförening** Ekonomisk förening som friköper en fastighet vid en ombildning och sedan ansvarar för driften och skötseln av fastigheten.

**Boverket** Myndighet som hanterar bostadsfrågor, samhällsplanering, stads- och bebyggelseutveckling med mera.

**Ekonomisk plan** En budget som upprättas när en bostadsrättsförening friköper en fastighet för att ombilda lägenheterna till bostadsrätter. Planen visar pris och månadsavgift för varje enskild bostadsrätt de närmaste åren och ska ta hänsyn till kommande renoveringar och reparationer så att medlemmarna vet exakt vilket ekonomiskt ansvar de tar.

**Fastighet** Markområde med tillhörande byggnader som vid ett friköp kan delas upp i mindre fastigheter, vilket kan vara enklare att hantera för en bostadsrättsförening.

**Friköp** En bostadsrättsförening friköper en fastighet då den köps av ett kommunalt bostadsbolag. Medlemmarna i föreningen kan därefter ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter.

**Förvaltning** Drift, underhåll och ekonomisk administration av en fastighet. Förvaltningen av en fastighet med bostadsrätter utförs ofta av ett förvaltningsbolag som föreningen anlitar.

**Hyresrätt** Boendeform som ger hyresgäster rätt att bo i lägenheter som hyrs av en hyresvärd. Boende i hyresrätter betalar en månadshyra, inte någon insats.

**Insats** Den avgift som en medlem vid en ombildning betalar till bostadsrättsföreningen för att få nyttjanderätt till sin bostadsrätt. Hur stor insatsen är fastställd i den ekonomiska planen. Medlemmen kan bara få tillbaka sin insats genom att sälja sin andel när han eller hon lämnar bostadsrättsföreningen.

**Intygsgivare** Utomstående person som är utsedd av Boverket för att granska den ekonomiska plan som bostadsrättsföreningar upprättar inför en ombildning (två intygsgivare krävs).

**Köpstämma** Möte då medlemmarna i en bostadsrättsförening samlas för att ta det formella beslutet att köpa eller inte köpa en fastighet. Det är viktigt att samtliga medlemmar känner till alla förutsättningar innan beslutet fattas. Minst två tredjedelar av alla hyresgäster måste rösta ja för att köpet ska kunna genomföras. Även de som inte vill köpa sin lägenhet kan rösta ja, men fortsätta att bo kvar som hyresgäster.

**Köpekontrakt** Bindande handling som hyresvärden och bostadsrättsföreningen skriver under, förutsatt att minst två tredjedelar av hyresgästerna röstat ja till att köpa fastigheten på köpstämman.

**Månadsavgift** Medlemmar i en bostadsrättsförening betalar en månadsavgift som ska täcka föreningens lånekostnader, fastighetens drift, underhåll, reparationer och fastighetsskatt.

**Ombildning** När en bostadsrättsförening friköpt en hyresfastighet kan hyresrätterna ombildas till bostadsrätter.

**Ombildningskonsult** Specialist som anlitas för att hjälpa en bostadsrättsförening att friköpa och ombilda en hyresfastighet till bostadsrätter. Ombildningskonsulter tar i de flesta fall inte betalt för sitt arbete förrän ombildningen är genomförd.

**Revisor** En person med uppgift att granska en förenings bokföring, verksamhet och ekonomi.

**Suppleant** En person som tillfälligt ersätter en ordinarie ledamot av en styrelse eller nämnd då den ordinarie ledamoten inte kan närvara, vid till exempel ett styrelsemöte.

**Teknisk besiktning** Vid friköp av vissa hyresfastigheter görs en teknisk besiktning för att hitta eventuella fel, skador, slitage och renoveringsbehov. Besiktningen används som underlag när den ekonomiska planen upprättas.

**Upplåtelseavtal** Handling som innebär att en bostadsrättsförening upplåter lägenheterna i fastigheten med bostadsrätt till de boende, som därmed formellt blir ägare till sina bostadsrätter.

**Upplåtelseavgift** En avgift som bostadsrättsföreningen kan lägga till köpeskillingen för en enskild hyresgäst som från början valt att inte ombilda sin lägenhet, men ändrar sig och vill köpa (enligt regeln om 6+6 månader). Föreningen får ta ut upplåtelseavgift tidigast en månad från och med det datum man gett hyresgästen erbjudandet att ombilda och fem månader framåt. Upplåtelseavgiften får högst motsvara räntan på insatsen plus två procentenheter, enligt 5§ räntelagen (1975:635).

**6+6 månader** En ångerperiod för hyresgäster som väljer att inte ombilda sin lägenhet i en fastighet som friköps. Under de första sex månaderna efter friköpet har en enskild hyresgäst rätt att friköpa lägenheten till köpeskillingen i den ekonomiska planen (efter den första månaden tillkommer en upplåtelseavgift), under de sex nästkommande månaderna har föreningen rätt att kräva marknadspris.



## 14. EGET MATERIAL