



## Pressmeddelande

17 mars 2017

### **Koll på bostadsrättsföreningarnas skuldsättning viktigare än någonsin**

**Bostadsrättsföreningarnas skuldsättning är en viktig information för alla som bor, tänker köpa eller belåna en bostadsrätt. Enligt beräkningar från Swedbank och Sparbankerna kan boendekostnaden fördubblas om räntan stiger från två till fem procent. Ändå är det i stort sett ingen fastighetsmäklare som informerar om bostadsrättens andel av föreningens lån i objektbeskrivningen.**

Många som köper en bostadsrätt tittar bara på försäljningspris och månadsavgift, och glömmer att titta på föreningens skuldsättning. Stiger räntan leder det till ökade boendekostnader i form av ökade räntekostnader på de privata bolånen. Men en högre ränta leder också till högre månadsavgift. Om bostadsrättsföreningen är högt belånad kan ökningen bli kraftig.

- Det är viktigt att köpare av bostadsrätter tittar på föreningens skuldsättning. Stiger räntan kan det för många innebära en eller ett par tusenlappar i högre månadsavgift, säger Arturo Arques, Swedbank och Sparbankernas privatekonom.

#### ***Högre månadsavgift om räntan stiger***

Enligt Swedbanks och Sparbankernas beräkningar skulle en bostadsrättsförening behöva höja månadsavgiften med över 900 kronor om räntan stiger från två procent till fem procent för en lägenhet på 75 kvadratmeter boyta och som har en skuldsättning på 5 000 kronor per kvm. För en nyare förening med en skuldsättning på 10 000 kronor per kvm handlar det om 1 900 kronor i högre månadsavgift.

Föreningar med mycket lån, ofta nyproduktioner eller nyligen ombildade föreningar, är mer räntekänsliga än gamla föreningar, som oftast hunnit amortera ner sina lån. I Stockholm, Göteborg och Malmö är det inte längre ovanligt med en skuldsättning på över 15 000 kronor per kvadrat för nyproducerade bostadsrättsföreningar. För dessa föreningar kan det innebära 2 800 kronor i högre månadsavgift om räntan stiger till fem procent.

- Bostadsrättsföreningarnas skuldsättning har stor påverkan på de framtida boendekostnaderna och hela hushållsekonomin. Om fastighetsmäklarna informerade om bostadsrättens andel av föreningens lån i objektbeskrivningen skulle det underlätta för människor att planera sin ekonomiska framtid, fortsätter Arturo Arques.

För mer information:

Arturo Arques, privatekonom, tfn 072-242 99 62

[www.swedbank.se/arturosblogg](http://www.swedbank.se/arturosblogg)

Madelén Falkenhäll, samhällsanalytiker, tfn 076-790 16 38 [www.swedbank.se/privatekonomi](http://www.swedbank.se/privatekonomi)



## Bilaga

### Exempel: Bostadsrätt, 75 kvadratmeter och pris 4 500 000 kronor (belopp i kronor)

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Pris brf                      | 4 500 000 |
| Boyta                         | 75 kvm    |
| Pris per kvm                  | 60 000    |
| Belåningsgrad                 | 85 %      |
| Bolån                         | 3 825 000 |
| Driftskostnad per kvm och år  | 430       |
| Kapitalkostnad per kvm och år | 100       |
| Slitagekostnad per kvm och år | 150       |

### Månadsavgift och boendekostnad vid olika räntor och lån i brf (belopp i kronor)

|                                  | Ränta<br>2 % | Ränta<br>3 % | Ränta<br>4 % | Ränta<br>5 % | Förändring i kr,<br>5 % jmf med 2<br>% | Förändring i<br>procent, 5 % jmf<br>med 2 % |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--|---|
| <b>Brf lån 5 000 kr per kvm</b>  |              |              |              |              |  |   |
| Månadsavgift                     | 4 250        | 4 563        | 4 875        | 5 188        | 938                                    | 22 %  |
| Boendekostnad exkl amortering    | 8 713        | 11 367       | 14 198       | 17 028       | 8 316                                  | 102 %                                       |
| Boendekostnad inkl amortering*   | 15 088       | 17 742       | 20 573       | 23 403       | 8 316                                  | 55 %  |
| <b>Brf lån 10 000 kr per kvm</b> |              |              |              |              |  |   |
| Månadsavgift                     | 4 875        | 5 500        | 6 125        | 6 750        | 1 875                                  | 38 %  |
| Boendekostnad exkl amortering    | 9 338        | 12 304       | 15 448       | 18 591       | 9 253                                  | 99 %  |
| Boendekostnad inkl amortering*   | 15 713       | 18 679       | 21 823       | 24 966       | 9 253                                  | 59 %  |
| <b>Brf lån 15 000 kr per kvm</b> |              |              |              |              |  |   |
| Månadsavgift                     | 5 500        | 6 438        | 7 375        | 8 313        | 2 813                                  | 51 %  |
| Boendekostnad exkl amortering    | 9 963        | 12 242       | 16 698       | 20 153       | 10 191                                 | 102 %                                       |
| Boendekostnad inkl amortering*   | 16 338       | 19 617       | 23 073       | 26 528       | 10 191                                 | 62 %  |

\*) Amortering av bolån med två procent.

### Bostadsrättsföreningens kostnader

- Driftkostnader för t.ex. uppvärmning, vatten och avlopp, el och sophämtning.
- Kapitalkostnader för föreningens lån
- Slitagekostnader för föreningens byggnadskomponenter.

Långsiktigt måste en bostadsrättsförening täcka sina samtliga kostnader, annars ställs föreningen till slut inför tre alternativ: ta mera lån, begära kapitaltillskott av sina medlemmar eller ställa in sina betalningar och begära föreningen i konkurs. Det vanligaste är att utöka lånen, vilket leder till högre skuldsättning och ofta höjda månadsavgifter.



**Tips:**

- Läs föreningens årsredovisning, ta hjälp om du inte förstår
- Fråga mäklaren eller styrelsen om bostadsrättens andel av föreningens lån
- Undersök hur stor andel av lånen som ligger med rörlig ränta
- Går föreningen med underskott kontakta styrelsen och fråga varför
- Ett enkelt sätt att få koll på en bostadsrättsförenings skuldsättning och ekonomi är att använda dig av *Checklista – köp av bostadsrätt* (<https://goo.gl/FslwkU>).