



Sjöstadsbon David Sundén är doktor i nationalekonomi

# Var fjärde brf i Sjöstan kan sänka avgiften

I den första delen i en artikelserie om bostadsrättsföreningars ekonomi förklarar sjöstadsbon och ekonomie doktorn David Sundén hur Sjöstans föreningar kan sänka medlemmarnas avgifter.

**23 AV 66** bostadsrättsförening i Hammarby Sjöstad har ett så pass högt sparande att de kan sänka avgiften och ändå klara en ränteuppgång med två procentenheter. Uppskattningsvis kan avgiften sänkas med drygt 500 kr per månad för en genomsnittlig bostad på 80 kvadratmeter.

**Orsaken till det höga sparandet** är att räntekostnaderna fallit kraftigt de senaste tio åren. Föreningarna i Hammarby sjöstad betalar i snitt 1 procent i ränta jämfört med drygt 3 procent 2010. De lägre kostnaderna har föreningarna till stor del använt till att amortera ned lånen. Det har minskat räntekostnaderna än mer. Föreningarnas belåningsgrad är i snitt cirka 9 000 kronor per kvadratmeter, jämfört med 10 700 kronor för tio år sedan.

**Ett högt sparande** fungerar som en ekonomisk buffert mot stigande kostnader. En räntehöjning behöver till exempel inte per automatik leda till en avgiftshöjning. Samtidigt är ett högt sparande inte nödvändigtvis bra för föreningens medlemmar. De kan ha användning av pengarna på ett annat sätt.

**”Sparande i föreningens lador”** är kanske inte är den mest lönsamma investeringen i dagsläget, säger David Sundén, vd på Branly och doktor i nationalekonomi. Samma pengar på börsen ger högre avkastning. Ska du dessutom sälja bostaden är ett för högt sparande en riktigt dålig nyhet. En för hög avgift ger nämligen ett lägre pris på bostaden.

Den stora utmaningen med att värdera ekonomin i en bostadsrätts-

förening är att slitaget på fastigheten sker löpande varje dag medan underhållet är utspritt över tiden. Vissa mycket stora kostnader, t.ex. ett stambyte, sker kanske vart femtonde år. Föreningen måste därför ta betalt av medlemmarna för allt dagligt slitage och spara pengarna tills det är dags för underhåll.

**I fem föreningar i Sjöstan** betalar medlemmarna inte tillräckligt för slitaget på fastigheten. De sparar således för lite till framtida underhåll. Dagens medlemmar vältrar därför över kostnader på framtida medlemmar. Med tiden måste avgiften höjas, vilket sänker värdet på bostäderna. Föreningarna har dessutom ingen buffert mot framtida kostnadshöjningar. Exempelvis måste en räntehöjning omgående finansieras med en högre avgift.

Föreningar utan ekonomisk buffert får svårt att planera och jämna ut ekonomin över tid. Det kan i förlängningen spilla över på medlemmarna som får en ryckig och oförutsebar ekonomi.

Av: DAVID SUNDÉN

## Ekonomisk hållbarhet i Hammarby Sjöstads bostadsrättsföreningar

Typ av förening	Antal föreningar
Måste höja avgiften	5
Har en hållbar avgift	38
Kan sänka avgiften	23
Totalt antal	66

Av Hammarby Sjöstads 66 bostadsrättsföreningar har 38 en hållbar avgift. Det vill säga avgiften täcker det framtida underhållet samtidigt som avgiften inte är för hög. Ungefär 14 av dessa har dock ingen eller en mycket låg ekonomisk buffert mot framtida kostnadshöjningar. De bör därför fundera på om de ska höja avgiften något för att få bättre möjligheter att planera och jämna ut sin ekonomi över tid.

Sammanfattningsvis är en hållbar avgift A och O för en bostadsrättsförening. En för lågt satt avgift idag kommer med säkerhet leda till högre avgiftshöjningar i framtiden när underhållet ska betalas. Är föreningen högt belånad är det inte säkert att underhållet kan finansieras via lån. Banken kan säga nej. Då måste medlemmarna själva skjuta till egna pengar till föreningen.

Pengarna från en för högt satt avgift tillfaller visserligen medlemmarna i föreningen. Det är dock inte säkert att avkastningen på sparandet i föreningen är särskilt bra. Styrelsen måste därför göra en avvägning mellan föreningens behov av en ekonomisk buffert, medlemmarnas egna behov av pengarna och värdet på bostäderna vid en försäljning.

## Fakta om bostadsrättsföreningarna i Hammarby Sjöstad

Föreningarnas skuld uppgår i snitt till 9 023 kronor per kvm. För en bostadsrättsinnehavare med en bostad på 80 kvm motsvarar detta 721 840 kronor i föreningslån utöver medlemmens egna lån för bostaden.

Föreningarna betalar i snitt 1,05 procent i ränta för föreningslånen. Det motsvarar drygt 631 kronor per månad för en genomsnittlig lägenhet på 80 kvm.

Resultaten är baserade på en analys av årsredovisningarna från 66 bostadsrättsföreningar i Hammarby sjöstad. I databasen finns uppgifter om bl.a. räntekostnader, ekonomisk hållbarhet, räntekänslighet och motståndskraft mot ekonomiska påfrestningar.

Vill du se över ekonomin i din förening kan du vända dig till David Sundén på david@branly.se.