



**Maj 2026**

**Köp av nyproducerad  
bostadsrätt**

Ett samarbete mellan Swedbank och Sparbankerna

# Innehållsförteckning

Olika steg .....	3
Tips och råd .....	4
För vem .....	7
Ordlista.....	8

**” Att köpa en nyproducerad bostadsrätt är ett stort ekonomiskt beslut. Men samtidigt spännande och för många en dröm. För att drömmen ska bli verklighet och inte en mardröm är det viktigt att sätta sig in i hur processen ser ut från ax till limpa.**

Arturo Arques, Swedbank och sparbankernas privatekonom

# Köp av nyproducerad bostadsrätt

Att köpa en bostadsrätt ställer en hel del krav på dig som konsument. Det är ett stort ekonomiskt beslut. För de allra flesta är det den största affären i livet och den största löpande utgiften. Som köpare har du inte bara rättigheter utan också en hel del skyldigheter, inte minst om du köper en nyproducerad bostadsrätt. Den här rapporten vänder sig till dig som vill lära dig mer om nyproducerade bostadsrätter, vilka för- och nackdelar som finns och vad du kan göra för att öka möjligheten till en lyckad bostadsrättsaffär.

## Olika steg

### Anmäl intresse

Ofta lanseras ett nyproduktionsprojekt lång tid i förväg. I detta skede är säljstarten sällan planerad i detalj. Om du är intresserad av att köpa en bostadsrätt i projektet är det viktigt att hålla dig uppdaterad om projektets utveckling och anmäla ditt intresse så fort den möjligheten uppstår. Vänd dig till bostadsutvecklaren eller utsedd mäklare.

### Säljstart

Nu är det dags för säljstart som anordnas av ansvariga mäklare och byggföretag, oftast på en plats i närheten av byggplatsen eller på mäklarens kontor. Försäljningsmaterial delas ut och det hålls en presentation av projektet där du har möjlighet att ställa frågor om projektet. I vissa fall kan avtal tecknas direkt vid säljstarten.

### Bokningsavtal

Om du är intresserad av en bostadsrätt erbjuds du att teckna ett bokningsavtal med bostadsutvecklaren. Bokningsavtalet kan ses som en form av intresseanmälan. Detta sker ofta i ett tidigt skede av projektet då man är intresserad av att undersöka intresset på marknaden. Bokningsavtalet är inte juridiskt bindande och innebär att byggherren reserverar en viss bostad åt dig mot en viss bokningsavgift. Avgiften är

en del av totalsumman och avräknas när slutbetalning sker. I detta skede kan du som köpare kliva av köpet och återfå bokningsavgiften bortsett från en summa som motsvarar byggarens administrativa kostnader.

### Byggstart

Det är nu projektet kan starta. Det sker normalt sett när en viss andel av tänkta bostadsrätter är förhandsbokade. Ibland kan byggstart börja efter att förhandsavtalen är tecknade och förskotten betalda.

### Förhandavtal

Förhandavtal är ett bindande avtal mellan dig och den nybildade bostadsrättsföreningen där du förbinder dig att köpa bostaden. I detta skede finns en ekonomisk kostnadskalkyl, se vidare nedan. Dock finns en lagreglering som skyddar köparen mot oskäligen förändringar som i vissa fall ger köparen rätt att kliva av köpet. Eftersom förhandsavtalet är juridiskt bindande kan köparen inte kliva av köpet under andra förutsättningar än oskäligen förändringar. I samband med att du skriver på ett förhandsavtal gör också bostadsrättsföreningen en medlemskapsprövning på dig. Du blir dock inte formellt antagen som medlem i föreningen förrän upplåtelse har skett.

## Förskott

Har bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott har de rätt att avtala att du skall erlägga förskott till föreningen i samband med avtalstecknande. Förskottets storlek kan variera. Har du i tidigare skede erlagt en bokningsavgift tillgodoräknas det beloppet.

## Materialval

Varje lägenhet har en standardinredning som ingår i köpet. Men i många nyproduktionsprojekt har du som köpare också möjlighet att påverka lägenhetens materialval. Här får du chansen att sätta din egen prägel på bostaden och anpassa den efter just dina behov. Kontakta bostadsutvecklaren eller ansvarig mäklare för att ta reda på om tillval är möjliga i det aktuella projektet och tänk på att dina val ofta innebär en extra kostnad.

## Upplåtelseavtal

Innan du får tillträde till din nya bostad tecknas ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen. Som köpare blir du nu medlem i bostadsrättsföreningen. Delbetalning av bostadens köpeskilling kan förekomma. Det är också nu du får ta del av bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Den ekonomiska planen visar precis som kostnads kalkylen bostadsrättsföreningens budget, andelstal, insatser och upplåtelseavgifter. Skillnaden är att den ekonomiska planen är definitiv och bindande för bostadsrättsföreningen med undantag för årsavgifterna som över tid kommer att variera.

## Titta på lägenheten

Ibland händer det att du bjuds in till visning av bostaden innan tillträdet. Här får du för första gången se din nya bostad och möjlighet att träffa dina nya grannar.

## Besiktning

Ett par veckor innan tillträde genomgår bostaden en besiktning av en opartisk besiktningsman tillsammans med en

representant från byggföretaget. I vissa fall bjuds även du som köpare in till besiktningen.

## Tillträde

När det är dags för tillträde möter du upp ansvarig mäklare och representant från byggföretaget i din nya lägenhet. Du får all information om lägenheten och bostadsrättsföreningen och får ta emot hus- och lägenhetsnycklar. På tillträdesdagen ska bostaden vara slutbetald enligt den slutfaktura som skickats till dig. Tänk på att teckna hemförsäkring som gäller från och med tillträdesdagen och avtal för hushållsel.

## Garanti & försäkring

Cirka två år efter tillträdet genomförs en garantibesiktning av bostaden där hänskjutna fel och garantifel granskas och åtgärdas.

## Tips och råd

### Kunskap

Ska du göra en bostadsaffär är det alltid viktigt med kunskap inte minst om du ska köpa en nyproducerad bostadsrätt. Det är ofta frågan om den största affären i livet och den största löpande utgiften. Processen är både längre och lite mer komplicerad än vid köp av en redan befintlig bostadsrätt. Vikten av kunskap, tillgång till rätt och relevant information kan inte nog understrykas. **Är du det minsta osäker, vänd dig till någon som du har förtroende för och som har goda kunskaper och kan hjälpa dig.**

### Förhandsavtal

Förhandsavtal undertecknas långt innan tillträdet till bostadsrätten. Det betyder att mycket kan hända under tiden från det att du tecknar förhandsavtalet till dess att du ska betala för bostadsrätten och flytta in i lägenheten. Under den tiden kan det ske kostnadsökningar som gör att bostadsrättsföreningens årsavgifter enligt kostnads kalkylen behöver ändras. Skillnaden kan var stor om till exempel räntor och

kostnader för VA stiger kraftigt på grund av snabbt stigande inflation. **Var noga med att läsa förhandsavtalet och förvissa dig om att du förstår vad som följer av avtalet.** Som konsument är du bunden av förhandsavtalet och står hela risken i händelse av att villkoren i kostnadskalkylen ändras.<sup>1</sup>

### **Kostnadskalkyl**

Kostnadskalkylen är att likna vid en budget. Kostnadskalkylen redovisar de beräknade kostnaderna för föreningens förvärv av fastigheten samt beräknade drifts- och kapitalkostnader. Den är preliminär och därför förenad med osäkerhet. **Ta höjd för att årsavgiften kan komma att höjas och påverka din totala boendekostnad och möjlighet att få bolån.**

### **Ekonomisk plan**

Den ekonomiska planen innehåller en budget över intäkter, kostnader amorteringar, andelstal, insatser och upplåtelseavgifter. De flesta ekonomiska planer tar endast höjd för löpande utgifter för drift, räntor, underhåll och amortering. Slitagekostnaden på föreningens byggnadskomponenter som i årsredovisningen benämns avskrivningar redovisas sällan eller aldrig i den ekonomiska planen. Konsekvensen av det är viktig att känna till för dig som konsument och medlem i föreningen. Om årsavgiften inte täcker samtliga kostnader, det vill säga kostnader för drift, kapital och slitage (avskrivningar), finns det en risk för att sparandet för framtida underhåll och återanskaffningar av framtida byggnadskomponenter blir för lågt. **Vad kritisk när du granskar den ekonomiska planen och var medveten om att årsavgiften ofta sätts för lågt.**

### **Teknisk underhållsplan**

Enligt lag ska alla nya bostadsrättsföreningar ha en teknisk underhållsplan

som sträcker sig i 50 år. Den tekniska underhållsplanen visar kostnaden för framtida underhåll och återanskaffningar av byggnadskomponenter som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för. **Granska den tekniska underhållsplanen noga och säkerställ att den sträcker sig i 50 år och innehåller alla väsentliga byggnadskomponenter som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.**

### **Upplåtelseavtal**

Upplåtelseavtalet är ett juridiskt bindande avtal och tecknas mellan dig och bostadsrättsföreningen. Du blir medlem i föreningen och får rätten att bo i lägenheten. Avtalet tecknas först när föreningens ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelseavtal heter det när bostadsrätten säljs för första gången av föreningen. Vid senare försäljningar, när du till exempel säljer den vidare, kallas avtalet överlåtelseavtal. När upplåtelseavtalet är påskrivet är du formellt bunden att köpa lägenheten. Avtalet ska innehålla uppgifter om köpare, förening, lägenhetsnummer, insats, upplåtelseavgift och beräknad tillträdesdag. Ofta betalas en del av insatsen till exempel 10% i samband med avtalet, och resterande vid tillträdet. **Var noga med att kontrollera att upplåtelseavtalet överensstämmer med den ekonomiska planen.**

### **Olika parter**

En stor skillnad mellan att köpa en redan befintlig bostadsrätt och en nyproducerad bostadsrätt är att det är flera parter inblandade. Vid köp av en befintlig bostadsrätt finns bara två parter; köpare och säljare. Parterna är ofta två privatpersoner (konsumenter). **Var noga med att ta reda på vilka parterna är och vilken roll de har.**

**Bostadsutvecklare** kallas den som köper mark (fastigheter) och planerar och driver byggprojektet genom hela processen från

<sup>1</sup> Frågan om avträde från förhandsavtal på grund av väsentliga förändringar av årsavgiften är prövad i hovrätten (mål T 647–25 dom i januari 2026).

idé till färdigt område. **Var noga med att kontrollera bostadsutvecklarens ekonomi och försäkra dig om att det är ett seriöst företag med goda referenser.**

**Byggentreprenör** är byggbolaget som på uppdrag av en beställare bygger. Beställaren kan vara en bostadsrättsförening, bostadsutvecklare eller byggbolaget själv. Det hela börjar med att en bostadsutvecklare eller bostadsrättsförening köper en fastighet (mark) eller sluter ett tomträttsavtal med en viss byggrätt. Med byggrätt menas den maximala mängd bebyggelse som är tillåten på en specifik fastighet eller tomt enligt den gällande detaljplanen.

Bostadsutvecklaren eller bostadsrättsföreningen anlitar sedan ett byggbolag som bygger. När allt är färdigt och klart för försäljning anlitas en fastighetsmäklare som säljer bostadsrätterna.

Idag är det vanligt att bostadsutvecklaren startar ett aktiebolag (dotterbolag till bostadsutvecklaren) och låter dotterbolaget köpa mark (eller teckna ett tomträttsavtal) samt sluter ett entreprenadavtal med byggbolaget som bygger. När allt är klart säljer sedan bostadsutvecklaren aktierna i dotterbolaget till bostadsrättsföreningen. **Är det mindre kända bostadsutvecklare och byggbolag är det viktigt att kontrollera deras kreditvärdighet. Det är också viktigt att kontrollera vilka ägarna är bakom bolagen.**

### **Oförutsedda utgifter och förseningar**

Nyproduktioner drabbas ibland av förseningar, vilket kan påverka din ekonomi, exempelvis dubbla boendekostnader om ditt nuvarande hem måste behållas längre än planerat. Kontrollera vad som gäller kring försäkringar under byggprocessen.<sup>2</sup> **Se till att ha en ordentlig buffert i händelse av att inflyttningen skjuts fram. Ta också höjd för ökade driftkostnader för till**

**exempel VA, el och potentiellt högre räntor när föreningen börjar betala på sina lån.**

### **Garantier och trygghetspaket**

Många större bostadsutvecklare erbjuder olika typer av garantier och trygghetspaket för dig som konsument. Det kan till exempel vara dubbel boendekostnadsskydd upp till sex månader om gamla bostaden inte säljs. Tillträdesskydd som innebär att möjlighet att skjuta fram inflyttningen i den nya bostadsrätten är ett annat exempel. Många bostadsutvecklare garanterar också att köpa eventuella bostadsrätter som inte blir sålda. Det är en trygghet för dig som inte ska underskattas då det innebär att bostadsrättsföreningen får in alla insatser och årsavgifter enligt den ekonomiska planen. **Se till att alltid fråga efter vilka garantier och trygghetspaket som erbjuds innan du skriver på något boknings eller förhandsavtal.**

---

<sup>2</sup> Vanligtvis täcks detta av byggförsäkring

## För vem

Nyproducerade bostadsrätter vänder sig framför allt till lite mer kapitalstarka kunder som inte har bråttom med att köpa en bostad och som vill bo en ny och modern bostad.

## Fördelar

De främsta fördelarna med att köpa en nyproducerad bostadsrätt är att allt är nytt och fint. Det kommer dröja länge innan det är dags med några renoveringar och omfattande underhållsarbeten. Du slipper budgivning och, om du är tidigt ute, kan välja vilken lägenhet du vill bo i. Det är en speciell känsla att få flytta in i en helt ny bostad som ingen annan bött i. Känslan av

att själv fått påverka planlösning och ytskick utan att själv behöva lägga ner tid och arbete har också ett stort värde.

## Nackdelar

Det kan gå lång tid från att du anmält ditt intresse till att du kan flytta in i din nya lägenhet. På grund av den långa processen kan insatser och årsavgifter förändras under tiden bostäderna byggs. Nyproducerade bostadsrätter kostar ofta lite mer än andra bostadsrätter och det kan vara svårt att i förväg föreställa sig hur det kommer att se ut innan allt är klart. De är vanligt att årsavgifterna i de ekonomiska planerna inte täcker samtliga kostnader. Så räkna med att årsavgifterna kan komma att behöva höjas.

# Sammanfattning

Att köpa en nyproducerad bostadsrätt är ett stort ekonomiskt beslut och processen skiljer sig från att köpa en befintlig bostad. Vägen från intresseanmälan till inflyttning är ofta lång och består av flera steg, som bokningsavtal, förhandsavtal och upplåtelseavtal. Vissa avtal är bindande och innebär ekonomiskt ansvar, samtidigt som kostnader som insats och årsavgift kan förändras över tid. Det är viktigt att förstå skillnaden mellan preliminära kalkyler och den slutliga ekonomiska planen. Nyproduktion kan innebära fördelar som nytt och modernt boende samt möjlighet till egna val, men också risker som förseningar och högre kostnader. Med god kunskap, noggrann genomgång av avtal och en ekonomisk buffert står du bättre rustad för en trygg och hållbar bostadsaffär. Med rätt kunskap kan du undvika onödiga överraskningar och fatta klokare beslut. Den här guiden hjälper dig att känna dig trygg hela vägen hem till din nya bostadsrätt.

## Kontakt

Arturo Arques 

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

[arturo.arques@swedbank.se](mailto:arturo.arques@swedbank.se)

Telefon: +46 8 585 907 45

+46 (0)72 242 99 62

[Arturos Blogg](#)

Peter Witthoff

Datainsamling och analys

[peter.witthoff@swedbank.se](mailto:peter.witthoff@swedbank.se)

Telefon: +46 8 585 927 60

## Ordlista

### 1. Bokningsavtal

Ett avtal mellan en köpare och en bostadsutvecklare där köparen reserverar en bostad i ett planerat byggprojekt, ofta mot en bokningsavgift.

### 2. Bolagsverket

En svensk myndighet som ansvarar för registrering av företag, föreningar och ekonomiska planer samt hantering av årsredovisningar och andra företagsrelaterade ärenden.

### 3. Bostadsrätt

En rätt att nyttja en specifik bostad (lägenhet eller hus) inom en bostadsrättsförening. Köparen äger inte själva fastigheten utan bara nyttjanderätten.

### 4. Bostadsrättshavare

Den person som innehar nyttjanderätten till en bostad i form av en bostadsrätt.

### 5. Bostadsutvecklare

Ett företag eller organisation som planerar, finansierar och bygger nya bostäder, exempelvis lägenheter eller småhus.

### 6. Boverket

Den svenska myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende som arbetar med regler och vägledning kring byggnader och miljöer.

### 7. Byggentreprenör

Ett företag eller person som ansvarar för utförandet av byggnadsprojekt enligt överenskomna kontrakt med beställaren.

### 8. Ekonomisk plan

En detaljerad plan som visar hur ekonomin i en bostadsrättsförening kommer att se ut.

### 9. Fastighetsmäklare

En licensierad yrkesperson som hjälper till vid köp, försäljning eller uthyrning av fastigheter och bostäder samt fungerar som mellanhand mellan köpare och säljare.

### 10. Förhandsavtal

Ett bindande avtal mellan en köpare och en bostadsrättsförening där köparen åtar sig att köpa en viss lägenhet innan den är färdigställd.

### 11. Intygsgivare

En oberoende expert (ofta en jurist, ingenjör eller ekonom) som granskar ekonomiska planer nyproducerade bostäder för att säkerställa att de håller juridiska och ekonomiska krav.

### 12. Kostnadskalkyl

En sammanställning över beräknade kostnader för bygget av en bostadsrättsförening, ofta använd innan den definitiva ekonomiska planen upprättas.

### 13. Revisionsberättelse

Ett dokument från revisorn där det framgår om årsredovisningen är korrekt upprättad samt om styrelsen har följt lagar och regler under året.

### 14. Styrelse

Det beslutande organet i en bostadsrättsförening som ansvarar för den löpande förvaltningen.

### 15. Upplåtelseavtal

Det formella avtalet mellan en medlem i en bostadsrättsförening och föreningen då medlemmen får rätten att nyttja sin nya lägenhet (bostadsrätten).

### 16. Årsredovisning

En rapport som redovisar bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning under ett verksamhetsår (ofta kalenderår). Årsredovisningen innehåller en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, en kassaflödesanalys och noter.

### 17. Årsstämma

Det årliga mötet där medlemmarna i bostadsrättsförening beslutar om viktiga frågor såsom val av styrelse, godkännande

av årsredovisningen och eventuella beslut om ändringar av föreningens stadgar.

### **18. Överlåtelseavtal**

Ett juridiskt bindande dokument vid försäljning/köp av en bostadsrätt där parterna kommit överens om villkoren för ägarskiftet.

