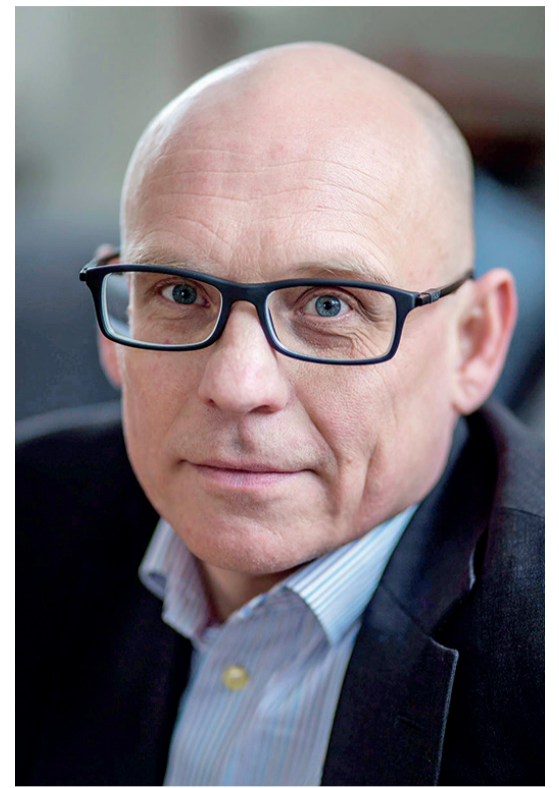




Även välskötta bostadsrättsföreningar behöver ta reda på vilka marginaler de har när inflationen stiger.



Sjästadsbon David Sundén är doktor i nationalekonomi.

”Föreningen har mycket bra ekonomi”

I den fjärde delen om bostadsrättsföreningars ekonomi förklarar ekonomiedoktorn David Sundén varför Sjästadsens föreningar måste rusta sig för ett högre inflationstryck.

JAG BRUKAR FRÅGA personer jag möter: ”Hur är ekonomin i din brf?”. Genomgående svarar nästan alla att ekonomin är bra. Jag har slutat ställa den naturliga följdfrågan: ”Hur vet du det?”. Stämningen påverkas nämligen uppenbart negativt.

Det finns många möjliga skäl till de ofta överpositiva svaren.

För det första är bostadens läge, storlek, planritning eller skick högprioriterade för bostadsköparna. När man som köpare äntligen hittar ett boende som i stort uppfyller ens önskemål väger troligtvis föreningens ekonomi relativt lätt. Varför ska man misstro föreningens egen bedömning? Står det att föreningens ekonomi är ”mycket stark” i både årsredovisningen och i mäklarprospektet måste det väl ändå vara sant?

För det andra är det svårt, om inte omöjligt, för en lekman att bedöma föreningens ekonomi på ett enkelt och relevant sätt. Det gäller även för de som sitter i styrelsen och har tillgång till alla ekonomiska uppgifter, underhållsplan och annan information. Det finns inga enkla tumregler för vad som är ekonomiskt ”bra” eller ”dåligt”.

En bostadsrättsförenings ekonomi kan dessutom inte värderas som ett företags ekonomi eller en persons privatekonomi. För-

eningens ekonomi kan i stället liknas med hur man sköter ett lands ekonomi. Det är ett väl utforskat område inom nationalekonomin. På forskarspråk klassas ett lands ekonomi vara välskött när ”det inter-temporala budgetvillkoret är uppfyllt inter-generationellt rättvist”. För- enklart kan det tolkas som att dagens medlemmar i en förening inte ska vältra över kostnader på till framtida medlemmar. Om så är fallet går inte att avgöra utan att använda mer eller mindre avancerade räknemodeller.

För det tredje: Vad spelar egentligen små obegripliga obalanser i föreningens ekonomi idag för roll när värdet på bostäderna ändå stiger? Under de senaste tjugo åren har bostadpriserna i Stockholm ökat nästan 250 procent, och prisökningarna har eldats på av fallande räntor. Många föreningar har inte behövt höja avgifterna på tjugo år eftersom lägre räntekostnader med råge täckt stigande driftkostnader.

Det är dock dags för både medlemmarna i bostadsrättsföreningarna och bostadsköparna att intressera sig lite mer för föreningarnas ekonomi. Räntorna har bottnat och börjar stiga. Riksbanken förväntar sig ett bestående högre inflationstryck med åtföljande högre räntor de kommande tre åren. Om Riksbankens

nuvarande ränteprognos slår in kan bostadsrättsföreningarna i Hammarby Sjästad räkna med att räntan på föreningslånen kan öka från drygt 1 procent idag till nästan 3 procent på längre sikt. Det i tillägg till kostnadsökningar på grund av inflation.

Den framtida kostnadsutvecklingen är självklart högst osäker. Men de flesta bostadsägare och styrelser ställs nu inför ett helt nytt läge som många yngre kanske aldrig upplevt – avgifterna kommer höjas. Frågan är inte om, utan när. Svaret skiljer sig åt eftersom föreningarna har vitt skilda ekonomiska utgångs-

lägen. Vissa behöver höja avgiften redan nu. Andra kan vänta och avvakta ränte- och inflationsutvecklingen.

Jag hjälper allt fler föreningar som egentligen är ekonomiskt välskötta. Styrelserna har inte behov av en akut hjälp för att få ekonomin att gå ihop. De vill i stället få en oberoende värdering av föreningens ekonomi för att ta reda på vilka marginaler de har. De vill helt enkelt veta hur akut läget är och hur länge de kan avvakta med att höja avgiften.

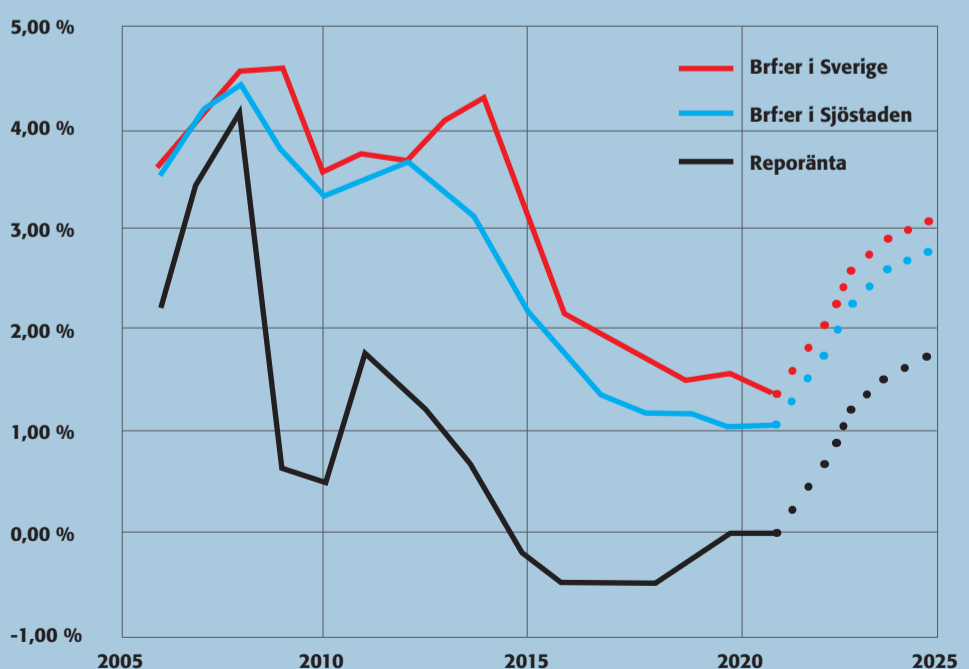
Frågan är viktig eftersom välskötta föreningar har större mar-

ginaler för att skjuta upp avgiftshöjningarna, och det finns ingen anledning att höja avgiften och belasta medlemmarnas ekonomi i onödan. Mindre välskötta föreningar kommer att behöva höja avgiften relativt snart. Skillnaderna i avgiftshöjningar kommer påverka bostädernas värde.

Den makroekonomiska utvecklingen, som tidigare medförde att avgifterna kunde hållas ned i de allra flesta föreningar, kommer framöver att skilja agnarna från vetet. Då är det bra att på förhand veta om föreningen är agn eller vete.

Av: DAVID SUNDÉN

Ränteutvecklingen i Sverige och Hammarby Sjästad 2006-2025



Källor: Branly (2022) Databas över bostadsrättsföreningar i Sverige och Riksbanken (2022) Penningpolitisk rapport, april 2022.