



## Aktuell analys

17 november 2016

### Bostadsrättsinnehavare riskerar kraftigt höjda månadsavgifter

**Många bostadsrättsföreningar sparar för lite till framtida reparationer och underhåll. Det låga sparandet ökar sannolikheten för kraftigt höjda månadsavgifter. Efter att ha studerat över 1 000 bostadsrättsföreningar i Sverige kan vi konstatera att 56 procent sparar för lite och 18 procent sparar ingenting. Endast 15 procent av alla bostadsrättsföreningar har ett högt sparande.**

Det finns en miljon bostadsrätter i Sverige och ca 100 000 av dem byter ägare varje år. En bostadsrättsförening har kostnader för drift, kapital och slitage. De två förstnämnda uppstår löpande och är sällan ett problem. Slarvar man med att betala dessa kostnader reagerar t.ex. kommunen, elleverantören, renhållningsföretaget och banken omedelbart.

Kostnaderna för slitage är däremot en helt annan sak. Slitagekostnaderna syns inte förrän t.ex. tak, fasader och hängrännor byts ut eller stambyten sker. Dessa slitagekostnader skall vid korrekt redovisning motsvaras av bostadsrättsföreningens avskrivningar på byggnaden. Vid en normal genomgång av byggnadskomponenterna och uppskattning av dess livslängd framgår att byggnadskomponenternas genomsnittliga livslängd uppgår till mellan 50-85 år motsvarande 1,2 till 2 procent av byggnadsvärdet. Med en produktionskostnad på t.ex. 20 000 kronor för flerbostadshus (byggnadsdelen) motsvarar det en slitagekostnad på 240 till 400 kronor. Men med hänsyn till att medlemmarna har underhållsansvaret för t.ex. köksinredning och ytskiktet i lägenheten är det rimligt att anta att slitagekostnaden för de byggnadskomponenter som föreningen gemensamt ansvarar för uppgår till ett lägre belopp. Tar man dessutom hänsyn till att föreningar underhåller fastigheten löpande genom reparations- och underhållsarbeten och på så sätt förlänger livslängden på byggnadskomponenterna är vår uppskattning att den verkliga slitagekostnaden uppgår till lågt räknat 150-200 kronor per kvadratmeter och år.

Föreningar som inte sparar motsvarande belopp löpande varje år ställs i framtiden inför två alternativ när större reparationer och underhållsarbeten skall genomföras: Låna pengar av banken eller kräva kapitaltillskott av medlemmarna. Det förstnämnda är det vanliga och innebär ökad skuldsättning och kapitalkostnader för föreningen. För medlemmen innebär det högre årsavgifter och om bostadsmarknaden var mer transparent lägre marknadsvärde.

Ur ett konsumentperspektiv är det synnerligen viktigt att föreningen redovisar tydligt det verkliga slitaget så att varje befintlig medlem, köpare av en bostadsrätt, mäklare och banker kan bilda sig en uppfattning över den verkliga kostnaden och värdet på bostadsrätten. En förening som sparar under 150 kronor per kvm och år sparar enligt vår uppfattning för lite.

Regeringen har tillsatt en utredning om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (Dir. 215:97). Utredningen ska bl.a. ta ställning till på vilket eller vilka sätt som en bostadsrättsförening bör säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet. Oberoende av om styrelsen medvetet eller genom



okunskap systematiskt år efter år låter föreningen gå med underskott riskerar föreningen i framtiden kraftiga avgiftshöjningar. Med hänsyn till hushållens generellt sett redan höga skuldsättning och den stigande skuldsättningen i allt fler bostadsrättsföreningar finns det all anledning för banker, Sveriges byggindustrier, revisorer och bostadsrättsinnehavare att fundera över situationen.

Bankernas kreditgivning till bostadsrättsföreningarna är sällan ett problem eftersom föreningarnas belåning i relation till föreningens värde är måttlig<sup>1</sup>. Bankernas kreditgivning till bostadsrättsinnehavarna är normalt heller inget problem eftersom bankerna har väl beprövade kreditprocesser och lång erfarenhet av kreditgivning till privatpersoner som vill belåna sin bostadsrätt. Men om många föreningar fortsätter att systematiskt gå med underskott och spara för lite för framtida reparationer och underhåll kommer det i framtiden att leda till kraftigt höjda årsavgifter och därmed påverka hushållens boendekostnader, värdet på bostadsrätten och därmed bankernas kreditgivning.

En lägenhet på 75 kvm skulle i genomsnitt behöva ha en månadsavgift som är 300-600 kronor<sup>2</sup> högre än idag för att täcka sparbehovet. Föreningar som saknar ett sparande behöver höja månadsavgiften för motsvarande lägenhet med 900-1 200 kronor<sup>3</sup> i månaden. Vår undersökning visar att många bostadsrättsföreningar sparar för lite. 72 procent sparade i genomsnitt 2014 och 2015 under 200 kronor per kvm och år, 56 procent sparade under 150 kronor och 18 procent sparade ingenting alls.

Om dessa föreningar är representativa för alla föreningar i Sverige är läget bekymmersamt. Inte nog med att undersökningen visar att många bostadsrättsföreningar sparar för lite, styrelserna i dessa föreningar väljer medvetet att skjuta kostnaderna på framtida medlemmar. Något som vi bedömer att många hushåll inte är medvetna om. Boendekostnaden är normalt den enskilt största utgiften för hushållen. Med tanke på att det finns en miljon bostadsrätter i Sverige och ca 100 000 av dem byter ägare varje år är det många hushåll som har anledning att fundera över bostadsrättsföreningarnas ekonomi. Av den anledningen har vi tagit fram *Checklista - köp av bostadsrätt* som stöd och beslutsunderlag vid köp av bostadsrätt. Checklistan kan laddas ner på: <https://goo.gl/ipqwc5>

---

<sup>1</sup> Normalt belånas inte en bostadsrättsförening till mer än 30 till 40 procent av uppskattat marknadsvärde.

<sup>2</sup> (103-150)\*75/12=294 kr, (103-200)\*75/12=606 kr

<sup>3</sup> (0-150)\*75/12=938 kr, (0-200)\*75/12=1 250 kr



### **Råd till bostadsrättsinnehavare och köpare av bostadsrätt**

- Läs Årsredovisningen och ta hjälp om du inte förstår vad som står där.
- Fokusera på skuldsättningen, sparandet och behovet av framtida reparationer och underhåll. Hög skuldsättning i kombination med låg ränta innebär risk för framtida avgiftshöjningar. Ta reda på om kassan/sparandet är i balans med föreningens underhållsplan; be därför om att få ta del av föreningens Tekniska underhållplan.
- Äger föreningen marken? Att äga marken är bra. Tomrättsavgäld justeras med jämna mellanrum. I tider med kraftiga prisuppgångar är risken stor att tomrättsavgälden höjs kraftigt.
- Avsättning till yttre fond är endast en bokföringsteknisk åtgärd som omfördelar fritt eget kapital till bundet eget kapital. Åtgärden i sig innebär inget sparande och genererar inga pengar till föreningens kassa.
- Avskrivningar och Årets resultat är poster i resultaträkningen som hjälper föreningen att öka kassan och sparandet om föreningen redovisar vinst.
- Använd dig av Checklista – köp av bostadsrätt <https://goo.gl/ipqwc5> för att få en bild av föreningens ekonomi och använd checklistan vid jämförelse med andra föreningar
- Behöver du hjälp med att förstå Årsredovisningen eller checklistan vänd dig till din bank.
- Ett sparande (avskrivningar och årets resultat) som överstiger 250 kronor per kvm är bra.
- Ett sparande under 200 kronor per kvm ökar risken för framtida höjningar av årsavgiften.
- Ett sparande under 150 kronor är för lågt och innebär framtida höjningar av årsavgiften.

### **Ordlista/förklaringar**

**Teknisk underhållsplan:** Visar föreningens behov av kommande reparationer och underhåll.

**Tomrättsavgäld:** Hyra för *Tomträtt*.

**Tomträtt:** Rätten att hyra tomten till det hus föreningen äger.

**Avskrivningar:** Kostnad för slitage och värdeminskning av föreningens Inventarier och Byggnader (*här avses: byggnadskomponenter*). Redovisas under kostnader i *Resultaträkningen* i föreningens *Årsredovisning*.

**Resultaträkning:** Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader.

**Årsredovisning:** Föreningens sammanställning över räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår.



## Tabeller

**Tabell 1 Föreningarnas sparande i kronor per kvm (BOA) 2014 och 2015 (medelvärde)**

Avskrivningar	159
Avsättning minus uttag i yttre fond	16
Årets resultat	-56
Sparande*	103

\*Summan av avskrivningar och årets resultat

**Tabell 2 Föreningarnas avskrivningar 2014 och 2015 (medelvärde)**

<i>Avskrivningar i kronor per kvm (BOA)</i>	<b>Andel</b>
Mer än 200	26%
Mellan 150 och 200	13%
Mellan 100 och 150	24%
Mindre än 100	37%

**Tabell 3 Förändring av föreningarnas yttre fond 2014 och 2015 (medelvärde)**

<i>Avsättning minus uttag i yttre fond i kronor per kvm (BOA)</i>	<b>Andel</b>
Mer än 50	35%
Mellan 25 och 50	21%
Mellan 0 och 25	14%
Mindre än 0	30%

**Tabell 4 Föreningarnas resultat 2014 och 2015 (medelvärde)**

<b>Årets resultat i kronor per kvm (BOA)</b>	<b>Andel</b>
Mer än 50	35%
Mellan 0 och 50	15%
Mellan -50 och 0	14%
Mindre än -50	36%

**Tabell 5 Föreningarnas sparande 2014 och 2015 (medelvärde)**

<b>Sparande* i kronor per kvm (BOA)</b>	<b>Andel</b>
Mer än 250	15%
Mellan 150 och 250	30%
Mellan 0 och 150	38%
Mindre än 0	18%

\*Summan av avskrivningar och årets resultat



## Urval

På uppdrag av Swedbank och Sparbankerna har allabrf.se undersökt 1 059 bostadsrättsföreningar i Sverige. Urvalet är slumpmässigt och enligt vår uppfattning representativt för Sveriges ca 25 000 bostadsrättsföreningar och avser verksamhetsåren 2014 och 2015. Vid urvalet har beaktats bostadsrättsföreningarnas ålder, ort och storlek, se vidare nedan.

- Totalt antal bostadsrättsföreningar i undersökningen 1 059
  - *varan Stockholms län 48 %*
  - *varav Västra Götalands län 13 %*
  - *varav Skåne län 10 %*
  - *varav övriga 29 %*
- Bostadsrättsföreningarna har haft minst fem verksamhetsår
- Total boendearea 7 123 947 kvm
- Bostadsrättsföreningens värde per kvm
  - Medelvärde 6 721 kvm
  - Medianvärde 4 040 kvm
  - Max 84 186 kvm
  - Min 183 kvm
- Undersökningen avser räkenskapsåren 2014 och 2015

För mer information:

Arturo Arques, privatekonom, tfn 072-242 99 62  
Madelén Falkenhäll, samhällsanalytiker, tfn 076-790 16 38

[www.swedbank.se/arturosblogg](http://www.swedbank.se/arturosblogg)  
[www.swedbank.se/privatekonomi](http://www.swedbank.se/privatekonomi)