

Undvik misstagen när du köper bostadsrätt

Är du i färd med att köpa en ny lägenhet så vet du att det är A och O att läsa bostadsrättsföreningens årsredovisning. Men vad och vilka siffror är viktiga att ha koll på? Vi låter vår expert guida dig rätt.

Att läsa en årsredovisning för en bostadsrättsförening är inte detsamma som att tolka en rapport från ett företag. Bostadsrättsföreningens uppgift är ju att i första hand ta hand om fastigheten på ett ekonomiskt och hållbart sätt, inte att gå med vinst. Det poängterar Fredrik Blom, finansieringsexpert på Private Banking och som jobbar nära många av våra kunder som är på jakt efter nytt, eller ett extra, boende i form av bostadsrätt.

- Titta på en bostadsrättsförening som om du tittar på en bil du vill köpa. En ny bil har låga underhållskostnader och finansieringen blir mer viktig, en gammal bil kan vara mer eller mindre väl hållen, vilket avgör vilka behov av reparationer och medföljande kostnader den kommer att ha, säger han.

Här är Fredrik Bloms lista med 5 punkter det är bra att ha koll på och vilka nyckeltal du har nytta av att känna till:

- **Förvaltningsberättelsen** hittar du i början av årsredovisningen. Här beskriver styrelsen hur året sett ut för föreningen och vad som planeras att göras framåt.

- Ofta kan man se styrelsens engagemang i den här berättelsen. Säger den väldigt lite kan det vara ett tecken på ett lågt engagemang hos styrelsen, säger Fredrik Blom.

I förvaltningsberättelsen kan också underhållsplanen för bostadsrättsföreningen beskrivas. Planeras det stora renoveringar? Ett stambyte, förutom att det kostar mycket pengar, är också obekvämt för de boende under längre tid och kan kräva periodvis evakuering. En bra fråga att ställa sig, enligt Fredrik Blom är hur väl fastighetens skick överensstämmer med underhållsplanen? Kan du se hur gamla hissarna är, när har senaste stambyte skett, vilket underhåll är gjort på fönster, tak och så vidare? Stämmer uppgifterna väl med hur fastigheten faktiskt ser ut?

- **Resultat- och balansräkning**

I balansräkningen hittar du vilka tillgångar och skulder föreningen har. Höga skulder kan både vara en varningssignal men också bero på att många stora renoveringar är avklarade, eller att det är ett nyproducerat hus, där vanligtvis skulderna är mycket högre än i äldre fastigheter. Samtidigt kan låga skulder betyda att få renoveringar är gjorda. Vad planerar föreningen att göra framåt och hur kan det påverka skulderna och i sin tur framtida avgift?

Här står det också om föreningen äger marken fastigheten står på, eller om det är en tomträtt. Tomträttsavgiften kan stiga betydligt när avtalen ska skrivas om.

– Om föreningen tvingas köpa loss marken så är det oftast en stor kostnad som också kan innebära en kommande avgiftshöjning, säger Fredrik Blom.

Resultaträkningen ger dig svar på hur föreningen använder sina inkomster. Hur stor andel är räntekostnader? Hur ser driftkostnaderna ut? Finns det solceller eller bergvärme som håller ner energikostnaderna eller finns det kanske möjligheter att pressa kostnaderna? Amorterar föreningen på sina lån eller ser de ut att samla kassa för kommande renoveringar? Det är ett sparande i föreningen som håller ner framtida avgifter.

Däremot är inte det bokförda resultatet viktigt ett enskilt år, poängterar Fredrik Blom.

– Föreningens målsättning är inte att gå med vinst. Kanske har man gjort något större arbete under året? Titta på vad orsaken till underskottet är, säger han.

• Hyresintäkter

Finns hyresintäkter i föreningen från affärslokaler, kontor eller hyreslägenheter?

– De här inkomsterna bidrar till att hålla avgiften lägre än den annars skulle vara. När en hyreslägenhet blir tom kan den omvandlas till en bostadsrätt och säljas och intäkten går rakt in i föreningens kassa, säger Fredrik Blom.

• Avgiften

Vad ingår i den? Varmvatten? Kabel-tv och/eller internet? Parkering?

• Liten förening?

Ju färre medlemmar, desto känsligare för störningar. Skulle en medlem sluta att betala sin avgift innebär det att ett fåtal måste täcka upp för bortfallet.

– Det blir oerhört viktigt hur varje medlem sköter sig. Det finns till och med banker som inte ger lån till köp av bostadsrätt i föreningar med färre än fem medlemmar.

Om bostaden inte kan belånas kan det påverka marknadsvärdet negativt då antalet intressenter vid en försäljning blir färre än annars, säger Fredrik Blom.

Det är framförallt **tre nyckeltal** som du bör ha koll på i årsredovisningen, enligt Fredrik Blom.

Räntekänslighet

Måttet talar om hur många procent som föreningen (på lång sikt) måste höja avgiften med om räntan på föreningens lån ökar med 1 procentenhet. Är räntekänsligheten 10 och avgiften 100 kronor betyder det att avgiften

behöver höjas till 110 kronor om räntan höjs med 1 procentenhet.

- Tänk dock på att räntekänsligheten kan ha olika betydelse beroende på till exempel fastighetens ålder. Är det en gammal förening med låga avgifter och stora renoveringar gjorda, behöver hög räntekänslighet inte vara så farligt, men är det en ny förening med redan höga avgifter kan ökande räntekostnader göra att avgifterna stiger mycket i antal kronor, säger Fredrik Blom.

Många föreningar redovisar räntekänsligheten. Om inte brukar det i alla fall framgå vilka lån föreningen har och till vilken bindningstid.

Belåning per kvadratmeter

Multipliserat med bostadsytan visas hur stor del av föreningens lån som hör till lägenheten. En hög belåning ger högre räntekänslighet för föreningen.

- Plussa på lägenhetens pris så får du fram något som kan ses som lägenhetens faktiska pris. Stiger räntorna på dina bolån stiger de samtidigt för föreningen som då kan komma att tvingas höja avgiften. Det påverkar din boendekostnad dubbelt och kan pressa ner lägenhetens marknadspris vid försäljning.

Årsavgift per kvadratmeter

Ett snabbt jämförelsemått på föreningens avgift. Finns det historiska siffror kan du se hur den utvecklats över tid. Större skillnader mellan åren multiplicerat med bostadens storlek ger faktisk förändring av årsavgiften. Vad beror förändringen på?

För att ditt beslut ska bli bra måste du titta i årsredovisningen. Du blir ju medlem i och beroende av en ekonomisk förening vars hälsa bestämmer över både boendekostnad och framtida möjliga renoveringar, avslutar Fredrik Blom. Men det räcker inte med att bara titta på siffror.

- Precis som att du, enligt min mening, aldrig ska köpa en lägenhet bara genom att titta på den, så ska du inte heller köpa bostadsrätten bara genom att titta i årsredovisningen. För att slå till tycker jag du ska titta på båda och vara nöjd med det du ser.