



Bostadsrättsföreningarna i Hammarby Sjöstad behöver budgetera och planera för betydligt högre driftskostnader de närmaste åren.

Sjöstadsbon David Sundén är doktor i nationalekonomi.

2021 – Året då allt började vända?

Efter sommaren är nu nästan alla brf:ers årsredovisningar för 2021 tillgängliga. Jämfört med 2020 hände inte särskilt mycket nytt. Men det finns tydliga spår av att det mesta är på väg att vända.

DE FLESTA FÖRENINGAR lät under 2021 avgiften vara oförändrad. Snittet i Sjöstan var 673 kronor per kvadratmeter bostadsyta, vilket motsvarar 4 500 kronor per månad för en bostad på 80 kvadratmeter.

Lägst avgift hade Brf Sjöstadspiren i Henriksdal med 397 kr/kvm medan föreningarna med de högsta avgifterna tog ut ungefär dubbelt så mycket, omkring 800 kr/kvm.

De räntor föreningarna betalade för lånen föll ytterligare under 2021 och landade på 0,83

procent i snitt. De mest framgångsrika föreningarna lyckades förhandla till sig räntor under 0,4 procent. Brf Knallen 1 vid Lumaparken betalade i särklass lägst ränta, cirka 0,26 procent. En orsak till de låga räntorna var de korta löptiderna som dessa föreningar valt för de flesta av föreningens lån.

Korta löptider är ofta billigare än längre sett över en längre period. Baksidan med en sådan lånestrategi är att föreningens räntekostnader kan öka snabbt om räntorna börjar stiga. Då gäller

att föreningen har ekonomiska marginaler eller en plan för att möta kostnadsökningarna.

När väl räntorna börjar stiga är det oftast för sent att försöka binda lånen till rimligt låga räntor. Mot bakgrund av Riksbankens räntehöjningar kommer därför föreningarna med de lägsta räntorna under 2021 troligtvis vara de föreningar som uppvisar de högsta räntorna under 2022.



Många föreningar valde att amortera överskottet.

De flesta föreningars intäkter var dessutom högre än kostnaderna. Detta överskott amorterades många gånger. Föreningarnas lån minskade därför med

knappt en procent till 9 186 kronor per kvm boyta i genomsnitt. För en bostad på 80 kvadratmeter motsvarar det föreningslånet på cirka 735 000 kronor i tillägg till medlemmarnas egna lån för bostaden.



Unga föreningar i Sjöstan har högre belåning.

Lånens storlek skilde sig kraftigt åt mellan föreningarna. Från som lägst 729 till som högst 16 698 kr/kvm. Föreningens ålder är en av de viktigaste faktorerna för att förklara lånens storlek.

Föreningar yngre än sex år har i snitt 13 800 kr/kvm i lån. Äldre föreningar har jämförelsevis 8 300 kr/kvm i lån i snitt.

Driftskostnaderna har under en längre tid ökat med cirka 1 procent per år, vilket är i takt med inflationen.

Under 2021 bröts trenden och driftkostnaderna ökade med hela 7,6 procent. Drivande var helt och hållet de högre energipriserna. I vissa föreningar fördubblades nästan elkostnaderna. Mycket talar för att de nya högre nivåerna på elpriser kommer gälla framöver och stiga än mer.

Den högre inflationen verkar inte ha hunnit påverka driftkostnaderna under 2021 i övrigt. Inflationen kommer därför troligtvis slå igenom först under 2022 och 2023 på bred front. Föreningarna bör därför budgetera och planera för betydligt högre driftkostnader i allmänhet och högre elpriser i synnerhet under de närmaste åren.

Av: DAVID SUNDÉN

Nyckeltal för brf:er i Hammarby Sjöstad

kronor per kvm boyta och procent

	År	År	Förändring
	2020	2021	(%)
Avgift	673	672	-0,3
Driftkostnad	404	434	7,6
Skuld/kvm	9 225	9 168	-0,6
Ränta	1,03	0,83	

Källa: Branly (2022) Databas över bostadsrättsföreningar i Sverige. Baserat på 58 av 66 bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad.

Bankernas utlåningsränta till brf:er i Hammarby Sjöstad

antal och procent

Bank	Antal brf:er i Sjöstaden	Snittränta (%)
Handelsbanken	24	0,88
Nordea	15	0,78
SEB	10	0,90
Swedbank	7	0,93
Länsförsäkringar	1	0,34
SBAB	1	0,98

Källa: Branly (2022) Databas över bostadsrättsföreningar i Sverige. Baserat på 58 av 66 brf:er i Sjöstan.

Kommentar: Med stigande räntor blir arbetet med att upphandla föreningens lån och välja rätt löptider allt viktigare. I allt väsentligt verkar konkurrensen mellan bankerna fungera väl. I genomsnitt erbjuder samtliga storbanker ungefär samma rän-

tenivåer. Skillnaderna mellan bankerna är så pass små att de inte kan ligga till grund för att säga att någon bank är att föredra eller undvika. Det absolut viktigaste för föreningen är att valet av bank och löptider föregås av en gedigen upphandling hos

samtliga möjliga långivare. Av egen erfarenhet vet jag att detta väldigt sällan är fallet. Mer vanligt är att styrelsen tar ett samtal med den bank man är kund hos några veckor innan lånen ska läggas om. Det kan bli mycket kostsamt.