



Bostadsrättsföreningars skuldsättning och räntekänslighet

Skuldsättning och räntekänslighet

Behovet av ett ökat konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden är stort. Informationen till konsumenterna brister och möjligheterna för konsumenterna att ta medvetna och rationella beslut försvåras av bristande lagstiftning och otydliga regler. Med dagens höga bostadspriser och hushållens höga skuldsättning är det viktigare än någonsin med transparens, tydliga regler och ett konsumentskydd som står i rimlig proportion till värdet på bostadsrätterna.

Konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden är idag för svagt. Det har regeringen och Riksrevisionen också konstaterat. Vi kommer de närmaste veckorna att peka på ett antal brister och föreslå hur konsumentskyddet kan stärkas. Vi kommer också lämna flera tips och råd som vi tror kan underlätta för konsumenterna att ta medvetna och rationella beslut.

Hushållens och bostadsrättsföreningars lån

Hushållens lån med bostad som säkerhet uppgick enligt SCB till 3 700 miljarder i december 2020. Av dessa var 2 400 miljarder lån till småhus och ägarlägenheter och 1 200 miljarder lån till bostadsrätter. Men de som bor i bostadsrätter har även lån på 508 miljarder som tas gemensamt av de boende genom bostadsrättsföreningarna. Den här analysen kommer att titta på hur bostadsrättsföreningarnas lån påverkar hushållens ekonomi för de som bor i bostadsrätt.

Vad innebär en högt belånad bostadsrättsförening

Det finns föreningar som inte har några lån alls och det finns föreningar, speciellt nybyggda, som har stora lån. För att kunna jämföra hur hög belåning olika föreningar har används ett nyckeltal där lånet fördelas på boendeytan eller bostadsrättsföreningens totalyta. I denna analys har vi valt att använda oss av boytan. Den genomsnittliga skuldsättningen per kvm boyta (BOA) för nya och befintliga lägenheter under 2019 var knappt 6 000 kr.¹ Vilket innebär att en lägenhet på 75 kvm utöver hushållets egna lån har 450 000 kr av föreningens lån kopplade till lägenheten. I välskötta föreningar innebär detta att du som boende betalar ränta och amortering på föreningens lån genom årsavgiften till föreningen. Om föreningen går i konkurs, vilket är ovanligt,² eller om bostäderna i föreningen ska friköpas (bostadsrättsradhus) så kan det bli aktuellt för de boende att överta sin andel av föreningens lån.

Vad du som bostadsrättsägare betalar för föreningens lån genom din avgift om du har en lägenhet på 75 kvm

Föreningens belåning per kvm	1%	2%	3%	4%	5%
6 000	375	750	1 125	1 500	1 875
10 000	625	1 250	1 875	2 500	3 125
15 000	938	1 875	2 813	3 750	4 688

En högt belånad bostadsrättsförening riskerar att behöva höja årsavgifterna kraftigt om räntorna på föreningens lån stiger. Kostnadsökningarna för de boende kan bli ännu högre om föreningen inte kan få lån till nödvändiga renoveringar. Höjda årsavgifter innebär ökade boendekostnader vilket i sin tur innebär att de som bor i föreningen får mindre utrymme över till övriga levnadskostnader. Detta utrymme brukar kreditgivarna benämna KALP eller *kvar-att-leva-på*. För att beviljas ett bolån måste bolånetagaren uppfylla lägsta beloppet för den KALP som gäller för respektive typhushåll. För till exempel ensamstående utan barn gäller en KALP på ca 9 000 till 10 000 kronor per månad.³ Ökade årsavgifter kan alltså innebära att en bostadsköpare beviljas ett lägre bolån för den specifika bostadsrätten.

¹ Källa: Finansinspektionens Bolånerapport 2020, tabell 15 i statistikbilagan

² <https://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/ovanligt-med-brf-konkurs>

³ Beloppet varierar mellan olika kreditgivare

Många banker tar även hänsyn till föreningens belåning när de bedömer hur stort lån en bostadsköpare kan få. Ju högre belåning föreningen har desto mer buffert läggs i bankens KALP-kalkyler för att den boende ska ha ekonomiskt utrymme för att klara de extra ekonomiska risker som det kan innebära att bo i en högt belånad förening. Resultatet blir alltså att den boende får låna mindre i föreningar med hög belåning.

En högt belånad förening som inte kan finansiera sina renoveringar med endast banklån tvingas till kapitaltillskott om det inte är möjligt att skjuta på renoveringen tills föreningen hunnit spara ihop pengar genom ökade årsavgifter. Kapitaltillskott innebär att föreningens medlemmar måste skjuta till egna pengar i proportion till lägenhetens andelstal.⁴

Hur mycket kan en bostadsrättsförening låna?

En bostadsrättsförenings möjlighet att belåna föreningens fastighet skiljer sig åt från medlemmarnas möjligheter att belåna sina bostadsrätter och småhusägarnas möjligheter att belåna sina småhus. Så sent som i mitten av 80-talet utgjorde medlemmarnas insatser cirka fem till tio procent av finansieringen av en nyproducerad bostadsrättsförening, resterande 90 till 95 procenten utgjordes av banklån till föreningen. Idag är situationen nästan den omvända. Nyproducerade bostadsrättsföreningar finansieras mellan 50 till 80 procent av medlemmarnas insatser och resten av banklån.⁵ För att kunna upprätthålla en sund och hållbar kreditmarknad för bostadsrätter och bostadsrättsföreningar oberoende av konjunkturläge är det bättre ur kreditsynpunkt för kreditgivarna att de boende bär den större delen av kreditrisken eftersom de är personligt betalningsansvariga för sina bolån. Något sådant personligt betalningsansvar finns inte för bostadsrättsföreningens lån.

En annan begränsning för bostadsrättsföreningars möjligheter att belåna sina fastigheter är att kreditgivare betraktar bostadsrättsföreningar som om de vore en hyresfastighet. Besittningsrätten för bostadsrättsmedlemmarna är nämligen väldigt stark. I händelse av att föreningen går i konkurs kan medlemmarna bo kvar, men nu som hyresgäster. För att en bostadsrättsförening ska kunna bibehålla en belåningsgrad på till exempel 20 till 30 procent över tid krävs att framtida renoveringar finansieras mellan 70 och 80 procent av årsavgifter eller kapitaltillskott.

Bostadsrättsmarknaden i behov av ökad transparens

Det är viktigt att köpare av en bostadsrätt vet vad hen egentligen betalar för bostadsrätten och förstår kopplingen mellan bostadsrättsföreningens ekonomi och den egna ekonomin. Ett villkor för en fungerande kreditmarknad är att summan av alla lån inte överstiger summan av alla tillgångar. Eftersom en bostadsrätt i praktiken redan är en belånad tillgång⁶ och bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna kan vara kunder hos olika kreditinstitut är det viktigt att kreditmarknaden är transparent och har tydliga regler. Bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar ger inte tillräckligt med information och är svår för många konsumenter att förstå. Därför krävs det mer och bättre information till konsumenterna. Idag redovisar fastighetsmäklarna vid försäljning av bostadsrätter utgångspriset i kronor och i kronor per kvadratmeter boyta (BOA) utan hänsyn till bostadsrättsföreningens lån. En bostadsrätt på 75 kvm med ett utgångspris på 3 000 000 kronor i en bostadsrättsförening med lån på motsvarande 12 000 kr per kvm BOA marknadsförs av fastighetsmäklare som en bostadsrätt till salu för 40 000 kr per kvm BOA. För en ökad transparens borde fastighetsmäklare även ta hänsyn till lägenhetens andel av föreningens lån och komplettera informationen med vilken ränta som betalas via lägenhetens årsavgift. I ovanstående exempel är lägenhetens andel av föreningens lån 900 000 kr och vid en ränta på 1,5 procent på föreningens lån så skulle

⁴ Andelstalet bestäms normalt i proportion till lägenheternas insats och storlek med viss justering för till exempel läge i fastigheten och planlösning.

⁵ Källa: Boverket

⁶ Över 90 procent av alla aktiva bostadsrättsföreningar är skuldsatta. Den genomsnittliga skuldsättningen uppgår till knappt 6 000 kronor per kvm boyta. Källa: Finansinspektionen

bostadsspekulanten få information om att 750 kr av månadsavgiften avser betalning för ränta på föreningens lån. Om informationen dessutom kompletterades med en liten tabell som visar ränterisk så skulle beslutsunderlaget bli betydligt bättre än idag.

Vad du som bostadsrättsägare betalar för föreningens lån genom din avgift för denna lägenhet på 75 kvm

Föreningens belåning per kvm	1%	2%	3%	4%	5%
12 000	750	1 500	2 250	3 000	3 750

Tips och råd till köprare av bostadsrätter

- **Läs bostadsrättsföreningens årsredovisning.** Det finns mycket värdefull information om till exempel föreningens ekonomi och behov av framtida renoveringar.
- **Kontakta någon i styrelsen.** De som sitter i styrelsen sitter på information som inte framgår av årsredovisningen. Fråga om framtida renoveringsbehov, eventuella juridiska tvister med leverantörer eller medlemmar och be om att få ta del av föreningens underhållsplan där man kan läsa om det behöver göras några stora och dyra renoveringar de närmaste åren.
- **Fråga fastighetsmäklaren.** Fastighetsmäklaren kan hjälpa dig med att beräkna lägenhetens andel av föreningens lån och ge dig annan värdefull information.
- **Undersök lägenheten noga.** Som bostadsrättshavare ansvarar du för ytskiktet i lägenheten. Var därför noga med att besikta lägenheten.
- **Ta hänsyn till föreningens skuldsättning.** De flesta bostadsrättsföreningar har lån. Nyproducerade bostadsrättsföreningar har ofta lån på 10 000 till 15 000 kronor per kvm boyta (lån i relation till den samlade boytan för samtliga lägenheter). När du lägger bud på en lägenhet bör du inkludera lägenhetens andel av föreningens lån. Begär säljaren 40 000 kronor per kvm och föreningen har 12 000 kronor i lån per kvm är det egentliga priset 52 000 kronor per kvm.
- **Beräkna räntekänsligheten.** Med hög skuldsättning följer en hög räntekänslighet. Är dessutom skuldsättningen hög i bostadsrättsföreningen ökar räntekänsligheten ytterligare. Beräkna hur mycket månadsavgiften och hela boendekostnaden påverkas vid en procentenhet högre bolåneränta.
- **Ta hänsyn till föreningens sparande.** En bostadsrättsförening behöver spara pengar för framtida renoveringar. En bostadsrättsförening bör ha ett sparande som uppgår till minst 250 till 300 kronor per kvm boyta. Sparandet kan ske i form av till exempel amorteringar på föreningens lån och redovisat överskott (årets vinst).

För fler tips och stöd använd dig av *Checklista vid köp av bostadsrätt* som du hittar på www.swedbank.se/privat/en-bättre-framtid/bo/checklista-for-bostadsrattskop.html

För ytterligare information

Arturo Arques, Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Madelén Falkenhäll, senioranalytiker, Swedbank

Mejl: madelen.falkenhall@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Carina Brännström, senioranalytiker, Portfolio Management & Pricing, Swedish Banking

Mejl: carina.brannstrom@swedbank.com

Telefon: +46 8 585 966 73

