



Brf Rågstacken

Medlemsinformation från styrelsen avseende friköp

April 2023

Svar/kommentar kring frågan om friköp av bostadsrätter

Frågan om att utreda för- och nackdelar med att bostadsrätterna i bostadsrättsföreningen friköps har väckts.

Avgifterna ökar på grund av att de måste täcka kostnaderna för driften, dvs fjärrvärmen, vatten, underhåll och reparationer liksom räntorna på lån för föreningen. Att dessa kostnadsökningar skulle bli lägre vid uppdelning på individuella avtal är inte särskilt troligt.

Föreningens kostnader avser inte bara drift och underhåll för varje enskild bostad, utan också kostnader för gemensamma ytor och tjänster. Sophämtning, gemensam elförbrukning, gräsklippning, lövblåsning, snöröjning liksom gatuunderhåll, skötsel av lekpark, parkeringar och tvättstuga med tillhörande investeringar är exempel på gemensamma kostnader som skulle behöva både täckas och skötas gemensamt av de boende i området. För sådana ändamål organiseras vanligen en samfällighetsförening i bostadsområden av vår typ, men med individuellt ägda bostäder.

Vårt bostadsområde ligger på mark som är upplåten med tomträtt, dvs. marken hyrs av Stockholms stad. Vid friköp skulle individuella tomträtter upprättas och regleras, och gränser dras mot gemensam yta som då upplåts med tomträtt till samfälligheten. Vilka kostnader som skulle gälla för ett sådant tomträttsarrangemang är inte möjligt att bedöma.

Det bör noteras att eftersom marken utgörs av tomträtt utgör bostäderna inte fast egendom, som småhus vanligen gör, utan lös egendom. Likaså bör noteras att samtliga boende skulle behöva omfattas av en samlad förändring av hela boendeformen, till individuellt ägande med en samfällighet för gemensamma åtaganden.

Nu gjorda och sannolikt kommande avgiftshöjningar avspeglar framför allt höjda kostnader för räntor, för energi i form av fjärrvärme och el samt för underhåll och reparationer. Inget av detta försvinner vid friköp. Sannolikt skulle flertalet boende i stället behöva öka sin personliga belåning för att köpa sin andel av föreningen, vilket skulle öka kostnaderna för räntebetalningar.

Styrelsen ser det inte som prioriterat att i detta läge avsätta såväl stora pengar som tid på konsulter för att utreda de mer exakta förutsättningarna och konsekvenserna av att omvandla bostadsrättsföreningen till friköpta bostäder.

Styrelsen ser det som mer angeläget att utreda möjligheter för exempelvis individuell mätning av vatten och fjärrvärme, för att på så sätt göra det möjligt för boende att tydligare avgöra sina kostnader.