

## Information till förhandstecknare

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 Brf Skölsta Trädgårdar (nedan kallad "**föreningen**") information till dig.

### **1 Uppgifter om föreningen**

Föreningens namn:	Bostadsrättsföreningen Skölsta Trädgårdar (nedan kallad Bostadsrättsföreningen eller Föreningen)
Organisationsnummer:	769641-6788
Adress:	Box 5385, 102 49 Stockholm
E-postadress:	info@iqvadrat.se

Bostadsrättsföreningen har ingått i ett avtal om totalentreprenad med Svensk Husproduktion Projekt AB.

### **2 Uppgifter om byggföretaget**

Byggföretagets namn:	Svensk Husproduktion Projekt AB (nedan kallat "Totalentreprenören")
Organisationsnummer:	559001-3487
Hemsida:	<a href="https://svenskhusproduktion.se/">https://svenskhusproduktion.se/</a>
Adress:	Box 67, 295 21 Bromölla

Svensk Husproduktion AB, med dotterbolagen Trivselhus AB, LB-Hus AB och Svensk Husproduktion Projekt AB är en av Sveriges största småhustillverkare. Sedan starten 2012 har Svensk Husproduktion sakta byggts upp och blivit ett av Sveriges ledande husföretag. Vi arbetar för långsiktiga relationer med kunder, samarbetspartners och leverantörer. Vi ska bygga hus som varar i generationer, med smarta lösningar och hållbara material.

Svensk Husproduktion Projekt utvecklar bostäder och bostadsområden för framtiden. Genom försäljning av bostäder, på egenägd mark eller i samarbete med markägare skapar vi omtyckta bostadsområden. Vi erbjuder även försäljning av husbyggsatser och totalentreprenad till professionella bostadsutvecklare och entreprenörer genom att leverera "*Ett bättre bygge*" där budget, tidplan och kvalitet står i fokus.

Svensk Husproduktion AB ägs av Profuragruppen AB, ett privatägt långsiktigt investeringsbolag som omsatte ca 6,9 miljarder kr under år 2023.

**Projektutvecklaren Inceptum IQvadrat Bostad AB** har tagit initiativet till uppförandet av projektet, och dess representanter utgör även den så kallade byggstyrelsen i bostadsrättsföreningen. Projektutvecklaren representerar bostadsrättsföreningen och kommer att följa bygget på nära håll och tillse så att bostadsrättsföreningens hus och anläggningar uppförs enligt plan.

Projektutvecklaren kommer vara tillgänglig och behjälplig under och efter byggets gång för att svara på frågor och stötta medlemmarna.

Inceptum IQvadrat Bostad AB / Inceptum IQvadrat Holding AB  
Box 5385  
102 49 Stockholm  
[info@iqvadrat.se](mailto:info@iqvadrat.se)  
[www.iqvadrat.se](http://www.iqvadrat.se)  
Kontaktpersoner: Robert Fogelström & Marcus Strömberg

Werner Properties AB har jämte Inceptum IQvadrat Holding AB initierat projektet, och de två bolagen samäger projektbolaget Sköl227 AB som initialt äger fastigheterna där bostadsrättsförenings hus skall uppföras.

### **3 Byggprojektet och avtalsförhållandet mellan föreningen och förhandstecknaren**

#### **3.1 Byggprojektet**

Fastighetsbeteckning: Svia 22:7, Svia 22:8, Svia 23:8 i Uppsala Kommun  
Adress: Kastanjeblomsvägen 36A-D, Kastanjeblomsvägen 38A-D, Kastanjeblomsvägen 43A-D

Projektet består av 12 lägenheter/ bostäder fördelade inom 6 parhus.

**Gemensamma anordningar** Individuell mätning av vatten och hushållsel för varje lägenhet, gemensamma kärl för avfallshantering.

**Gemensamma anordningar på tomtmark** Grusade gångvägar anläggs mellan och fram till bostäderna, buskar planteras längs del av gräns för respektive bostads nyttjanderätt.

**Parkering** sker på parkeringsplats som tillhör respektive bostad, en parkeringsplats finns till varje bostad och det finns ytterligare sex parkeringsplatser som kan hyras av bostadsrättsföreningens medlemmar enligt upprättat kösystem.

Övergripande tidslinje över byggnationen av föreningens hus:

Ungefärlig tidpunkt	Händelse
2024-05-29	Bygglov vinner laga kraft
2024-09-06	Avtal om byggnation av föreningens hus ingås mellan föreningen och Totalentreprenören

Kvartal 4 2024	Avtal om köp av föreningens fastighet (mark) ingås mellan föreningen och Sköl227 AB
Kvartal 2 2025	Arbeten med schakt och grundläggning påbörjas
Kvartal 3 2025	Husens stommar beräknas uppföras
Kvartal 1 2026 – kvartal 2 2026	Invändig byggnation beräknas vara färdigställd
Kvartal 1 2026 – kvartal 2 2026	Besiktning av föreningens hus och bostäder påbörjas
Kvartal 1 2026 – kvartal 2 2026	Slutbesiktningen förväntas vara godkänd Slutbesked/interimistiskt slutbesked erhålles
Kvartal 1 2026 – kvartal 2 2026	Tillträde påbörjas med möjlighet att flytta in
Kvartal 1 2026 – kvartal 2 2026	Genomförande av eventuellt återstående planerade byggarbeten samt arbete med utemiljön
Kvartal 2 2026	Slutplacering av föreningens lån,
Kvartal 2 - kvartal 3 2026	Överlämnande av Bostadsrättsföreningen
Kvartal 1 – kvartal 2 2028	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 färdigställda och inflyttning skett kommer de boende att få möjlighet att ta över förvaltningen av föreningen och själva utse föreningens styrelse. Tillträde till en specifik bostad/ lägenhet sker vid det datum som kommer att vara angivet i upplåtelseavtalet.

Vid tecknandet av förhandsavtalet förbinder sig förhandstecknaren att betala ett förskott om 100 000kr till föreningen. Beloppet kommer att faktureras förhandstecknaren när Föreningens säljmål om 10 bostäder uppnåts. Vi tecknande av upplåtelseavtal skall förhandstecknaren erlagga handpenning om 10% av insatsen, minus redan erlagt förskott. Den slutliga insatsen och upplåtelseavgiften för respektive bostad är bestämd och anges i bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl. Det redan inbetalda förskottet och handpenningen avräknas från insatsen. Den kvarvarande insatsen betalas genom en slutbetalning av resterande belopp i samband med tillträdet till bostaden. Föreningen skickar separata fakturor för förskott, handpenning respektive slutbetalning.

Översiktlig tidslinje för avtalsförhållandet mellan förhandstecknaren och föreningen:

Ungefärlig tidpunkt	Händelse
Kvartal 3 2024 - Kvartal 1 2025	Förhandsavtal tecknas
Vid uppnått säljmål, preliminärt kvartal 1 2025	Betalning av förskott mot faktura
Kvartal 1 2025	Styrelsen fattar beslut om huruvida byggnationen ska påbörjas.
Kvartal 3-4 2025	Upplåtelseavtal tecknas, förhandstecknaren erlagger handpenning.
Kvartal 1 2026 – Kvartal 2 2026	Slutbetalning av insats och upplåtelseavgift
Kvartal 1 2026 – Kvartal 2 2026	Tillträde till bostaden

Utöver lägenhetens standardutförande kommer förhandstecknare i tidigt skede att ha möjlighet att göra vissa tillval till lägenheten. Avtal om eventuella tillval kommer att tecknas mellan Totalentreprenören och förhandstecknaren. Betalning av gjorda tillval ska göras före 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 Totalentreprenören kommer ett totalentreprenadkontrakt att ingås, som bl.a. reglerar byggnationen av föreningens hus och mark. Föreningen och Sköl227 AB kommer även att ingå ett separat avtal om föreningens köp av fastigheter (mark).

Föreningens anskaffningskostnader består främst av kostnaden för föreningens fastigheter (mark), som man förvärvar genom köpet av bolaget Sköl227 AB, samt kostnaden för byggnationen av föreningens hus. Föreningens anskaffningskostnad finansieras dels genom de insatser som bostadsrättshavarna betalar för sina bostadsrättslägenheter i föreningen, dels genom att föreningen tar banklån. Under byggtiden finansieras föreningens kostnader genom ett tillfälligt byggkreditiv som vid färdigställande omvandlas till ett slutplaceringslån.

#### Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv:

Köpeskilling för aktier/ fastigheter/ entreprenad	57 925 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>57 925 000</b>
Föreningens dispositionskassa	75 000

Fastigheterna kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Totalentreprenörens entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till **28 794 000 kr** varav byggnadsvärdet beräknat till 21 180 000 kr.

#### Preliminär finansieringsplan:

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Långsiktig finansiering i Brf totalt	13 460 000 kr
Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.	
Insatser & upplåtelseavgifter	44 540 000 kr
<b>Summa beräknad finansiering</b>	<b>58 000 000 kr</b>

## 4.2 Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta, 3,76%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Årsavgifter bostäder	803,365	819,432	835,821	852,537	869,588	886,980	960,096	1,081,224	1,170,351
Uthyrning 6p-platser	25,200	25,704	26,218	26,742	27,277	27,823	30,116	33,916	36,712
Summa intäkter	828,565	845,136	862,039	879,280	896,865	914,803	990,212	1,115,139	1,207,063
Drift	127,200	129,744	132,339	134,986	137,685	140,439	152,016	171,194	185,306
Fastighetsavgift								153,833	166,514
Avskrivningar	426,079	426,079	426,079	426,079	426,079	426,079	426,079	426,079	426,079
Ränta	506,096	501,035	495,974	490,913	485,852	480,791	460,547	430,182	409,938
Summa Kostnader	1,059,375	1,056,858	1,054,392	1,051,978	1,049,616	1,047,309	1,038,642	1,181,288	1,187,837
Årets resultat	-230,810	-211,722	-192,353	-172,698	-152,751	-132,506	-48,430	-66,148	19,226
Avsättning underhåll	60,669	60,669	60,669	60,669	60,669	60,669	60,669	60,669	60,669
<b>Kassaflöde</b>									
Summa intäkter	828,565	845,136	862,039	879,280	896,865	914,803	990,212	1,115,139	1,207,063
Summa kostnader	1,059,375	1,056,858	1,054,392	1,051,978	1,049,616	1,047,309	1,038,642	1,181,288	1,187,837
Återföring avskrivningar	426,079	426,079	426,079	426,079	426,079	426,079	426,079	426,079	426,079
Kassaflöde löpande drift	195,269	214,357	233,726	253,381	273,328	293,572	377,649	359,931	445,305
Amorteringar	134,600	134,600	134,600	134,600	134,600	134,600	134,600	134,600	134,600
Summa kassaflöde	60,669	79,757	99,126	118,781	138,728	158,972	243,049	225,331	310,705
Ingående kassa	75,000								
Akkumulerat kassaflöde	135,669	215,426	314,552	433,333	572,061	731,034	1,575,534	3,350,289	4,463,435

## 4.3 Nyckeltal

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

Anskaffningskostnad per kvm	42 965 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	9 984 kr/kvm
Insats per kvm	33 037 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	596 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	94 kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	45 kr/kvm

#### 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 3,76%. Utöver det har man kalkylerat med en årlig amortering om 1%, så den totala kalkylerade finansieringskostnaden uppgår till 4,76% (3,76% + 1,0%). Den kalkylerade räntan bygger på en antagen offert som föreningen har inhämtat från den bank som föreningen har valt att samarbeta med. 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.

##### Erforderlig årsavgift

Årsavgiften uppgår till 596 kr/m<sup>2</sup> boarea och år (exkl. kall- och varmvatten, hushållsel, samt tjänster för internet, tv och telefoni).

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	596	608	620	632	645	658	726	802	868

Årsavgift om antagen inflationsnivå och:									
Antagen räntenivå +1%	696	711	727	743	760	777	864	958	1,039
Antagen räntenivå +2%	796	811	827	843	860	876	964	1,058	1,139
Antagen räntenivå -1%	496	512	528	544	560	577	664	758	840

Årsavgift om antagen räntenivå och									
Antagen inflationsnivå +2%	596	610	622	634	647	660	729	804	871
Antagen inflationsnivå +1%	596	609	621	633	646	659	728	803	869
Antagen inflationsnivå -1%	596	607	619	631	644	657	725	801	867

Ränteantagande %	3,76
Inflationsantagande %	2,0

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

## 4.5 Ekonomiska risker för föreningen

### 4.5.1 Ökade räntekostnader

De räntekostnader som redovisas i föreningens kostnadskalkyl är baserade på offererade räntesatser från bank/finansinstitut. Dessa räntesatser är preliminära. Föreningens lån placeras efter att byggnationen av föreningens hus färdigställts och tillträde lämnats. Ränteläget kan ha förändrats vid denna tidpunkt. Detta innebär att föreningen kan få högre räntekostnader än vad som beräknats i kostnadskalkylen. För att täcka sådana eventuella kostnader kan föreningen behöva höja årsavgifterna i förhållande till beräkningarna i kostnadskalkylen. Om räntenivåerna i stället blir lägre än vad som förutsetts i föreningens kostnadskalkyl, kan detta medföra att styrelsen beslutar om att sänka föreningens årsavgifter.

### 4.5.2 Ökade omkostnader

Om föreningens driftkostnader, exempelvis kostnader för sophämtning, försäkring, ekonomisk förvaltning m.m. ökar jämfört med vad som har angetts i föreningens kalkyler, kan detta medföra att föreningen behöver höja årsavgiften i förhållande till beräkningarna i kostnadskalkylen.

### 4.5.3 Förseningar eller fördröjningar av byggnationen av föreningens hus

Byggnationen av föreningens hus kommer att utföras till ett fast pris utan indexreglering och enligt byggbranschens standardvillkor ABT 06. Detta innebär att kostnaderna för byggnationen kan komma att öka om föreningens styrelse gör en ändrings- eller tilläggsbeställning, vilket styrelsen kan göra om den bedömer det vara till nytta för föreningen. Vidare kan kostnaden för byggnationen förändras om uppgifter som Bostadsrättsföreningen inte haft anledning att räkna med föranleder merarbeten. Även om byggnationskostnaden ökar av de skälen så kommer det inte påverka föreningens totala anskaffningskostnad då priset för fastighetsköpet (marken) kommer att sänkas i motsvarande mån.

I upplåtelseavtalet kommer inflyttningsdatum att anges. Om byggnationen skulle försenas kan upplåtelse och/eller tillträdet till lägenheterna komma att behöva senareläggas. Bostadsrättsföreningen har i sitt avtal med Totalentreprenören avtalat om ett vite vid eventuell försening av byggnationen av bostadsrättsföreningens hus. Vite kommer vid försening att utgå till respektive bostadsrättsköpare med ett belopp om 5 000 kr per påbörjad vecka och bostad, som förseningen gäller. Under vissa förhållanden har en förhandstecknare eller bostadsrättshavare rätt att säga upp sitt förhands- respektive upplåtelseavtal om det uppstår förseningar i projektet. Inceptum IQvadrat Holding AB samt Werner Properties AB solidariskt åtar sig att ersätta föreningen om förhandstecknare/bostadsrättshavare med laglig rätt frånträder sina avtal innan tillträdet. Av denna anledning bedöms föreningens ekonomiska situation i normalfallet inte påverkas av en försening i byggprojektet.

### 4.5.4 Lägenheter som inte blivit sålda m.m.

Förhandsavtalet är villkorat av att styrelsen senast en viss dag, som anges i förhandsavtalet, fattar beslut om att påbörja byggnationen av föreningens hus. Detta är ett internt föreningsbeslut som inte är kopplat till beslut om bygglov. Om det vid entreprenadtidens utgång fortfarande finns lägenheter som inte är sålda, dvs. lägenheter som det inte tecknats med förhandsavtal eller upplåtelseavtal, åtar sig Inceptum IQvadrat Holding AB samt Werner Properties AB solidariskt att ersätta föreningen för kapital- och driftskostnaderna för dessa lägenheter. Om upplåtelseavtal inte tecknats för dessa lägenheter efter sex månader från



entreprenadtidens utgång åtar sig Inceptum IQvadrat Holding AB samt Werner Properties AB sig att förvärva lägenheterna och betala insats och upplåtelseavgift i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Föreningen bär därför ingen risk för lägenheter som inte blivit sålda.

En förhandstecknare har under vissa förhållanden rätt att efter uppsägning frånträda sitt förhandsavtal, vilket beskrivs i avsnitt 11. Inceptum IQvadrat Holding AB samt Werner Properties AB åtar sig att ersätta föreningen för kostnader som uppstår på grund av att en förhandstecknare med laglig rätt frånträder sitt förhandsavtal. Om en lägenhet inte kan upplåtas till en ny köpare i en sådan situation, är den att betrakta som osåld och Inceptum IQvadrat Holding AB samt Werner Properties AB åtar sig då att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Uppsägningar från förhandstecknare som har rätt att frånträda sina förhandsavtal, bedöms därför inte påverka föreningens ekonomi.

#### 4.5.5 Förhandstecknare som inte fullgör sina avtalsförpliktelser

En förhandstecknare som, utan laglig grund, inte fullgör sitt förhandsavtal begår ett avtalsbrott. Även en bostadsrättshavare som tecknat upplåtelseavtal, men inte fullgör avtalet genom att erlagga avtalad insats gör sig skyldig till avtalsbrott. Om så sker kommer föreningen att häva det aktuella förhands- eller upplåtelseavtalet och därefter upplåta lägenheten till en ny köpare. Den avtalsbrytande förhandstecknaren eller bostadsrättshavaren blir skadeståndsansvarig mot föreningen för kostnader som uppstår till följd av avtalsbrottet. Dessa kostnader inkluderar bl.a. den eventuella mellanskillnad i pris som kan uppstå vid upplåtelse till en ny köpare, föreningens försäljningskostnader samt de årsavgifter som förfaller till betalning före det att den nya köparen tillträder bostadsrätten m.m. Om en sådan situation uppstår åtar sig Inceptum IQvadrat Holding AB samt Werner Properties AB att efter den nya köparens tillträde förvärva föreningens skadeståndsfordran mot den avtalsbrytande förhandstecknaren eller bostadsrättshavaren och kompensera föreningen för kapitalbeloppet. Föreningen står därför ingen risk för att en avtalsbrytande förhandstecknare eller bostadsrättshavare inte fullgör sitt avtal.

#### 4.5.6 Parkeringsplatser som inte hyrs ut

En liten del av föreningens intäkter kommer från parkeringsplatser som hyrs ut av föreningen. Bostadsrättsföreningen ansvarar för uthyrning av parkeringsplatserna. Föreningen står själv risken för att dessa inte blir uthyrda eller att en hyresgäst säger upp sitt hyresavtal och att de tomma platserna ger upphov till ett inkomstbortfall om preliminärt 350 kr/ plats och månad.

#### 4.5.7 Skattemässiga risker

I det fall Inceptum IQvadrat Holding AB samt Werner Properties AB till följd av sina åtaganden gentemot föreningen förvärvar bostadsrätter i föreningen, kan det påverka föreningens skattemässiga status som ett s.k. privatbostadsföretag (även kallat "äktat bostadsrättsförening"). 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. Att detta skulle inträffa får anses som osannolikt, då styrelsen inte kommer ta beslut om att påbörja byggnation förrän ett stort antal av föreningens bostäder är sålda med bindande avtal.

Kostnaden för fastighetskatt till och med fastställt värdeår för föreningens fastighet ingår i föreningens anskaffningskostnad. 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.

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. 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 såväl som på föreningens övriga kostnader. Dröjsmålsränta tas ut enligt räntelagen.

Från det att förhandsavtalet undertecknas till det att det är dags att erlagga avtalad insats 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 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 i 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 istället sker en uppgång, kan 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 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, parkeringar m.m. Ett ändrat utförande kan uppstå till följd av att t. ex. markförhållanden visar sig vara annorlunda än vad som framgått 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 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 oberoende 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/finansinstitut 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 avfallshantering, försäkring, 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.

## **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 parkeringsplatser 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 Inceptum IQvadrat Bostad AB och bostadsrättsföreningen**

Inceptum IQvadrat Bostad AB är det bostadsutvecklingsföretag som har initierat bildandet av föreningen och som ger Totalentreprenören i uppdrag att åt föreningen utföra byggnationen av föreningens hus. Inceptum IQvadrat Bostad AB 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 byggnationen av föreningens hus pågår fram till att de boende flyttat in och på stämma valt styrelse. En av styrelseledamöterna är konsult med relevant kompetens och som yrkesmässigt åtar sig uppdrag som styrelseledamot i nybildade bostadsrättsföreningar. De två andra styrelseledamöterna kommer från Inceptum IQvadrat Bostad AB. 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 Totalentreprenören och föreningen samt även mellan föreningen och andra som föreningen ingår avtal med.

Inceptum IQvadrat Holding AB samt Werner Properties AB 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 Inceptum IQvadrat Holding AB samt Werner Properties AB bostadsrättshavare till den lägenheten/de lägenheterna och därmed medlem i föreningen. Oavsett hur många lägenheter Inceptum IQvadrat Holding AB samt Werner Properties AB kommer att behöva förvärva utifrån sina åtaganden mot föreningen om osålda lägenheter, så har Inceptum IQvadrat Holding AB samt Werner Properties AB ändå bara en röst på stämman.

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

Om byggnationen skulle försenas kan upplåtelse och/eller tillträdet till lägenheterna komma att behöva senareläggas. Bostadsrättsföreningen har i sitt avtal med Totalentreprenören avtalat om ett vite vid eventuell försening av byggnationen av bostadsrättsföreningens hus. Vite kommer vid försening att utgå till respektive bostadsrättsköpare med ett belopp om 5 000 kr per påbörjad vecka och bostad, som förseningen gäller. Detta avser en bostad som inte är färdigställd till det datum som anges i upplåtelseavtalet. Under vissa förhållanden har en förhandstecknare eller bostadsrättshavare rätt att säga upp sitt förhands- respektive upplåtelseavtal om det uppstår förseningar i projektet. Inceptum IQvadrat Holding AB samt Werner Properties AB solidariskt åtar sig att ersätta föreningen om förhandstecknare/bostadsrättshavare med laglig rätt frånträder sina avtal innan tillträdet. Av denna anledning bedöms föreningens ekonomiska situation i normalfallet inte påverkas av en försening i byggprojektet.

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

Två år efter entreprenadens godkännande har föreningen möjlighet att kalla till en garantibesiktning. Föreningen bekostar besiktningen.

## 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.