



I Hammarby Sjöstad skiljer det betydligt mellan bostadsrättsföreningarnas kostnader för räntor och drift. Foto: Notar



Sjöstadsbon David Sundén är doktor i nationalekonomi.

# Minska kostnaderna och öka värdet

I den tredje delen om bostadsrättsföreningars ekonomi förklarar ekonomiedoktorn David Sundén hur Sjöstadens föreningar kan hålla ned kostnader och samtidigt öka värdet.

**KOSTNADERNA** i Hammarby Sjöstads bostadsföreningar skiljer sig betydligt. De fem föreningar med de lägsta räntorna betalar i snitt 0,64 procent i ränta. I tabellen nedan framgår att det är en procentenhet mindre än i de fem föreningar som betalar de högsta räntorna. Omräknat i kronor sparar en boende i en förening med låga räntor över 600 kronor per månad i räntekostnader. Det givet att de bor i en bostad på 80 kvadratmeter med en föreningsskuld på samma nivå som snittet i Sjöstaden.

**Föreningslån** är relativt lätta att upphandla. Men för att få ned räntekostnaderna så lågt som möjligt utan att ta onödiga risker krävs ekonomisk kunskap för att välja rätt mix av löptider på lånen. De föreningar jag hjälper med ekonomin och som har höga räntor har ofta inte

konkurrensupphandlat lånen korrekt och/eller valt opassande löptider på sina lån. Historiskt sett har de valt för långa löptider på grund av att de vill skydda ekonomin från plötsliga räntepågångar eller få förutsägbara kostnader på sikt. Baksidan är att det kan kosta mycket mer än det smakar.



## Skilnader i fastigheternas tekniska status.

I en förenings driftkostnader ingår bland annat förvaltning, städning, värme och el. I de fem föreningar som har de högsta driftkostnaderna i Hammarby Sjöstad betalar en medlem med en bostad på 80 kvadratmeter 3

767 kronor per månad för föreningens drift. Det är nästan två tusen kronor mer än i de fem föreningar med de lägsta driftkostnaderna, och tusen kronor mer än snittet i Hammarby Sjöstad.

**Skilnaderna** kan delvis förklaras av fastigheternas tekniska status, t.ex. att de är olika välisolerade vilket påverkar värmekostnaderna. Sådana kostnader är svåra att påverka på kort sikt och kräver investeringar som kanske inte alltid är lönsamma. Föreningarna erbjuder dessutom olika service och tjänster. Det är ett aktivt val av medlemmarna som de är villiga att betala för, t.ex. extra städning eller att bredband eller el ingår.

**Ytterligare en faktor** är hur väl föreningarna lyckas i sina upphandlingar och förhandlingar med leverantörer. Här finns potentialer för kostnadsänkningar bland många föreningar i Sjöstaden. Potentialerna är dock inte alltid lätta att skörda. Det tar mycket tid, kräver lust och vilja, och i vissa fall grundläggande kunskaper inom området som ska upphandlas. Den styrelse-

medlem som åtar sig jobbet får dessutom oftast varken tack eller ersättning, trots att personen kan ha sparat föreningen flera hundra tusen kronor. Föreningar med höga kostnader kan därför hamna i en högskostnadsfälla. Alla i styrelsen vet att man betalar för mycket men ingen orkar ta itu med problemet ensam.



## Förvaltar ägdom för flera hundra miljoner kronor.

**Generellt** finns dessutom en tendens bland styrelser att måna om bostadsrättsföreningen och dess fastighet genom att vara mycket försiktiga. De sätter både hängslen och svängrem på ekonomin och fortsätter med samma bank, löptider på lånen eller leverantörer eftersom man alltid gjort så. Det fungerar och tar mindre tid, men kostar lite mer. Ett försiktigt beteende är naturligt eftersom värdet på det man förvaltar kan överstiga flera hundra miljoner kronor och de

boende är direkt beroende av de beslut som tas.

**Samtidigt är det viktigt** att kontinuerligt pressa sina leverantörer och utveckla föreningen. Detta för att fastigheten ska vara modern och attraktiv, ta till vara nya kostnadsbesparande tekniker, höja kvalitén på boendet och bidra till bättre klimat och miljö. Det kostar pengar och tid. I grunden är ett av styrelsens problem att hitta en balans mellan ett tryggt och prisvärt boende idag, och ett minst lika tryggt och prisvärt boende i framtiden.

**För att hålla ned kostnaderna** och hålla upp värdet på bostäderna bör föreningarna därför fundera på att införa särskilda ersättningar. De kan gå till styrelsen eller medlemmar i föreningen som utför tidskrävande arbeten som kan skapa mycket stora mervärden över tid. Alternativet är att vända sig till externa konsulter som kan bidra med t.ex. upphandlingstjänster eller använda sig av Hammarby Sjöstads ekonomiska föreningsramavtal.

Av: DAVID SUNDÉN

## Jämförelse mellan bostadsrättsföreningars kostnader för räntor och drift i Hammarby Sjöstad

Specifika föreningar	Snittränta* (%)	Räntekostnad** (kr/80 kvm/mån)	Driftkostnad (kr/80 kvm/mån)	Jämförelse	Snittränta* (%)	Räntekostnad** (kr/80 kvm/mån)	Driftkostnad (kr/80 kvm/mån)
5 brf med lägst driftkostnad	–	–	1 867	Hammarby sjöstad	1,05	630	2 760
5 brf med högst driftkostnad	–	–	3 767	Stockholms stad	1,32	792	3 227
5 brf med lägst ränta	0,64	384	–	Sverige	1,41	846	2 920
5 brf med högst ränta	1,68	1 008	–				

\* Uppgifterna gäller 2020. Under 2021 var räntorna ännu lägre. Data för 2021 kommer efter sommaren.

\*\* Beräknat givet att bostadsrättsföreningens skuld är på samma nivå som snittet i Hammarby Sjöstad.