



Ekonomiska planer

Vikten av rätt och relevant information vid köp av nyproducerad bostadsrätt

Att köpa en bostad är för de flesta den största affären i livet. Boendekostnaden är också den största löpande utgiften, därför är det viktigt att som konsument ha tillgång till rätt och relevant information. Köp av bostadsrätt är inget undantag, inte minst vid köp av en nyproducerad bostadsrätt då en årsredovisning saknas. Idag visar i stort sett alla Ekonomiska planer¹ underskott och ett sparande som ligger betydligt under en bostadsrättsförenings behov av sparande för framtida reparationer och underhåll. Som konsument är det därför viktigt att ta hänsyn till detta och som medlem verka för att föreningens styrelse tar ett långsiktigt ekonomiskt ansvar och verkar för en sund och hållbar ekonomi.

I denna rapport har vi studerat tio Ekonomiska planer från tio olika bostadsutvecklare.² De nyproducerade bostadsrätterna avser flerbostadshus med tillträde för medlemmarna under perioden 2014 och 2020. Med hjälp av de Ekonomiska planerna har vi beräknat:

- Årsavgifter per kvm BOA
- Hyresintäkter per kvm BOA
- Driftkostnader per kvm BOA
- Kapitalkostnader per kvm BOA
- Slitagekostnader (avskrivningar) per kvm BOA
- Produktionskostnad per kvm BOA
- Lån i kronor per kvm BOA
- Belåningsgrad i procent
- Sparande i kronor per kvm BOA
- Hur stor höjning i procent av årsavgiften som krävs för att uppnå ett sparande på 300 kronor per kvm BOA
- Hur stor höjning i procent av årsavgiften som krävs av för att täcka samtliga kostnader
- Trygghetsgaranti vid osålda lägenheter

Bostadsrätt

En bostadsrätt är en bostad som ägs av en bostadsrättsförening. Föreningen är en ekonomisk förening vars huvudsakliga uppgift är att utan tidsbegränsning upplåta föreningens lägenheter till medlemmarna. Har du köpt en bostadsrätt kallas du för bostadsrättshavare och måste vara medlem i föreningen. Du har nyttjanderätt till din lägenhet på obegränsad tid och du har ansvaret för att vårda din lägenhet. Bostadsrätten kan överlåtas. Man överlåter dock inte lägenheten, utan endast nyttjanderätten till lägenheten. Varje lägenhet har ett andelstal.³ Andelstalet styr bland annat hur stor andel av föreningens gemensamma kostnader som du som medlem och bostadsrättshavare ska betala i årsavgift. Årsavgiften debiteras normalt sätt varje månad och kallas då månadsavgift.

Genom förvärvet av en bostadsrätt blir du också delansvarig för föreningens åtaganden gentemot utomstående parter som banken, kommunen med flera. Därför finns det ett ganska

¹ Ekonomiska planer är en teknisk och ekonomisk beskrivning av föreningens verksamhet. Planen ska beskriva föreningens byggnader och de kostnader föreningen har för drift och underhåll samt för eventuella lån. Den ska vara godkänd av två intygsgivare. Intygsgivarna ska vara godkända av Boverket.

² Botrygg, HSB, Ikano, JM, NCC, PEAB, Riksbyggen, Skanska, Wallenstam och Veidekke.

³ Varje lägenhet måste ha ett andelstal. Andelstalet används för att fördela årsavgiften för lägenheterna i bostadsrättsföreningen. Andelstalen kan också användas för beräkning av lägenhetens kapitaltillskott.

omfattande regelverk kring bostadsrättsföreningar. Regler om bostadsrättsföreningens verksamhet finns huvudsakligen i bostadsrättslagen⁴ och i lagen om ekonomiska föreningar.⁵

Nyproducerade bostadsrätter

Att köpa en bostadsrätt som ännu inte är färdigbyggd skiljer sig på flera sätt från att köpa en befintlig bostadsrätt. Oftast är det en längre process, men fördelen är att du kan få vara med och välja hur bostaden ska se ut. Innan bostadsrättsföreningens fastighet är färdigbyggd bildas en bostadsrättsförening som ska se till att bostadsrättsföreningen uppfyller lagkraven. Vid nyproduktion är det ofta en interimsstyrelse från byggföretaget och/eller bostadsutvecklaren. Styrelsen ska stå fri från markägare och bostadsutvecklare.⁶ Det är styrelsens ansvar att se till att tidplan och ekonomi följer det som anges i kostnadskalkyl och ekonomisk plan, alltså det ekonomiska underlag som behövs för att upplåta bostadsrätter. Alla bostadsrättsföreningar måste ha stadgar. Föreningens stadgar reglerar hur föreningen och styrelsen ska arbeta och vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för medlemmarna.

Förhandsavtal och kostnadskalkyl

Det tidigaste avtal en bostadsrättsförening kan teckna med dig som kund är ett förhandsavtal. Detta sker oftast i anslutning till att den planerade byggnationen startar. Förhandsavtalet är bindande både för dig och bostadsrättsföreningen under förutsättning att de tider och den kvalitet som redovisats i kostnadskalkylen uppfylls. I kostnadskalkylen redogör bostadsrättsföreningen för den planerade verksamhet som byggnationen av bostadsrätterna innebär samt för föreningens framtida ekonomi. I kostnadskalkylen redovisas till exempel årsavgifter, driftkostnader och föreningens behov av lån. För att en bostadsrättsförening ska få teckna förhandsavtal ska kostnadskalkylen vara granskad och intygad av två oberoende intygsgivare. Som potentiell köpare kan du begära ut kostnadskalkylen från bostadsrättsföreningen. I samband med förhandsavtalet betalar du normalt ett förskott för bostadsrätten. För att bostadsrättsföreningen ska få ta in förskottsbetalningar från köpare måste det finnas ett tillstånd från Bolagsverket och en ekonomisk säkerhet, till exempel en förskottsgarantiförsäkring. Säkerheten är till för att du som köpare ska kunna få dina pengar tillbaka om något skulle hända under projektet eller om förhandsavtalet inte uppfylls av bostadsrättsföreningen.

Upplåtelseavtal och Ekonomisk plan

Nästa avtal som bostadsrättsföreningen tecknar med dig som kund är ett upplåtelseavtal, vilket oftast sker när byggprojektet börjar bli klart. När upplåtelseavtal tecknas är det ett krav att bostadsrättsföreningen har upprättat en ekonomisk plan och att den har registrerats av Bolagsverket. Ekonomisk plan beskriver bland annat föreningens fastigheter, byggnader och prognoser över föreningens kostnader för drift, underhåll och eventuella lån. Bolagsverket registrerar planen samt ger tillstånd för upplåtelse av bostadsrätter först när två behöriga intygsgivare har granskat planen och bedömt att bostadsrättsföreningens förutsättningar är långsiktigt hållbara. Om ett upplåtelseavtal ska skrivas innan det varit en slutbesiktning måste bostadsrättsföreningen också ställa en ekonomisk säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter genom att till exempel teckna en insatsgarantiförsäkring. På samma sätt som vid förhandsavtalet är denna säkerhet till för att du som köpare ska kunna få tillbaka insatsen och upplåtelseavgiften om något går snett. Om avtal tecknas innan bostadsrätten är klar är det även viktigt att du kontrollerar att den tid som anges för inflyttning är rimlig.

⁴ Svensk Författningssamling, SFS, 1991:614

⁵ Svensk författningssamling, SFS 2018:672

⁶ Det har framförts kritik med upplägget med interimsstyrelser tillsatta av bostadsutvecklaren, så kallade byggande styrelser. Kritiken har främst gällt styrelsens oberoende.

Ekonomi

En bostadsrättsförening har löpande utgifter i form av driftkostnader och kapitalkostnader. För att täcka dessa kostnader och kostnader för till exempel slitage på föreningen byggnadskomponenter behöver bostadsrättsföreningen ta ut årsavgifter av bostadsrättshavarna. Den beräknade storleken på årsavgifterna för respektive lägenhet framgår av den ekonomiska planen. Om det finns lokaler i bostadsrättsföreningens hus som hyrs ut kan de ge hyresintäkter, det kan även finnas garage och parkeringsplatser. Bostadsrättsföreningen finansierar kostnaden för fastigheten och de nyproducerade bostadsrätterna genom insatser och upplåtelseavgifter som bostadsrättssköparna betalar och dels genom att ta upp lån hos banker med fastigheten som säkerhet. Storleken på lånen uttrycks oftast per kvadratmeter bostadsyta, ofta förkortat till "BOA".

Årsavgifter

En bostadsrättsförening tar ut årsavgifter av sina medlemmar för att täcka föreningens kostnader. Den genomsnittliga årsavgiften per kvadratmeter boyta (kvm BOA) uppgick i denna undersökning till 733 kronor per kvm BOA och år. Årsavgiften varierade mellan 601 och 799 kronor per kvm BOA.

Hyresintäkter

Många bostadsrättsföreningar har lokaler för uthyrning. Hyresintäkterna hjälper föreningen att hålla nere årsavgifterna. En hög andel hyresintäkter gör dock föreningen känslig för hyresbortfall och riskerar att leda till att föreningen klassas som en oäkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening kan vara äkta (Privatbostadsföretag) eller oäkta (Oäkta bostadsföretag). De allra flesta svenska bostadsrättsföreningar är äkta. En bostadsrättsförening är äkta om verksamheten består av minst 60 procent bruksvärdeshyra och hyresintäkter från garage och parkeringsplatser. Det är ganska stora skillnader att äga en lägenhet i en äkta respektive en oäkta bostadsrättsförening. De största skillnaderna är skattemässiga. Om du äger en lägenhet i en oäkta förening kan du komma att bli förmånsbeskattad för mellanskillnaden mellan den lägre månadsavgiften du betalar och en uppskattad normalhyra. Den stora fördelen att äga en lägenhet i en oäkta förening är att föreningen oftast har mycket hyresintäkter och därför kan ta låga eller inga månadsavgifter alls för sina bostadsrätter. Bostadsutvecklarna prognostiserade i de undersökta Ekonomiska planerna hyresintäkterna till i genomsnitt 106 kronor per kvm BOA och år. Spridningen var dock stor. Hyresintäkterna varierade mellan 61 och 268 kronor per kvm BOA och år vilket motsvarar mellan sju och 31 procent av de totala intäkterna.

Driftkostnader

En bostadsrättsförening har i huvudsak tre olika typer av kostnader; drift-, kapital och slitagekostnader. Driftkostnader är alla kostnader som inte är kapital- eller slitagekostnader. Exempel på driftkostnader är kostnader för uppvärmning, vatten och avlopp samt sophämtning. Bostadsutvecklarna uppskattade driftkostnaderna i denna undersökning till 364 kronor per kvm BOA. Jämfört med Statistiska centralbyråns (SCB) beräkningar från 2015 är bostadsutvecklarnas uppskattningar låga. Enligt SCB uppgick driftkostnaderna i bostadsrättsföreningar inklusive löpande reparationer och underhåll till i genomsnitt 484 kronor per kvm BOA och år. För privata fastighetsägare uppgick driftkostnaderna 2015 till 576 kronor per kvm BOA och år. En driftkostnad på 475 till 525 kronor per kvm BOA är en rimlig uppskattning som en konsument kan använda som riktmärke.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnad är kostnaden för föreningens lån. Kapitalkostnaden uppskattades av bostadsutvecklarna till i genomsnitt 341 kronor per kvm BOA och år. Variationen var dock stor och återspeglar inte skillnaden i skuldsättning, se vidare nedan. En viktig förklaring till skillnaden är de olika antagandena om föreningarnas ränta på lånen. En genomsnittlig skuldsättning på 12 824 kronor och en kapitalkostnad på 341 kronor per kvm BOA implicerar en ränta på 2,66

procent. Den implicerade räntan varierade mellan 1,3 och 3,2 procent. Med en genomsnittlig skuldsättning på 12 824 kronor per kvm BOA och en ränta på 1,5 procent erhålls en kapitalkostnad på 192 kronor.

Slitagekostnader och avskrivningar

Med slitagekostnader avses avskrivningar på föreningens byggnadskomponenter.⁷ Bostadsutvecklarna uppskattar slitagekostnaden till i genomsnitt 448 kronor per kvm BOA och år. Variationsvidden var dock stor. Skillnaden beror främst på de olika bostadsutvecklarnas antagna avskrivningstider som varierade mellan 80 och 120 år och redovisad produktionskostnad. Högst slitagekostnad var 685 kronor per kvm BOA och år och lägst var 273 kronor per kvm BOA och år.

Posten *avskrivningar byggnader* i en årsredovisning ska återspegla slitagekostnaden för byggnadernas olika byggnadskomponenter. Avskrivningar är därmed inte bara en bokföringsteknisk post utan en central del av årsredovisningen som ger medlemmar och kreditgivare viktig information över föreningens slitagekostnader. Sveriges allmännytta har tagit fram rekommendationer för komponentavskrivning.⁸ Enligt dessa rekommendationer har, oaktat stommen, byggnadskomponenterna normalt en livslängd på 10 till 70 år. Idag använder många bostadsutvecklingsbolag en schablonmässig avskrivningstid på 100 till 120 år. Med hänsyn till bostadsrättshavarnas underhållsskyldighet för ytskiktet i lägenheterna och stommens svårbedömda livslängd uppskattar vi det vägda genomsnittet för övriga byggnadskomponenter som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för till ca 40 år. Med en produktionskostnad på 32 000 kronor per kvadratmeter BOA för en byggnad i ett flerbostadshus⁹ uppskattar vi kostnaden per kvm BOA som föreningen har ett underhållsansvar för till ca 12 500 kronor. Med en genomsnittlig avskrivningstid på 40 år för dessa byggnadskomponenter blir slitagekostnaden per år ca 310 kronor per kvm BOA. Denna framräknade slitagekostnad implicerar en genomsnittlig avskrivningstid på 103 år för hela byggnaden. En schablonmässig avskrivningstid på 100 år på en bostadsrättsförenings bokförda byggnader är därmed inte orimlig om stomme och lägenheternas ytskick inkluderas. Att utelämnat stommen kan dock ifrågasättas. Vi väljer i detta fall att exkludera behandlingen av stommen för att förenkla resonemanget och tydliggöra behovet av en bättre och mer detaljerad redovisning av slitagekostnader som dessutom enkelt går att härleda. Vi uppskattar därför att slitagekostnaden uppgår till ca 300 kronor per kvm BOA och år.

Produktionskostnad

Produktionskostnaden är den sammanlagda kostnaden som bostadsrättsföreningen får betala för ett flerbostadshus. Den genomsnittliga produktionskostnaden uppgick i denna undersökning till 58 933 kronor per kvm BOA. Variationskostnaden var dock stor och varierade mellan 41 042 och 87 860 kronor per kvm BOA. En stor del av skillnaden avser kostnaden för mark. Enligt SCB uppgick det genomsnittliga produktionspriset i Sverige 2019 till 42 870 kronor per kvm BOA och i Stor-Stockholm på 52 217 samtidigt som det i södra Sverige uppgick till 35 079.

⁷ Avskrivningar är en bokföringsmässig periodisering av en tillgångs uppskattade ekonomiska livslängd och är ett sätt att beskriva slitagekostnaden per år eller för den period som motsvaras av räkenskapsåret.

⁸ Tidigare *SABOS rekommendationer för komponentavskrivning*.

⁹ Enligt SCB uppgick det genomsnittliga totala produktionspriset år 2019 till 42 870 kronor per kvm BOA för ett flerbostadshus. I Stor-Stockholm var priset 52 217 kronor och i södra Sverige 35 079 kronor. Enligt SCB och Byggföretagen uppgick byggkostnaden 2019 i riket till 35 186 kronor per kvm BOA. Byggkostnaden avser mark- och schaktningsarbete, uppförande av byggnaden samt grov- och finplanering av marken dock ej kostnaden för moms. 2015 uppgick enligt SCB kostnaden för byggnader till 32 749 kronor per kvm BOA och lokalyta. Ett värde som används ibland som schablon bland bostadsutvecklarna för att skatta avskrivningskostnaden för byggnader.

Bostadsrättsföreningarnas skuldsättning och belåningsgrad

Bostadsrättsföreningarnas skuldsättning uppgick till i genomsnitt 12 824 kronor per kvm BOA¹⁰ och den genomsnittliga belåningsgraden till 23 procent. Belåningsgraden varierade mellan 16 och 30 procent och skuldsättningen mellan 8 818 och 14 696 kronor per kvm BOA. Sedan mitten på 80-talet har skuldsättningen per kvm BOA ökat med ca 2,4 procent i snitt per år. Den stora skillnaden är belåningsgraden. I mitten på 80-talet var belåningen ofta 90 till 95 procent i föreningen. Resterande del utgjordes av medlemmarnas insatser. Idag står insatserna för 75 till 80 procent av finansieringen och resterande 20 till 30 procent av banklån.

Sparande

En bostadsrättsförenings sparande är summan av föreningens resultat och avskrivningar. Då det saknas en resultat- och balansräkning (proforma) i den Ekonomiska planen är det svårt för en konsument att bedöma föreningens sparande i den Ekonomiska planen. Det saknas också en teknisk underhållsplan. Möjligheterna att som konsument bedöma det framtida underhållsbehovet och därmed föreningens framtida sparbehov är därmed små. Ur de Ekonomiska planerna framgår att den genomsnittliga summan av avsättning till yttre underhållsfond och amortering uppgår till 117 kronor per kvm BOA och år. Variationsvidden var dock mycket stor. Bostadsutvecklarna redovisade ett sparande på 46 till 292 kronor per kvm BOA och år. Vi uppskattar sparbehovet 2021 till ca 300 kronor per kvm BOA och år.

Trygghetsgaranti

Många bostadsutvecklare erbjuder en *Trygghetsgaranti*. Trygghetsgarantin innebär att bostadsutvecklaren köper osålda lägenheter och står för lägenhetens årsavgift till dess att lägenheten blir såld. Garantin är en säkerhet för föreningen i händelse av att lägenheter blir osålda. Utan denna garanti innebär osålda lägenheter att bostadsrättsföreningen får in ett lägre belopp via insatser och eventuella upplåtelseavgifter. Effekten blir en högre skuldsättning och högre räntekostnader för föreningen.

Sammanfattning

Vi har studerat tio olika Ekonomiska planer från tio olika bostadsutvecklare. Av de Ekonomiska planerna framgår att ingen täcker samtliga kostnader.¹¹ Skulle bostadsutvecklarna redovisa en resultaträkning proforma skulle samtliga Ekonomiska planer visa stora underskott. För att redovisa ett nollresultat skulle årsavgifterna behöva höjas med i genomsnitt 43 procent.

Föreningen ansvarar inte för underhållet av lägenheternas ytskick. Avskrivningsbehovet av lägenheternas ytskick kan därför ifrågasättas. Eftersom det bokförda värdet på byggnader inkluderar lägenheternas ytskick blir avskrivningarna högre än vad som motsvaras av den faktiska slitagekostnaden för de byggnadskomponenter som föreningen har underhållsansvar för. Vi uppskattar den verkliga slitagekostnaden för de byggnadskomponenter som föreningen ansvarar för till ca 300 kronor per kvm BOA. Om bostadsutvecklarna täckte avskrivningar på 300 kronor per kvm BOA skulle årsavgifterna behöva höjas med i genomsnitt 24 procent.

De genomsnittliga avskrivningarna uppgår till 448 kronor. Variationsvidden är dock mycket stor. Lägst avskrivning per kvm BOA är 273 kronor och högst 685 kronor. Förklaringen till den stora variationsvidden är den stora variationsvidden på avskrivningstider. Kortast avskrivningstid är 80 år och längst 120 år. Tar man hänsyn till att föreningen inte ansvarar för underhållet av lägenheternas ytskick och att avskrivningsbehovet av stommen kan ifrågasättas är 100 år i genomsnittlig avskrivningstid på byggnadernas hela bokförda värde inte orimlig.

¹⁰ Enligt Finansinspektionens *Den svenska bolånemarknaden*, 24 mars 2021 var den genomsnittliga skuldsättningen per kvm BOA 2020 13 682 kronor och 12 941 kronor 2019.

¹¹ En Bostadsutvecklare redovisar dock vilken årsavgift som krävs för att täcka samtliga kostnader.

Det genomsnittliga sparandet per kvm BOA uppgår till 131 kronor per kvm och år. Enligt våra beräkningar behövs ett sparande på ca 300 kronor per kvm och år för att täcka framtida underhåll och renoveringar oaktat inflation.

Den genomsnittliga skuldsättningen uppgick till 12 824 kronor per kvm BOA och varierade mellan 8 818 och 14 696 kronor per kvm BOA. Bostadsrättsföreningarnas skuldökning motsvarar en genomsnittlig ökning med 2,4 procent per år sedan mitten av 80-talet.

Den genomsnittliga driftkostnaden enligt de Ekonomiska planerna uppgick till 364 kronor per kvm BOA och år. Variationsvidden var relativt stor och varierade mellan 282 och 451 kronor per kvm BOA och år. 2015 uppgick enligt SCB driftkostnaderna i bostadsrättsföreningar inklusive löpande reparationer och underhåll till i genomsnitt 484 kronor per kvm BOA och år. Sannolikheten för att många bostadsutvecklare underskattar driftkostnaderna i de Ekonomiska planerna är därför hög.

Kapitalkostnaderna redovisade i de Ekonomiska planerna varierade mellan 157 och 477 kronor per kvm BOA och år och motsvarar en ränta på mellan 1,3 och 3,2 procent. Med en antagen ränta på 1,5 procent skulle den genomsnittliga kapitalkostnaden bli 192 kronor, vilket är betydligt lägre än den genomsnittliga kapitalkostnaden på 341 kronor. Många bostadsutvecklare har sannolikt av försiktighetsskäl överskattat räntekostnaderna. Överskattningen av räntekostnaderna motverkas dock av underskattningen av driftkostnaderna och tar i praktiken ut varandra.

Slutsats

Ekonomiska planer är svåra att förstå för en konsument utan djupare kunskaper i redovisning. Ur ett konsumentperspektiv bör därför de Ekonomiska planerna göras mer pedagogiska. De Ekonomiska planerna bör innehålla en resultat- och balansräkning (proforma) enligt årsredovisningslagen. I de Ekonomiska planerna blandas begrepp som kostnader, utgifter och utbetalningar ihop. En kostnad är en periodiserad utgift. Bland kostnader och utgifter redovisas ofta amortering och avsättning till yttre fond. Amortering är ingen kostnad eller utgift utan ett sparande. Avsättning till yttre fond är heller ingen kostnad eller utgift utan en bokföringsmässig omfördelning mellan fritt och bundet kapital i balansräkningen som varken påverkar kostnaderna eller kassaflödet.

Alla Ekonomiska planer i undersökningen visar underskott. I genomsnitt skulle årsavgifterna behöva höjas med 43 procent för att täcka samtliga kostnader och 24 procent för att täcka ett sparbehov på 300 kronor per kvm BOA och år. De är inte ovanligt att räntekostnader överskattas och driftkostnader underskattas. Enligt våra beräkningar tar dessa bedömningar i de undersökta Ekonomiska planerna dock ut varandra. Ur ett konsumentperspektiv borde de Ekonomiska planerna innehålla en budget och en resultaträkning (proforma) som täcker samtliga kostnader för en mer rättvisande bild. Alla bostadsutvecklare borde använda sig av komponentavskrivning tre (K3). Enligt våra beräkningar innebär avskrivningar enligt K3 exklusive stomme och lägenheternas ytskick en genomsnittlig avskrivningstid på ca 100 år för samtliga byggnadskomponenter.

För att underlätta för konsumenten att bedöma framtida kostnader för reparation och underhåll och föreningens framtida sparbehov borde den Ekonomiska planen innehålla en teknisk underhållsplan som sträcker sig 50 år.

Den genomsnittliga skuldsättningen på ca 13 000 kronor i nyproduktion¹² är inte anmärkningsvärd. Det motsvarar en skuldökning på 2,4 procent i snitt per år sedan mitten av 80-talet. En stor skillnad mot 80-talet är att dagens bostadsrättsföreningar har en betydligt lägre belåningsgrad. Då var det inte ovanligt med en belåningsgrad på 90 till 95 procent. Idag ligger belåningsgraden ofta mellan 20 och 25 procent. Den relativt låga belåningsgraden ska dock inte underskattas. Med hänsyn till hushållens höga skuldsättning och dagens möjligheter

¹² Avser denna undersökning med tio olika Ekonomiska planer som underlag

att belåna en bostadsrätt till 85 procent är det viktigt att konsumenter och kreditgivare tar hänsyn till bostadsrättsföreningarnas skuldsättning.

Tips till den som funderar på att köpa en nyproducerad lägenhet

- Köpa nyproduktion innebär att du köper något som ännu inte finns. Trots detta har du som köpare undersökningsplikt.
- Läs alltid den Ekonomiska planen om du köper en nyproducerad bostadsrätt. Be om att få ta del av kostnadskalkylen innan du skriver på något avtal. Det finns många bra hemsidor med värdefull information för dem som vill köpa en bostadsrätt till exempel www.hallakonsument.se och www.borattupplysning.se
- Bedöm om månadsavgiften för lägenheten är rimlig. Om intäkterna inte täcker kostnaderna, ta reda på hur mycket avgifterna måste höjas för att täcka samtliga kostnader.
- Ta reda på föreningens sparande genom att beräkna summan av årets resultat och avskrivningar. Dividera beloppet med den totala boytan (BOA). Är beloppet under 300 kronor per kvadratmeter boyta och år spar föreningen sannolikt för lite.
- Finns det en Trygghetsgaranti? Det vill säga vad händer om någon eller några bostadsrätter inte blir sålda. Det bästa för föreningen är att byggföretaget köper lägenheterna och betalar lägenheternas månadsavgifter.
- Se till att du förstår avtalen och uppläggen som används. Gör en helhetsbedömning och försök bilda dig en uppfattning av projektet och ta hjälp om du behöver.
- Att köpa nytt har många fördelar. En fördel är att du kan påverka ytskiktet i lägenheten. Det finns heller inget renoveringsbehov. Utnyttja ditt medlemskap att påverka styrelsen att tänka långsiktigt. Det kan du bland annat göra genom att se till att föreningen har ett tillräckligt sparande och täcker samtliga kostnader. På det viset undviker du kraftiga höjningar av månadsavgiften i framtiden.
- Ta reda på vilka tidigare projekt byggföretaget har gjort. Har det blivit förseningar eller ökade kostnader i tidigare projekt? Undersök vad som händer om byggaren inte håller tidsplanen.
- Undersök vad mer som ska byggas i området och hur det kommer påverka din vardag, exempelvis utsikten och ljusinsläpp i bostaden.
- Att köpa en nyproducerad lägenhet är en lång process som kan innebära att dina ekonomiska förutsättningar förändras. Det är därför viktigt att ha goda marginaler i form av en buffert eller en alternativ plan om din situation förändras. Att dra sig ur bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal är kostsamt.

Tabeller

Tabell 1. Nyckeltal för intäkter

Bostads-utvecklare	Ort	År	Årsavgifter per kvm BOA	Hysesintäkter per kvm BOA	Andel hyresintäkter
A	Göteborg	2019	759	63	7,7%
B	Lund	2020	771	61	7,3%
C	Malmö	2018	694	106	13,3%
D	Örebro	2017	738	77	9,4%
E	Stockholm	2016	799	96	10,7%
F	Järfälla	2018	730	79	9,8%
G	Göteborg	2019	773	69	8,2%
H	Stockholm	2019	732	144	16,4%
I	Sundbyberg	2014	601	268	30,8%
J	Göteborg	2019	729	93	11,4%
Medel			733	106	12,5%
Max			799	268	30,8%
Min			601	61	7,3%

Tabell 2. Nyckeltal för kostnader

Bostads-utvecklare	Ort	År	Driftskostnad per kvm BOA	Kapitalkostnad per kvm BOA	Slitagekostnad per kvm BOA	Produktionskostnad per kvm BOA
A	Göteborg	2019	401	220	357	45 170
B	Lund	2020	451	224	341	53 668
C	Malmö	2018	315	406	489	45 977
D	Örebro	2017	282	393	273	49 700
E	Stockholm	2016	372	477	483	67 769
F	Järfälla	2018	318	413	483	69 934
G	Göteborg	2019	393	157	453	61 607
H	Stockholm	2019	409	364	534	87 860
I	Sundbyberg	2014	380	369	380	41 042
J	Göteborg	2019	317	384	685	66 607
Medel			364	341	448	58 933
Max			451	477	685	87 860
Min			282	157	273	41 042

Tabell 3. Nyckeltal för lån och belåningsgrad

Bostads-utvecklare	Ort	År	Lån i kr per kvm BOA	Belåningsgrad
A	Göteborg	2019	8 818	20%
B	Lund	2020	11 556	22%
C	Malmö	2018	14 000	30%
D	Örebro	2017	12 167	24%
E	Stockholm	2016	14 696	22%
F	Järfälla	2018	14 505	21%
G	Göteborg	2019	12 316	20%
H	Stockholm	2019	13 985	16%
I	Sundbyberg	2014	11 698	29%
J	Göteborg	2019	14 500	22%
Medel			12 824	23%
Max			14 696	30%
Min			8 818	16%

Tabell 4. Nyckeltal för sparande och trygghetsgaranti

Bostads- utvecklare	Ort	År	Sparande i kr per kvm BOA	Höjning vid sparande 300 kr per kvm BOA	Höjning för att täckta samtliga kostnader	Trygghets- garanti vid osålda lägenheter*
A	Göteborg	2019	152	20%	27%	Ja
B	Lund	2020	158	18%	24%	Ja
C	Malmö	2018	79	34%	62%	Ja
D	Örebro	2017	139	24%	20%	Ja
E	Stockholm	2016	46	32%	55%	Ja
F	Järfälla	2018	77	29%	43%	Ja
G	Göteborg	2019	292	1%	21%	Ja
H	Stockholm	2019	103	28%	62%	Ja
I	Sundbyberg	2014	142	26%	40%	Ja
J	Göteborg	2019	122	24%	77%	Ja
Medel			131	24%	43%	Ja
Max			292	34%	77%	Ja
Min			46	1%	20%	Ja

*Återköp av osåld lägenhet

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

