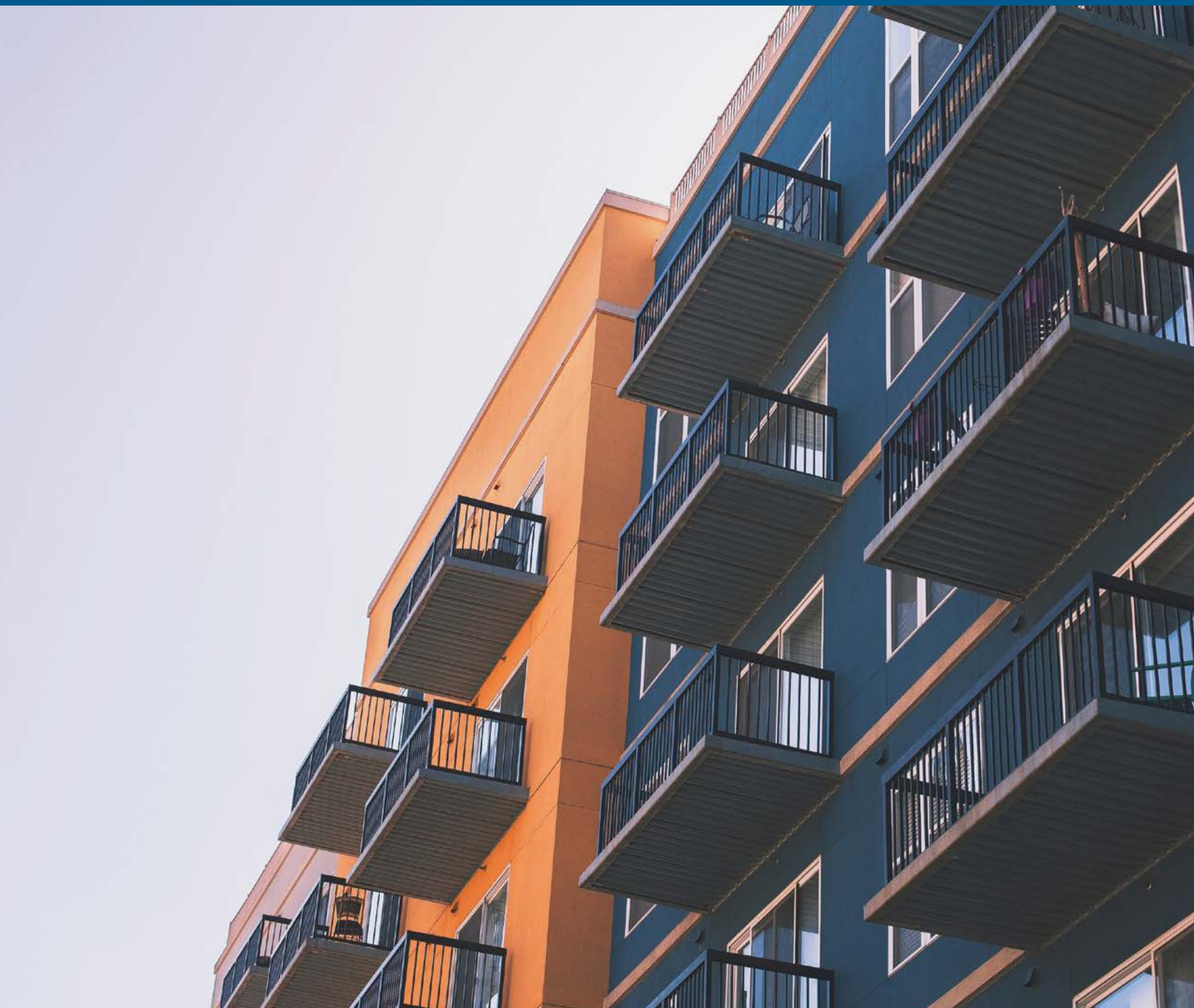




Nyproduktion

Så går det till



Kort om Forum Fastighetsekonomi

Forum Fastighetsekonomi AB startade sin verksamhet 1990. Idag är Forum partnerägt och helt fristående från externa intressen. Under årens lopp har organisationen utvecklats till ett konsultföretag med ett brett spektra av tjänster inom det fastighetsekonomiska området.

Antal kontor uppgår till åtta stycken belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Nyköping, Umeå, Västerås och Östersund. Huvudkontoret finns i Stockholm.

Inom vår organisation finns för närvarande drygt 30 auktoriserade fastighetsvärderare av ca 40 konsulter.



Lite om vad som gäller vid Nyproduktion

Forum Fastighetsekonomi kan ta hand om hela den administrativa bostadsrättsprocessen som ofta startar i en marknadsanalys och avslutas med överlämning till extern förvaltare. Att genomföra ett bostadsrättsprojekt är en process innehållande en mängd olika steg. Vi redogör för de viktigaste stegen i denna broschyr.

MARKNADSANALYSEN

Vid nyproduktion av en bostadsrättsförening (eller utveckling av en befintlig fastighet med annan verksamhet) så måste det först undersökas om det finns bärighet i affären. Kan man sälja bostadsrätterna för ett högre pris än markanskaffning och byggkostnad? Vi arbetar dagligen med att analysera och beskriva olika marknader. Detta gör att vi har god kännedom om de bostadsprojekt som planeras eller håller på att uppföras. Marknadsanalysen kan beskriva bostadsmarknaden i ett större perspektiv. Nyproduktion av hyresrätter och villor kan också påverka efterfrågan av bostadsrätter. Marknadsanalysen kan även ge svar på vad det är för lägenheter som efterfrågas i en marknad.

AFFÄRSSTRUKTUR/PROJEKTUPPLÄGG

Det finns flera olika sätt att genomföra ett bostadsrättsprojekt. Vi hjälper till med att ta fram en lämplig struktur för att på bästa sätt kunna finansiera, bygga och sälja ett bostadsrättsprojekt. Vi samarbetar med skatteexperter, revisorer och jurister vid upprättande av de avtal som krävs för affärsstrukturen.

BILDANDE AV BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Vi tar fram stadgar och övriga handlingar för att bilda och starta upp bostadsrättsföreningen. Vi skriver stadgarna så att de är anpassade till projektet och ger den handlingsfrihet som krävs.

FINANSIERING

Finansieringen är kanske den viktigaste delen i ett nyproduktionsprojekt. Tidigt i processen bör diskussion med bank/banker påbörjas. Forum har ett brett kontaktnät och är välkända i de flesta banker. Vi har insyn i hur bankerna resonerar avseende kalkylräntor, amorteringsplaner, belåningsgrader och andra kalkylförutsättningar så att vi kan upprätta kalkyler som accepteras av bankerna. Vi kan vara behjälpliga med allt från låneförfrågan till att medverka vid diskussioner med banker avseende föreningens slutliga finansiering, byggnadskreditiv och finansiering av eget kapital.





FÖRSÄLJNINGSPROCESS OCH PRISSÄTTNING

Vi har genom de nyproduktioner och ombildningar (flera hundra genomförda affärer) arbetat upp ett nära samarbete med olika mäklare. Vi tror att det är bra att få in mäklare tidigt i processen. Det kan ge feedback på tänkt försäljningspris och tidigt få igång försäljningsprocessen. Vi hjälper er att hitta och handla upp bästa mäklaren till projektet. Vi föreslår hur lägenheterna skall säljas och lämnar förslag på hur försäljningsprocessen kan se ut. Detta sker genom oss eller i samarbete med mäklare. Nedan process beskriver i stora drag hur ett bostadsrättsprojekt kan gå till:

1. RESERVATIONS-/BOKNINGSAVTAL – FLERÅRSKALKYL
2. FÖRHANDSAVTAL OCH FÖRSKOTT – UPPRÄTTANDE AV KOSTNADSKALKYL
3. TILLVAL
4. BYGGNATION
5. BESIKTNING
6. UPPLÅTELSE AV LÄGENHET – UPPRÄTTANDE AV EKONOMISK PLAN
7. INFLYTTNING
8. FÖRVALTNING
9. GARANTIBESIKTNING

De formella delarna, vilket också är vårt huvudsakliga arbete i ett nyproduktionsprojekt är att ta fram de kalkyler som krävs för att bostadsrättsföreningen skall kunna teckna bindande avtal med köparen.



FLERÅRSKALKYL

Många bostadsutvecklare börjar säljprocessen med ett reservations- eller bokningsavtal. Bokningsavtalet är inte bindande men kan vara bra för undersöka intresset för projektet. Det kan svara på frågor om priset är rätt, om man bygger rätt produkt, om man bygger för många/för få lägenheter. Underlag för reservations-/bokningsavtalet är en ofta förenklad kostnadskalkyl som bara innehåller siffror.

KOSTNADSKALKYL

För att bostadsutvecklaren/projektören skall kunna teckna bindande förhandsavtal och ta emot förskott av köparen måste det finnas en intygsgiven kostnadskalkyl. Bostadsrättsföreningen skall även ha ett tillstånd av Bolagsverket att ta emot förskott. För att få Bolagsverkets tillstånd måste föreningen lämna en säkerhet, bankgaranti eller förskottsgaranti, till Bolagsverket.

Forum upprättar kostnadskalkylen och ombesörjer intygsgivning av denna. Vi har ett väl utvecklat kontaktnät med intygsgivare och ansvarar så att de planer och kalkyler vi tar fram godkänns av intygsgivarna. Tecknande av förskottsgaranti kan reducera insatt kapital i projektet. Vi har kontakter med försäkringsbolagen och kan hjälpa till med upphandling av erforderlig försäkring eller garanti.

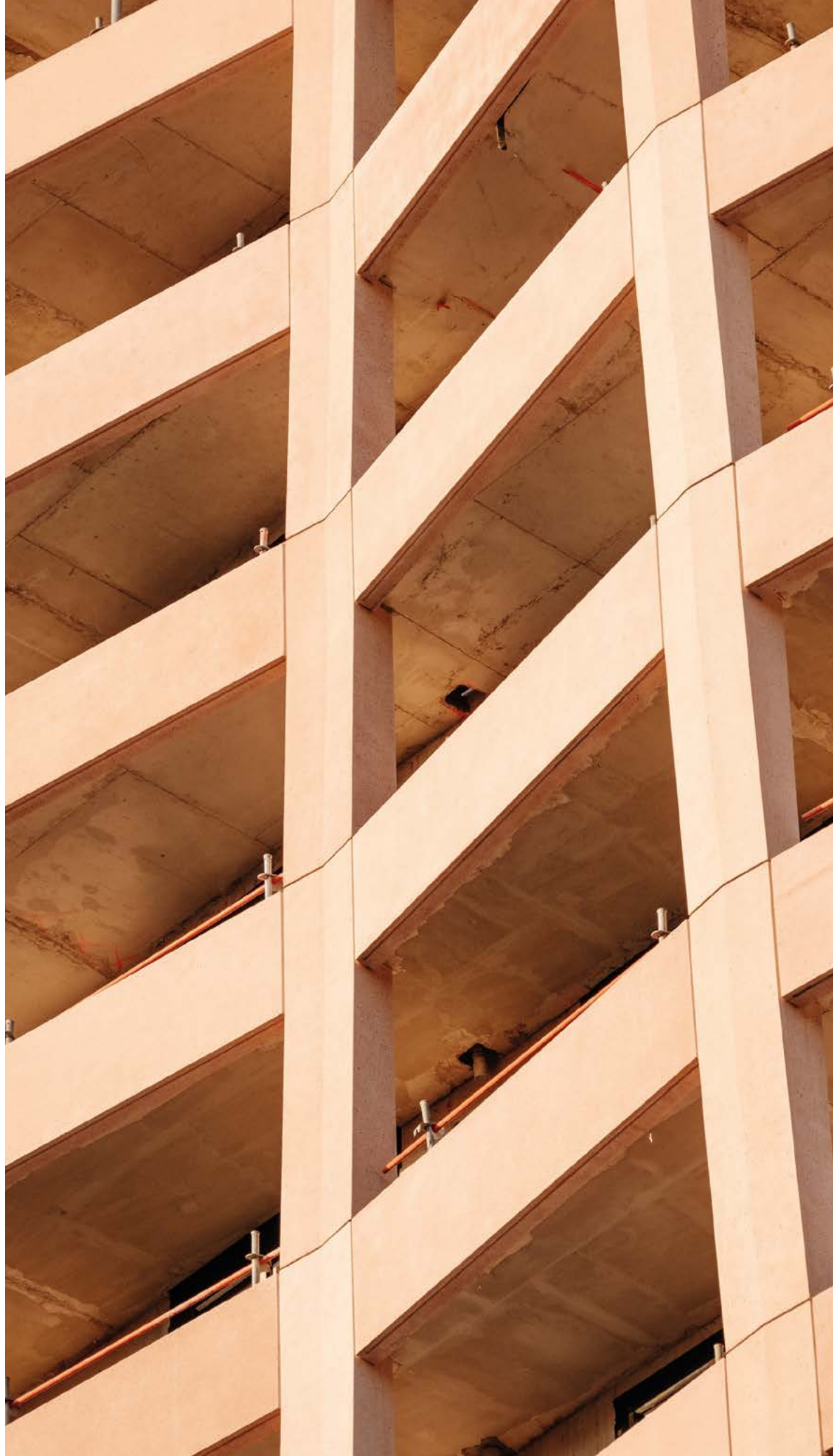
EKONOMISK PLAN

För att kunna teckna det slutliga avtalet med köparna, upplåtelseavtalet, måste det finnas en intygsgiven och registrerad ekonomisk plan. Detta är det viktigaste dokumentet i processen. Intygsgivningen är noggrannare än vid kostnadskalkylen och i princip alla underliggande dokument skall granskas av intygsgivarna. Är inte den slutliga kostnaden känd vid upprättandet av planen måste projektören lämna säkerhet för hela insatsbeloppet (insatsgaranti). Borgensåtagandet skall gälla ett år efter byggnadens färdigställande.

Upplåtelseavtalet är det slutgiltiga avtalet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavarna.

ÖVERLÄMNING TILL FÖRVALTNING

Forum kan även vara behjälpliga med upphandling och överlämning till extern förvaltare. Vi har samarbeten med bostadsrättsförvaltare i hela landet, vilka har den kunskap och erfarenhet som behövs för att ta över administrationen av nybildade bostadsrättsföreningar.



Forum Fastighetsekonomi är specialiserade på fastighetsekonomi.

Våra arbetsområden är bland andra:

Värdering

Marknadsanalys

Fastighetsutveckling

Bostadsrättsombildning

Nyproduktionsrådgivning

Rättsekonomi

Likvidation & utköp/friköp av bostadsrätter

Våra kontor

STOCKHOLM

Kungsgatan 29, Box 7044
103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

GÖTEBORG

Drottninggatan 36
411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

MALMÖ

Baltzarsgatan 18
211 36 Malmö
Tel 040 12 60 70

NORRKÖPING

Kungsgatan 56
601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

NYKÖPING

Västra Kvarngatan 64
611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

VÄSTERÅS

Sigurdsgatan 23
721 30 Västerås
Tel 021 66 55 315

UMEÅ

Svidjevägen 8
904 40 Rönneby
Tel 076 846 99 55

ÖSTERSUND

Kyrkgatan 60
831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

