



Analys - Ekonomideklaration av bostadsrättsföreningar

Att köpa en bostadsrätt ställer stora kunskapskrav, kunskap som många konsumenter saknar. Med dagens höga bostadspriser och med hänsyn till att det varje år omsätts över 100 000 bostadsrätter borde frågan om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden vara av högsta prioritet. Ett sätt att öka konsumentskyddet är att se till att alla bostadsrättsföreningar redovisar föreningens ekonomi på ett konsumentvänligare sätt.

Ur ett privatekonomiskt perspektiv är det få saker som har så stor betydelse för den egna ekonomin som boendet. För många är bostadsaffären den största affären de gör i sitt liv. Boendekostnaden är dessutom för de flesta hushållen den enskilt största utgiften. Att läsa och förstå en bostadsrättsförenings årsredovisning är därför av största vikt vid köp av en bostadsrätt. Med tanke på att de flesta bostadsrättsaffärer finansieras med bolån är det viktigt att konsumenterna själva kan beräkna boendekostnaden och göra egna känslighetsanalyser av boendekostnaden i händelse av att t.ex. räntan stiger, ränteavdragen trappas ner eller föreningen behöver öka sina lån på grund av kommande renoweringar.

Att köpa en bostadsrätt och förstå allt som står i en årsredovisning kräver kunskap som många saknar. För att underlätta för hushållen att ta medvetna och rationella beslut vid köp av bostadsrätt bör politikerna se till att vi har ett bra konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. Ett sätt att stärka konsumentskyddet är att bostadsrättsföreningarna redovisar föreningens ekonomi på ett konsumentvänligare sätt.

I den statliga utredningen SOU 2017:31 om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden föreslås en rad förslag som skulle öka konsumentskyddet. Förslagen skulle leda till bättre information till konsumenten och leda till en ökad transperens på bostadsrättsmarknaden. Det är angeläget att beredningen av utredningen fortsätter och att en proposition läggs fram i riksdagen. I väntan på att så sker borde alla bostadsrättsföreningar göra en Ekonomideklaration av sin bostadsrättsförening där några centrala nyckeltal såsom t.ex. skuldsättning per kvm, räntekänslighet och sparande per kvm redovisas.

En Ekonomideklaration med de viktigaste ekonomiska nyckeltalen som redovisas med en betygsskala liknande den för kylskåpsmärkning skulle bidra till en prissättning av bostadsrätter som tydligare återspeglar bostadsrättsföreningarnas ekonomi och öka jämförbarheten mellan olika bostadsrättsföreningar och på så sätt bidra till ett ökat konsumentskydd. Hur en sådan Ekonomideklaration skulle kunna se ut samt mall för betyg- och färgskala framgår av nedanstående bilaga.

Ansvaret för att alla bostadsrättsföreningar gör en Ekonomideklaration och vad den bör innehålla borde vara en fråga för Boverket som redan idag i sina Allmänna råd 2.15 nämner ett antal nyckeltal.



Bilaga. Exempel på hur en Ekonomideklaration skulle kunna se ut

Ekonomideklaration: Brf Örnen*

Bostadsrättsföreningen Örnen

1	Driftkostnader inklusive uppvärmning i kr per kvm totalyta	366	A
2	Sparande i kr per kvm totalyta	265	B
3	Skuldsättning i kr per kvm totalyta	4 180	C
4	Räntekänslighet i procent av årsavgifter	6,6%	D
5	Årsavgift per kvm BOA	669	E
6	Balanserat resultat per kvm totalyta	-1 308	F

Lägenhet 4, 1101, 74 kvm BOA

7	Andel av föreningens lån i kr	325 148	
8	Årsavgift per kvm BOA	693	

	Månadsavgift	4 276	
9	Räntekänslighet i kronor per månad	269	

*Brf Örnen är ett fingerat namn men exemplet bygger på en riktig förening

Ekonomideklaration: Brf Tranan*

Bostadsrättsföreningen Tranan

1	Driftkostnader inklusive uppvärmning i kr per kvm totalyta	455	A
2	Sparande i kr per kvm totalyta	292	B
3	Skuldsättning i kr per kvm totalyta	11 399	C
4	Räntekänslighet i procent av årsavgifter	13,8%	D
5	Årsavgift per kvm BOA	741	E
6	Balanserat resultat per kvm totalyta	-34	F

Lägenhet 4, 1101, 77,5 kvm BOA

7	Andel av föreningens lån i kr	891 465	
8	Årsavgift per kvm BOA	731	

	Månadsavgift	4 289	
9	Räntekänslighet i kronor per månad	743	

*Brf Tranan är ett fingerat namn men exemplet bygger på en riktig förening



Förklaringar

1. Samtliga driftkostnader (rörelsekostnader) exklusive avskrivningar och planerat underhåll enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan (BOA+LOA).

$$\frac{RK - (AV + PU)}{TY}$$

2. Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan (BOA +LOA).

$$\frac{\text{ÅR} + AV + PU}{TY}$$

3. Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan (BOA +LOA).

$$\frac{L}{TY}$$

4. Samtliga lån enligt balansräkningen multiplicerat med en procent dividerat med summan av föreningens årsavgifter.

$$\frac{L * 0,01}{\text{ÅA}}$$

5. Föreningens Årsavgifter dividerat med total boarea (BOA).

$$\frac{\text{ÅA}}{BOA}$$

6. Balanserat resultat dividerat med föreningens totalyta (BOA+LOA).

$$\frac{BR}{TY}$$

7. Insatsandelen multiplicerat med föreninens lån eller lägenhetens andelstal multiplicerat med föreningens lån.

$$IA_{lgh} * L \text{ eller } AT_{lgh} * L$$

8. Månadsavgiften multiplicerat med 12 dividerat med lägenhetens boarea (BOA).

$$\frac{MA * 12}{BOA_{lgh}}$$

9. Föreningens lån multiplicerat med en procent multiplicerat med lägenhetens andeltal (årsavgiftsandelstal). Produkten divideras med 12. Nyckeltalet visar hur mycket månadsavgiften måste höjas i kronor för att täcka räntekostnaderna om räntekostnaderna ökar med en (1) procentenhet.

$$\frac{L * 0,01 * AT_{lgh}}{12}$$



Betyg och färgskala för Årsavgift/månadsavgift

A	Sparar >250 kronor per kvm, har en årsavgift < 500 kr per kvm BOA	A
B	Sparar >250 kronor per kvm, har en årsavgift < 700 kr per kvm BOA	B
C	Sparar >200 kronor per kvm, har en årsavgift < 850 kr per kvm BOA	C
D	Sparar >150 kronor per kvm, har en årsavgift < 900 kr per kvm BOA	D
E	Sparar >100 kronor per kvm, har en årsavgift < 950 kr per kvm BOA	E
F	Sparar >50 kronor per kvm, har en årsavgift > 950 kr per kvm BOA	F
G	Sparar <50 kronor per kvm	G

Exempel på mall för betyg- och färgskala för Ekonomideklaration

	A	B	C	D	E	F	G
Bostadsrättsföreningen							
Driftkostnader inklusive uppvärmning i kr per kvm totalyta	<380	>380<410	>410<440	>440<470	>470<500	>500<530	>530
Sparande i kr per kvm totalyta	>250	>210<250	>170<210	>130<170	>90<130	>50<90	<50
Skuldsättning i kr per kvm totalyta	<2000	>2000<5000	>5000<80000	>8000<11000	>11000<14000	>14000<17000	>17000
Räntekänslighet i procent av årsavgifter	<4,0%	>4,0<8,0%	>8,0<12%	>12<16%	>16<20%	>20<24%	>24%
Balanserat resultat per kvm totalyta	>1000	>0<1000	>-1000<0	>-2000<-1000	>-3000<-2000	>-4000<-3000	<-4000
Bostadsrätten							
Andel av föreningens lån per kvm BOA	<2000	>2000<5000	>5000<80000	>8000<11000	>11000<14000	>14000<17000	>17000
Årsavgift per kvm BOA	A	B	C	D	E	F	G

För mer information:

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

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