



Pressmeddelande

19 juni 2016

Köp aldrig bostadsrätt utan checklista

Bostadsrättsmarknaden delar problemen med lågt utbud och stor efterfrågan med villamarknaden men utöver problemen på villamarknaden finns det fler problem på bostadsrättsmarknaden som sammantaget kan få hela bostadsrättsmarknaden att haverera.

- Bostadsmarknaden fungerar dåligt. Detta gäller särskilt bostadsrättsmarknaden. Med dagens höga prissättning är det av största vikt att köpare av bostadsrätter är välinformerade om föreningarnas ekonomi, risken är annars stor att det kan bli dyrt, riktigt dyrt, säger Arturo Arques Swedbank och sparbankernas privatekonom.

Priserna på bostadsrätterna har stigit kraftigt under lång tid på grund av ett för lågt byggande, fallande bolåneräntor och god realinkomstutveckling. Lägg därtill en generös kreditgivning, låg fastighetsavgift och möjlighet till ränteavdrag är det lätt att förstå varför priserna på bostadsrätter stigit så kraftigt. Huruvida vi har en bostadsbubbla eller inte tvistar de lärde om men att vi har extremt höga priser torde de flesta skriva under på.

Med dagens höga priser på bostadsmarknaden är det särskilt viktigt att köpare av bostäder är välinformerade och har tillgång till rätt och relevant information. Detta gäller särskilt köpare av bostadsrätter.

Normalt är inkomster och förmögenheter lägre för bostadsrättsinnehavare än för villaägare. Med sämre marginaler i hushållsekonomin blir motståndskraften mot räntehöjningar och försämringar av ränteavdrag, fastighetsavgifter och inkomstskatter normalt sämre för bostadsrättsinnehavare.

Vid köp av bostadsrätt bör föreningens ekonomi granskas. Årsredovisningen är en viktig informationskälla. Problemet är bara att många köpare inte förstår innehållet och kan inte bedöma bostadsrättsföreningens ekonomi. Hur många förstår att de normalt köper en belånad tillgång? Att skuldsättningen ibland är 10 000 till 14 000 per kvm boyta?

Alla vet att en fastighet slits. Hissar, hänggrännor, yttertak, stammar, mm. behöver förr eller senare bytas ut. Denna förslitning ska normalt åskådliggöras via föreningens avskrivningar och avsättningar till yttre fond. Vad många fastighetsägare vet är att denna förslitning lågt räknat kostar ca 150 kronor per kvm boyta och år. Tittar man noga i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar ser man att många föreningar ligger långt under denna nivå och riskerar därmed mer eller mindre kraftiga framtida höjningar av månadsavgiften.

Många föreningar, uppskattningsvis ca 25 procent av alla bostadsrättsföreningar, använde sig tidigare av så kallad progressiv avskrivning. En avskrivningsmetod som innebar mycket små avskrivningar de första 10-20 åren. Denna metod är inte förenlig med Årsredovisningslagen vilket Bokföringsnämnden slog fast 2014. Sedan 2015 måste alla bostadsrättsföreningar använda sig av så kallad linjär avskrivning vilket innebär att hänggrännor bedöms slitas lika mycket varje år. En självklarhet kan tyckas men för den som är väl insatt i bostadsrättsmarknaden knappast förvånande. Konsekvensen har blivit att många föreningar redovisar stora underskott idag. Dessa underskott ursäktas med att föreningarna i vart fall har ett så kallat "positivt kassaflöde" vilket i klartext betyder

För mer information:

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

www.swedbank.se/arturosblogg
www.swedbank.se/privatekonomi



att föreningen tar ut avgifter som endast täcker de löpande utgifterna. Att årsavgifterna inte täcker avskrivningar och sparande för framtida renoveringar och underhåll talar man tyst om.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt ställs särskilda krav på den tillträdande styrelsen att förstå fastighetens värde, vilka renoveringsbehov som finns och vilka övriga överlåtelsevillkor som är rimliga. Riskerna finns, i synnerhet i tider av kraftigt stigande bostadspriser, att den tillträdande styrelsen inte alltid förstår värdet av en ordentlig fastighetsbesiktning. Den tillträdande styrelsen bör förvissa sig om att en oberoende teknisk besiktning görs av fastigheten, där eventuellt eftersatt underhåll och underhållsbehovet i närtid tydligt framgår och är prissatt. Det är också viktigt att den tillträdande styrelsen förstår behovet av en teknisk underhållsplan över fastighetens livscykel och att den ligger till grund för avsättning och sparande för det periodiska underhållet. Idag händer det att den säljande parten kräver styrelseplatser i den nya föreningen och vetorätt. För många är detta nyheter och frågan är om det över huvudtaget bör få förekomma.

Vid nyproduktion av bostadsrätter ställs krav på intygsgivarna som ska intyga relevansen i de ekonomiska planerna. Dessa intygsgivare anlitas och arvoderas av byggföretagen och fastighetsutvecklare. Detta förhållande kan ifrågasättas särskilt med tanke på att de ekonomiska planerna sällan eller aldrig återspeglar den bilden som motsvarande årsredovisning skulle göra.

- Som privatekonom är det min uppgift att förse hushållen med rätt och relevant information. Det är också min uppgift att försöka förse hushållen med kunskap så att de kan ta medvetna och rationella beslut. Av dessa skäl har vi tagit fram en checklista som med fördel kan användas av alla som ska köpa en bostadsrätt, fortsätter Arturo Arques.

Checklistan ska ses som ett hjälpmedel för köpare av en bostadsrätt som vill bilda sig en uppfattning över bostadsrättsföreningens ekonomi och ekonomiska förvaltning. Checklistan kan med fördel användas i dialogen med mäklare och styrelse.



Checklista – köp av bostadsrätt

Är bostadsrättsföreningens fastighet fullvärdeförsäkrad Ja ____ Nej ____

Har bostadsrättsföreningen en ansvarsförsäkring för styrelsen Ja ____ Nej ____

Äger bostadsrättsföreningen marken Ja ____ Nej ____

Har föreningen tomträtt Ja ____ Nej ____

Om ja, när ska tomträttsavgälden omförhandlas _____

Bostadsrättsföreningens värdeår _____

Lägenhetens andelstal är _____

Lägenhetens boyta är _____ kvm

Finns en teknisk underhållsplan Ja ____ Nej ____

Lägenhets andel av föreningens lån¹ _____ kr/kvm

≤3000 kr/kvm (låg)
 >3000≤6000 kr/kvm (låg till måttlig)
 >6000≤9000 kr/kvm (måttlig till hög)
 >9000 kr/kvm (hög)

Lägenhetens andel av bostadsrättsföreningens sparande² _____ kr/kvm

≤100 kr/kvm (låg)
 >100≤150 kr/kvm (låg till måttlig)
 >150≤200 kr/kvm (måttlig till hög)
 >200 kr/kvm (hög)

Lägenhetens andel av föreningens resultat³ _____ kr

Driftskostnaden per kvm boyta⁴ _____ kr

≤375 kr/kvm (låg)
 >375≤450 kr/kvm (låg till måttlig)
 >450≤550 kr/kvm (måttlig till hög)
 >550 kr/kvm (hög)

Hur mycket stiger månadsavgiften om räntan stiger med en procentenhet⁵ _____ kr/mån

Årsavgift per kvm boyta⁶ _____ kr/kvm

≤325 kr/kvm (låg)
 >325≤650 kr/kvm (låg till måttlig)
 >650≤900 kr/kvm (måttlig till hög)
 >900 kr/kvm (hög)

Hur stor andel i procent av föreningens intäkter avser kommersiella lokaler _____ procent

≤5% (låg)
 >5%≤15% (låg till måttlig)
 >15%≤25% (måttlig till hög)
 >25% (hög)

¹ Lägenhetens andelstal multiplicerat med bostadsrättsföreningens lån dividerat med lägenhetens boyta

² Lägenhetens andelstal multiplicerat med summan av bostadsrättsföreningens avskrivningar och avsättning till underhållsfond dividerat med lägenhetens boyta

³ Lägenhetens andelstal multiplicerat med bostadsrättsföreningens resultat dividerat med lägenhetens boyta

⁴ Lägenhetens andelstal multiplicerat med summan av bostadsrättsföreningens samtliga kostnader minus avskrivningar och kapitalkostnader dividerat med lägenhetens boyta

⁵ Lägenhetens andelstal multiplicerat med summan av bostadsrättsföreningens lån multiplicerat med en procent dividerat med 12

⁶ Månadsavgiften multiplicerat med 12 dividerat med lägenhetens boyta

För mer information:

Arturo Arques, privatekonom, tfn 072-242 99 62

Madelén Falkenhäll, samhällsanalytiker, tfn 076-790 16 38

www.swedbank.se/arturosblogg

www.swedbank.se/privatekonomi