



Vad bestämmer priset på en bostadsrätt?

Temarapport - Swedbank Boindex kvartal 2

Innehåll

Inledning.....	3
Vad bestämmer priset på en bostadsrätt?.....	3
Större fokus på föreningens ekonomi.....	4
Begärt pris.....	4
Tänk så här.....	4
Gör så här.....	5
Kostnads kalkyler.....	6
Avslutningsvis.....	7

Kontakt

Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

+46 (0)72 242 99 62

@arturoarques (Twitter/X)

Peter Witthoff

Communication Specialist

Mejl: peter.witthoff@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 927 60

Inledning

Varje år omsätts ungefär 100 000 bostadsrätter till ett värde av 300 miljarder kronor. För de flesta är bostadsaffären den största affären i livet och den största löpande utgiften. Bostadsaffären är med andra ord ett stort beslut med stor påverkan på din ekonomi under lång tid. För att öka chansen till en lyckad bostadsrättsaffär är det viktigt att sätta sig in i bostadsrättsföreningens ekonomi. Föreningens årsredovisning är en bra informationskälla. Föreningens tekniska underhållsplan är en annan bra informationskälla. En tredje, och ofta underskattad informationskälla, är de relativt nya webbaserade analys- och betygssystemen för bostadsrättsföreningar. Den här rapporten handlar om hur du som konsument kan bedöma föreningens ekonomi och räkna ut vad du i praktiken betalar för en bostadsrätt.

Vad bestämmer priset på en bostadsrätt?

Det är många faktorer som påverkar marknadspriset på en bostadsrätt. De viktigaste är: läge, storlek, planlösning, skick, standard, föreningens ekonomi, marknadsförhållanden, utsikt och våningsplan samt faciliteter och bekvämligheter i byggnaden. De olika faktorerna väger olika tungt och kan variera över tid och värderas olika av konsumenter.

Bostadens geografiska placering är ofta den mest betydande faktorn. Centralt belägna lägenheter i städer med hög efterfrågan, som i till exempel Stockholm eller Göteborg, tenderar att ha högre priser. Närhet till kollektivtrafik, skolor, arbetsplatser och andra bekvämligheter påverkar också priset positivt.

Nyproducerade och nyrenoverade bostäder med moderna kök och badrum samt energisnåla lösningar har ofta ett högre värde och gör att en köpare slipper lägga pengar på renoveringar.

Antal kvadratmeter och hur dessa utrymmen är fördelade påverkar naturligtvis också priset. En välplanerad lägenhet med effektiv användning av ytan är mer attraktiv än en lägenhet med dålig planlösning. Lägenheter med bra utsikt eller är belägna på högre våningar kan ha ett premiumvärde jämfört med de som ligger mot gården eller i källarplanet. Tillgång till gym, garage, hissar eller gemensamma utrymmen inom fastigheten kan också öka värdet på bostadsrätten.

Det allmänna ekonomiska läget, räntan samt utbud och efterfrågan på marknaden vid tidpunkten för försäljningen har och kommer alltid ha stor betydelse för prissättningen av bostadsrätter.

Viktiga faktorer

- Läge
- Storlek
- Planlösning
- Skick
- Standard
- Våningsplan och utsikt
- Föreningens ekonomi
- Marknadsförhållanden
- Faciliteter och bekvämligheter i byggnaden

Större fokus på föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningens ekonomi har fått en allt större betydelse i takt med att allt fler konsumenter inser värdet av en förening med god ekonomi. Föreningar med en god ekonomi, låg skuldsättning och få eller inga renoveringsbehov innebär en stabilare ekonomi i föreningen och leder på sikt till lägre månadsavgifter.

Det är den kombinerade effekten av alla dessa faktorer som ligger till grund för värderingen av en bostadsrätt. Och eftersom det är så många faktorer som påverkar och bedömningen av många av dessa faktorer är föremål för subjektiva bedömningar kan värderingen skilja sig mycket åt. Att använda sig av prisstatistik för det aktuella området med jämförbara objekt har därför alltid haft stor betydelse vid bestämmandet av lämpligt utgångspris och för att kalibrera var marknadspriset ligger.

Begärt pris

Drygt 90 procent av alla bostadsaffärer sker via fastighetsmäklare¹. En fastighetsmäklare annonserar bostaden på olika digitala plattformar och tidningar. Tidningsannonser är mindre vanligt idag och avser ofta mer exklusiva objekt och ofta utan information om begärt pris. Digitala bostadsannonser innehåller mycket information om bostadsrättsföreningen och lägenheten. Ofta finns också relevant information om kommunen, kollektivtrafik, skolor, arbetsplatser och mycket annat. Mäklaren annonserar också ett utgångspris. Utgångspriset bygger på fastighetsmäklarens bedömning av vad som är aktuellt marknadspris och, i samråd med säljaren, ett lämpligt utgångspris för bostadsrätten.

Tänk så här

När du köper en bostadsrätt behöver du rätt och relevant information. Att läsa årsredovisningen, ta del av den tekniska underhållsplanen och färsk prisstatistik för det aktuella området för jämförbara objekt är grundläggande. Att komplettera denna information med ett samtal till styrelsen för att ta del av relevant information som inte framgår av årsredovisningen och den tekniska underhållsplanen är alltid bra. För att bedöma priset på bostadsrätten och veta vad du i praktiken betalar för bostadsrätten behöver du veta fyra saker:

- Prisstatistik för jämförbara bostadsrätter i aktuellt område
- Föreningens skuldsättning
- Förenings sparbehov för framtida renoveringar
- Föreningens sparande

Prisstatistik

Idag finns det gott om prisstatistik för bostadsrätter t.ex. Svensk Mäklarstatistik, Valueguard och Booli har omfattande prisstatistik.

Föreningens skuldsättning

Sedan den 1 januari 2023 måste bostadsrättsföreningar redovisa ett antal nyckeltal i årsredovisningen. Informationen finns under förvaltningsberättelsen som du hittar under första delen av årsredovisningen.

¹ Källa: Mäklarsamfundet

Föreningens sparbehov

Sedan den 1 januari 2024 är det krav på att nyproducerade bostadsrättsföreningar har en teknisk underhållsplan som sträcker sig i 50 år. Även många äldre bostadsrättsföreningar har ofta en teknisk underhållsplan. Det är dock viktigt att se till att den alltid sträcker sig i 50 år så att man får med hela livscykeln för de största och viktigaste byggnadskomponenterna. Saknas en teknisk underhållsplan kan du utgå ifrån en schablon på 350 kronor per kvadratmeter boyta.

Föreningens sparande

I föreningens årsredovisning finns information om föreningens sparande.² Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll och återanskaffningar av byggnadskomponenter. Nyckeltalet bör du alltid jämföra med sparbehovet enligt den tekniska underhållsplanen.

Årsredovisningen

Alla bostadsrättsföreningar måste upprätta en årsredovisning. Från och med 2025 måste alla årsredovisningar skickas in till Bolagsverket. Eftersom de flesta bostadsrättsföreningar har kalenderår som räkenskapsår betyder det att bolagsverket kommer att få de flesta årsredovisningarna under våren 2026. Med tiden kommer årsredovisningarna att digitaliseras och bli lättillgängliga för databehandling. Det är bara en tidsfråga innan flera företag kommer att kunna erbjuda digitala tjänster för att beskriva föreningarnas ekonomi, men än så länge behöver du som konsument använda dig av bostadsrättsföreningarnas årsredovisning för att få reda på hur väl föreningen sköter sin ekonomi.

En årsredovisning består av fyra delar: förvaltningsberättelsen, resultaträkningen, balansräkningen och fotnoter. För att underlätta analysarbetet är bostadsrättsföreningarna tvungna sedan 2023 att redovisa ett antal nyckeltal som till exempel årsavgifter per kvadratmeter boyta, skuldsättning per kvadratmeter totalyta, sparande per kvadratmeter totalyta, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter totalyta.

Gör så här

Börja med att läsa bostadsrättsföreningens årsredovisning. Ta reda på skuldsättningen per kvadratmeter totalyta. Informationen hittar du i den första delen i årsredovisningen som heter förvaltningsberättelse. Nästan alla bostadsrättsföreningar har en skuldsättning per kvadratmeter totalyta som ligger mellan 3 000 och 13 000 kronor. Den genomsnittliga skulden per kvadratmeter boyta är i dag drygt 6 000 kronor. Ett värde under 4 000 kronor är en låg skuldsättning och allt över 9 000 kronor är en hög skuldsättning.

Ta sedan reda på bostadsrättsföreningens sparbehov. Sparbehovet framgår av den tekniska underhållsplanen. Den tekniska underhållsplanen innehåller information om de framtida kostnaderna för återanskaffningen av föreningens byggnadskomponenter och kostnader för icke löpande reparationer och underhåll. De flesta bostadsrättsföreningar som har en teknisk underhållsplan som sträcker sig i 50 år uppvisar framtida kostnader för framtida renoveringar och återanskaffningar av byggnadskomponenter på 250 till 500 kronor per kvadratmeter boyta. Saknas en teknisk underhållsplan kan du utgå från en schablon på 350 kronor per kvadratmeter boyta.

² Föreningens sparande definieras som: (Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta

Ta sedan reda på föreningens sparande. Du hittar uppgiften om föreningens sparande i årsredovisning under rubriken förvaltningsberättelse och flerårsöversikt. Ett sparande per kvadratmeter totalyta under 225 kronor är lågt. Ett sparande över 325 kronor per kvadratmeter totalyta är bra.

Om sparbehovet enligt den tekniska underhållsplanen är större än föreningens sparande enligt årsredovisningen vet du att föreningen sparar för lite pengar för framtiden. Om det sker systematiskt under lång tid bygger föreningen upp stora framtida upplåningsbehov som kommer att resultera i högre skuldsättning och därmed högre räntekostnader och årsavgifter.

Ett exempel

Lek med tanken att du tittar på en bostadsrätt på 70 kvadratmeter boyta i en bostadsrättsförening som du är intresserad av. Du läser i årsredovisningen att skuldsättningen är 8 000 kronor per kvadratmeter boyta. Det betyder att lägenhetens andel av föreningens lån är 560 000 kronor ($8\,000 \text{ kr} \times 70 \text{ kvm}$).³ Om begärt pris för lägenheten är 3 Mkr bör du se köpeskillingen som 3,56 Mkr i stället.

Av föreningens tekniska underhållsplan framgår att nuvärdet av framtida kostnader för reparationer och återanskaffning av byggnadskomponenter (sparbehovet) är 350 kronor per kvadratmeter totalyta. Av föreningens årsredovisning framgår att sparandet uppgår till 200 kronor per kvadratmeter totalyta. Då vet du att det saknas 150 kronor per kvadratmeter i sparande (skillnaden mellan 350 kr och 200 kr).

Om månadsavgiften för bostadsrätten du är intresserad av är 4 000 kronor och sparandet är 150 kronor per kvadratmeter för lågt betyder det att månadsavgiften behöver höjas med 875 kronor. Det kan du enkelt räkna ut genom att multiplicera det för låga sparandet med lägenhetens boyta och sedan dividera beloppet med 12 ($150 \text{ kr per kvm i för lågt sparande} \times 70 \text{ kvm boyta} / 12 = 875 \text{ kr}$). Det motsvarar i det här exemplet en höjning av månadsavgiften med 22 procent.

Det här är ett bra sätt att jämföra olika bostadsrätter och föreningar med varandra eftersom månadsavgifterna sällan eller aldrig återspeglar föreningens ekonomi. Tidigare när i stort sett alla bostadsrättsföreningar täckte sina kostnader och inte gick med underskott var månadsavgiften en bra och viktig information som sa något om föreningens ekonomi. Men idag när 90 procent av bostadsrättsföreningarna går med systematiska underskott och spar olika mycket pengar för framtida behov säger tyvärr inte månadsavgiften så mycket om föreningens ekonomi. Genom att anpassa månadsavgiften efter sparbehovet blir det lättare att jämföra olika bostadsrätter med varandra.

Kostnadskalkyler

Bostadsutvecklarnas kostnadskalkyler utgår ofta bara från behovet av löpande reparationer och underhåll på 30 till 40 kronor per kvadratmeter boyta och bankernas amorteringskrav på normalt en procent. Resultatet har då blivit att dagens kostnadskalkyler och ekonomiska planer visar stora resultatmässiga underskott och ofta ett kassaflöde⁴ under 150 kronor per kvadratmeter boyta. Ett så lågt kassaflöde leder till ett för lågt sparande för att klara framtida underhåll och återanskaffningar av föreningens byggnadskomponenter. Om en bostadsrättsförening går med underskott ska föreningen

³ Detta är en liten förenkling. Egentligen ska du multiplicera lägenhetens andelstal med föreningens lån. Andelstalet framgår av fastighetsmäklarens objektbeskrivning. Andelstalet hittar du även i den Ekonomiska planen. Andelstalet ska också framgå fastighetsmäklarens objektbeskrivning.

⁴ Med kassaflöde eller betalningsströmmar är föreningens flöde av pengar i kassan och visar in- och utbetalningar under en tidsperiod, vanligen räkenskapsåret.

redovisa vad det beror på och hur det kommer att påverka föreningens ekonomi i framtiden så att du som konsument vet vilka höjningar av årsavgiften som är att vänta.⁵

Avslutningsvis

Bostadsrättsaffären är för de allra flesta den största affären i livet och den största löpande utgiften. Var därför noga med att bedöma föreningens fastighet och ekonomi innan du bestämmer dig för att lägga ett bud. Naturligtvis är ekonomin inte allt vid bedömningen om du ska köpa en viss bostadsrätt eller inte, men det är en viktig del. Läge, storlek, planlösning, skick, standard, utsikt och våningsplan är exempel på andra faktorer som naturligtvis är väldigt viktiga. Hur du väljer att värdera alla dessa faktorer bestämmer bara du – se bara till att det blir ett medvetet och välgrundat beslut.

⁵ Denna bestämmelse regleras i 6 kap. 1 § ÄRL