

Många bostadsrättsföreningar behöver få bättre koll på ekonomin

Många bostadsrättsföreningar går med underskott och sparar för lite till framtida reparationer och underhåll. På sikt kan detta leda till stora upplåningsbehov, ökade räntekostnader och högre månadsavgifter för många av landets ca 26 000 aktiva bostadsrättsföreningar. Med ökad kunskap och en större förståelse för sambandet mellan underhållskostnader, slitagekostnader och sparbehov kan detta undvikas.

Bostadsrättsföreningarnas ekonomi är ett viktigt ämne. Det finns ca två miljoner individer som bor i landets drygt en miljon bostadsrätter. Höga bostadspriser har ökat skuldsättningen bland landets bostadsrättsinnehavare och bankernas kreditgivning till bostadsrättsföreningar och dess medlemmar utgör en stor andel av den totala utlåningen.¹

”Bostadsrättsföreningarnas ekonomi är en viktig fråga som berör en stor del av landets hushåll. Kunskapen om bostadsrättsföreningarnas ekonomi och hur den påverkar hushållens plånböcker behöver bli bättre.”

Boendekostnaden är den enskilt största utgiften för de flesta hushållen. Hushållen lägger i genomsnitt 26 procent av den disponibla inkomsten på boendet.² Med hög skuldsättning följer en hög räntekänslighet.³ Frågan om skuldsättning är lite speciell i bostadsrättsföreningar eftersom både medlemmar och föreningar normalt sett har lån.⁴ Denna ”dubbla” skuldsättning och det faktum att många inte läser årsredovisningen gör att många konsumenter har en bristande kunskap om bostadsrättsföreningens ekonomi och den egna räntekänsligheten.

Viktigt att styrelsen har koll på ekonomin

Det är viktigt att styrelsen i en bostadsrättsförening har koll på begrepp som underhållskostnader, slitagekostnader och sparande. Det är också en stor fördel om styrelsen förstår skillnaden mellan utbetalningar, utgifter och kostnader. Utgifter uppstår när en förening köper en vara eller tjänst. Motsatsen till utgifter är inkomster. Kostnader är en periodiserad utgift. När en förening köper en hiss uppstår en utgift. Om styrelsen bedömer att hissen kommer att kunna användas i 30 år kan utgiften periodiseras.⁵ Den periodiserade utgiften kallas för kostnad. Föreningens kostnad för hissen uppgår därför till en 1/30-del varje år och ingår då i föreningens kostnadspost för Avskrivningar Byggnader i resultaträkningen. Summan av avskrivningarna för byggnader ska motsvaras av föreningens slitagekostnader för föreningens samtliga byggnadskomponenter. Motsatsen till kostnader är intäkter. Kostnader och intäkter redovisas i föreningens resultaträkning. När väl fakturan på hissen ska betalas uppstår en utbetalning. Motsatsen till utbetalning är inbetalning. In- och utbetalningar redovisas i föreningens likviditetsbudget. En förening har underhållskostnader för att hålla fastigheten i bra skick. Många bostadsrättsföreningar har en teknisk underhållsplan för att kunna planera för framtida underhåll och renoveringar. Många tekniska underhållsplaner sträcker sig dock bara i 10-20 år framåt i tiden. Bäst är om den tekniska underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt i tiden så att även t.ex. stambyten och hissar kommer med i underhållsplanen. Med en teknisk underhållsplan som sträcker

¹ Enligt Svenska Bankföreningen den 26 mars 2019 äger 65 procent av hushållen sin bostad och av dessa har 84 procent ett bostadslån. Enligt Svenska Bankföreningen hade hushållen 3 289 miljarder i lån med bostaden som säkerhet. Bostadsinstitutet står för 67 procent av utlåningen till hushållen och bankerna för 32 procent i december 2018.

² Enligt Swedbank Boindex kvartal tre 2019

³ Enligt Finansinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden 27 mars 2019*, var den genomsnittliga belåningsgraden bland nya bolåntagare 2018 65 procent och räntekvoten 4,3 procent.

⁴ Enligt Finansinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden 27 mars 2019*, var den genomsnittliga skuldsättningen bland landets bostadsrättsföreningar 5 800 kronor per kvm 2018. För nyproducerade bostadsrätter var den genomsnittliga skuldsättningen 13 900 kronor per kvm.

⁵ Avser bostadsrättsföreningar som använder sig av K3.

sig 50 år framåt i tiden blir det lättare att beräkna bostadsrättsföreningens sparbehov. En hiss slits varje dag men byts inte ut förrän efter kanske 30 år. Om föreningen är ny och den tekniska underhållsplanen bara sträcker sig 20 år framåt i tiden kommer inte föreningen ta hänsyn till sparbehovet för hissen redan från början. Effekten blir då att t.ex. hissar och stammar kommer med i den tekniska underhållsplanen först efter 10 eller 20 år. Då ligger föreningen redan efter med sparandet och behöver då ta igen sparandet med ett större sparande än vad som annars varit fallet om sparandet börjat redan från början när hissen var ny. Idag är det vanligt att många bostadsrättsföreningar går med underskott.⁶ I nyproduktionen är det mer regel än undantag. Det betyder i klartext att föreningen inte täcker samtliga kostnader. Många föreningar underskattar dessutom slitagekostnaderna och har för låga avskrivningar, det vill säga åsätter byggnadskomponenterna för långa avskrivningstider. Kombinationen av underskott och för låga avskrivningar blir att föreningens sparande blir för lågt. Den dagen det är dags för t.ex. en ny hiss kommer föreningen att upptäcka att det saknas pengar för att köpa en ny hiss. Dessutom kommer den gamla hissen fortfarande att ha ett bokfört värde om avskrivningarna varit för låga vilket innebär att föreningen drabbas av kostnader när hissen utangeras. Lösningen, om föreningen vill undvika att löpande bygga upp ett stort upplåningsbehov och kraftigt höjda månadsavgifter i framtiden, är att säkerställa att föreningen gör en korrekt bedömning av slitagekostnaderna, inte går med underskott och har en teknisk underhållsplan som sträcker sig i 50 år så att styrelsen kan börja sparandet till nya byggnadskomponenter i tid. För många föreningar betyder detta höjda årsavgifter men alternativet att vänta till den dagen det är dags att göra en mer omfattande renovering innebär kraftigt höjda årsavgifter som en effekt av högre räntekostnader på grund av ökad skuldsättning och större avskrivningar på grund av en ny och dyrare hiss.

Ökad kunskap bästa konsumentskyddet vid köp av bostadsrätt

Med ökad kunskap kan konsumenter som vill köpa en bostadsrätt eller redan bor i en bostadsrättsförening tillvarata sina intressen på ett bättre sätt. För att öka kunskapen om en bostadsrättsförenings ekonomi har Swedbank och sparbankerna tagit fram en *Checklista vid köp av bostadsrätt* och en mall för hur en konsument kan granska en bostadsrättsförenings ekonomi genom en så kallad *Ekonomideklaration*. Checklistan hjälper konsumenten att förstå en bostadsrättsförenings ekonomi genom att underlätta för konsumenten att beräkna viktiga nyckeltal och bygger på den information som finns i föreningens årsredovisning. Ekonomideklarationen bygger också på uppgifter som normalt finns i årsredovisningen men bidrar också med en betyg- och färgskala för att underlätta jämförelser med andra bostadsrättsföreningar.

Vikten av en sund och hållbar ekonomi

Varje år omsätts över 100 000 bostadsrätter. För de allra flesta konsumenter är det den största enskilda affären i livet. Boendekostnaden är också för många hushåll den största löpande utgiften. Eftersom det idag finns ca 2 miljoner individer som bor i landets över en miljon bostadsrätter är frågan om bostadsrätternas ekonomi inte oviktig. Hushållen står också för en stor del av tillväxten i svensk ekonomi. En sund och hållbar ekonomi i landets bostadsrättsföreningar är därmed en fråga av nationellt intresse. Bostadsrättsföreningar med en sund och långsiktigt hållbar ekonomi bidrar till att skapa värde för dess medlemmar genom en jämn utveckling av årsavgifterna och därmed till möjligheten till en god värdeökning av bostadsrätterna. En sund och hållbar ekonomi i landets alla bostadsrättsföreningar bidrar också till en ökad finansiell stabilitet genom en lägre räntekänslighet och lägre kreditrisker.

⁶ Källa: Swedbank Privatekonomi och Allabrf.se, *Bostadsrättsinnehavare riskerar kraftigt höjda månadsavgifter*, 17 november 2016 går hälften av Sveriges bostadsrättsföreningar med underskott.

Blir skuldsättningen i landets bostadsrättsföreningar väsentligt högre i framtiden som ett resultat av systematiska underskott och för låga avskrivningar kan det inte uteslutas att bostadsrättsföreningar får ett lägre betyg som påverkar prissättningen och kreditgivningen av både bostadsrättsföreningar och landets bostadsrätter. Med ökad kunskap kan detta undvikas.

Slutsatser

- Många bostadsrättsföreningar går med underskott och har för låga avskrivningar
- Många bostadsrättsföreningar sparar för lite till framtida underhåll och till utbyte av föreningens byggnadskomponenter
- Ett för lågt sparande leder till ett ökat upplåningsbehov
- En högre skuldsättning i bostadsrättsföreningen leder till högre månadsavgifter
- Även bostadsrättsföreningar som har avskrivningar motsvarande slitagekostnaden av föreningens byggnadskomponenter och som redovisar ett nollresultat kommer att ha ett upplåningsbehov på grund av inflationen

Tips och råd till bostadsrättsföreningar

- Se till att föreningen har en teknisk underhållsplan som uppdateras löpande och sträcker sig 50 år framåt i tiden
- Se till att föreningen gör avskrivningar motsvarande slitaget på föreningens byggnadskomponenter genom att åsätta byggnadskomponenterna en rimlig livslängd
- Se till att föreningen inte går med systematiska underskott
- Använd K3 som redovisningsmetod för att kunna periodisera utgifterna och därmed få en bättre överblick över de verkliga slitagekostnaderna
- Tänk på att inflationen gör att återanskaffningspriset alltid är högre än anskaffningspriset. Kompensera för detta genom avsättning till yttre fond eller genom att ta ut årsavgifter som leder till överskott. Använd det positiva kassaflödet till att amortera på föreningens lån.

Tips och råd till konsumenter och medlemmar i bostadsrättsföreningar

- Läs bostadsrättsföreningens årsredovisning
- Kontakta styrelsen och ställ frågor om fastighetens skick och framtida renoveringsbehov
- Undersök om det finns en teknisk underhållsplan och ett sparande som täcker slitagekostnaden för byggnadskomponenterna
- Använd *Checklista vid köp av bostadsrätt* för att få en bättre bild av bostadsrättsföreningens ekonomi
- Jämför bostadsrättsföreningarnas ekonomi och använd gärna mallen *Ekonomideklaration* för bostadsrätter

Exempel

Nedanstående exempel visar upplåningsbehovet vid inköp av en ny hiss vid två procents inflation när en bostadsrättsförening har rätt avskrivningar och redovisar ett nollresultat (Ex 1), har för låga avskrivningar och redovisar ett nollresultat (Ex 2) och har för låga avskrivningar och går med ett underskott motsvarande 50 procent av avskrivningarna (Ex 3). Även en bostadsrättsförening som har avskrivningar motsvarande slitagekostnaderna och som redovisar ett nollresultat behöver låna pengar vid köp av en ny hiss, se exempel 1 nedan (-369 170 kr).

En bostadsrättsförening med avskrivningar som understiger slitagekostnaden och som skriver av hissen på 120 år när rätt avskrivningstid är 30 år och redovisar ett nollresultat behöver låna nästan

dubbelt så mycket pengar vid två procents inflation som en bostadsrättsförening som redovisar ett nollresultat och har avskrivningar motsvarande den verkliga slitagekostnaden (-710 420 kr). I exempel 3 nedan visar upplåningsbehovet när 120 års avskrivningstid används samtidigt som föreningen går med ett underskott motsvarande halva avskrivningen (-767 295).

Anskaffningskostnad Hiss	455 000												
Återanskaffningskostnad Hiss	455 000	464 100	473 382	482 850	492 507	502 357	512 404	522 652	533 105	543 767	824 170		
Inflation	2,0%												

Ex 1 Sparande = Avskrivningar (30 år)

År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	30	31
Utgift	455 000											824 170
Utbetalning	455 000											824 170
Kostnad avskrivning	15 167	15 167	15 167	15 167	15 167	15 167	15 167	15 167	15 167	15 167	15 167	27 472
Utrangering												0

Ack. avskrivningar	15 167	30 333	45 500	60 667	75 833	91 000	106 167	121 333	136 500	151 667	455 000	27 472
Sparande = avskrivningar	15 167	30 333	45 500	60 667	75 833	91 000	106 167	121 333	136 500	151 667	455 000	-369 170
Hiss	455 000										824 170	
Åtaransk Hiss	455 000	464 100	473 382	482 850	492 507	502 357	512 404	522 652	533 105	543 767		
Inflation	2,0%											
Avskrivningstid (antal år) Hiss	30											

Ex 2 Sparandet = Avskrivningar (120 år)

År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	30	31
Utgift	455 000											824 170
Utbetalning	455 000											824 170
Kostnad avskrivning	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	6 868
Utrangering												-341 250

Ack. avskrivningar	3 792	7 583	11 375	15 167	18 958	22 750	26 542	30 333	34 125	37 917	113 750	
Sparande = avskrivningar	3 792	7 583	11 375	15 167	18 958	22 750	26 542	30 333	34 125	37 917	113 750	-710 420
Avskrivningstid (antal år) Hiss	120											

Ex 3 Sparande = 50 % av Avskrivningar (120 år)

År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	30	31
Utgift	455 000											824 170
Utbetalning	455 000											824 170
Kostnad avskrivning	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	6 868
Utrangering												-341 250

Ack. avskrivningar	3 792	7 583	11 375	15 167	18 958	22 750	26 542	30 333	34 125	37 917	113 750	
Sparande 50% av avskrivningar	1 896	3 792	5 688	7 583	9 479	11 375	13 271	15 167	17 063	18 958	56 875	-767 295
Avskrivningstid (antal år) Hiss	120											

Slutsats

- 1) Viktigt med rätt avskrivningstider
- 2) Sparandet bör uppgå till minst avskrivningarnas storlek
- 3) Bra om brf:er spar mer än avskrivningarnas storlek för att kompensera för inflationen
- 4) Teknisk underhållsplan bör sträcka sig 50 år framåt
- 5) Sparandet och informationen till konsumenten om sparbehovet säkerställs bäst med hjälp av K3 och kravet på Teknisk underhållsplan

Arturo Arques

Swedbank och sparbankernas privatekonom

Källor

Finansinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden*, 27 mars 2019

Svenska Bankföreningen, 26 mars 2019 <https://www.swedishbankers.se/fakta-och-rapporter/svensk-bankmarknad/hushaallens-laan/>

Swedbank, Boindex

Swedbank, Checklista vid köp av bostadsrätt <https://goo.gl/FslwkU>

Swedbank, Ekonomideklaration av en bostadsrättsförening