

Din Ekonomi

Så får du koll på ekonomin i bostadsrättsföreningen

Uppdaterad 2017-11-05 Publicerad 2017-11-05



Genrebild. Foto: Foto: Lotta Härdelin

Det är viktigt att sätta sig i in i bostadsrättsföreningens ekonomi före lägenhetsköpet.

Här får du tips på hur du kollar det viktigaste.

Att köpa ett småhus och en bostadsrätt skiljer sig på flera sätt. En av de största skillnaderna när du köper en bostadsrätt är att du blir indirekt delägare i en fastighet tillsammans med andra i stället för att äga den själv.

Läs även: Maria Crofts: Ta chansen och tänk lite extra nu när marknaden saktat in

Lånar du 3 miljoner kronor till ett småhus är det just den summan du har lånat medan du

oftast får ansvar för ett större belopp om du köper en bostadsrätt och har lånat samma summa. Det beror på att föreningarna vanligtvis också har lån och att du måste bidra till att betala räntor och amorteringar.

Föreningarnas största, och ibland enda, inkomster brukar vara medlemmarnas månadsavgifter. Därför har det stor betydelse för boendekostnaden hur stora utgifterna är för driften av fastigheten och räntorna på lånen.

Varje år redogör alla bostadsrättsföreningar för sin ekonomi i en årsredovisning. I årsredovisningen kan du bland annat se hur stora intäkter och kostnader föreningen haft och hur de fördelas samt hur stora lån föreningen har.

Det är inte lätt att läsa en årsredovisning om man är ovan och kanske aldrig har gjort det tidigare. Men det blir enklare om du vet vad du ska fokusera på.

Vi tog hjälp av Dan Brännström, generalsekreterare, och Lennart Iredahl, revisor, hos branschorganisationen FAR som bland annat samlar revisorerna.

På frågan om vad man ska titta på först i årsredovisningen svarar Dan Brännström att det är vem som gjort årsredovisningen respektive revisionen.

– Det är viktigt att ta reda på vem som är ekonomisk förvaltare och vem som är revisor. Då kan man avgöra om årsredovisningen varit föremål för en professionell hantering och revision. Det räcker inte att årsredovisningen är snygg, säger han.

Med hjälp av vägledningen och formlerna i grafiken här bredvid kan du räkna ut viktiga nyckeltal som hjälper dig att jämföra föreningar med varandra.

När det gäller uppgifterna som finns i årsredovisningen bör man ta reda på hur högt belånad fastigheten är.

– Belåningsgraden är väldigt viktig, framför allt för att den avgör hur räntekänslig föreningen är, säger Dan Brännström.

Riksbanken har flaggat för att räntan kommer att börja höjas nästa år. En räntehöjning påverkar inte bara räntekostnaden för dina egna lån utan gör också att föreningen får större utgifter.

Om inte föreningen klarar de högre räntorna med de nuvarande intäkterna kan månadsavgiften behöva höjas. Då får du en dubbel räntesmäll.

I vårt exempel i grafiken motsvarar en räntehöjning med 1 procentenhet en ökad månadsavgift på ungefär 700 kronor i månaden.

Belåningsgraden har också betydelse för föreningens förmåga att bekosta större underhållsåtgärder.

– Då ska man framför allt titta på när taket, stammarna och fasaden renoverades för det är de åtgärder som kostar mest, säger Dan Brännström.

I årsredovisningens förvaltningsberättelse står det oftast vilka underhållsåtgärder som utförts de senaste åren och vilka större åtgärder som är planerade.

Med låg belåningsgrad har föreningen möjlighet att låna till kostsamt underhåll och stora oväntade utgifter. Eftersom lånen betalas under lång tid minskar risken att avgiften måste

höjas kraftigt för att bekosta renoveringarna.

Ett sätt att jämföra två föreningar är att ta reda på hur stor del av föreningarnas lån som motsvaras av lägenheternas andel i föreningen. I våra exempel ser du hur du räknar ut lägenhetens totala andel av skulden och skulden per kvadratmeter bostadsyta.

Det händer att uppgiften om skuld per kvadratmeter finns i årsredovisningen, annars måste man ta reda på den själv.

I exemplet i grafiken är lägenhetens andel av föreningens lån ungefär 846 000 kronor. Delat med bostadens yta blir siffran drygt 9 700 kronor per kvadratmeter vilket innebär att belåningen är relativt hög.

I årsredovisningens resultaträkning ser man om resultatet har blivit plus eller minus för året och även för året dessförinnan. Att föreningen går med minus under enstaka år kan beror på att föreningen haft stora kostnader för underhåll under de åren.

– Men om det är vanligt att resultatet hamnar under noll måste man ta reda på vad det beror på, säger Lennart Iredahl.

Om det finns en flerårsöversikt hittar du den i förvaltningsberättelsen. I annat fall får du be mäklaren eller föreningen om årsredovisningar som ligger längre tillbaka i tiden. Om föreningen har en hemsida kan det också gå att hitta årsredovisningarna där.

Maria Crofts

© Detta material är skyddat enligt lagen om upphovsrätt