

Bostadsrättsföreningen

Föreningen

Föreningens storlek, antal lägenheter och lokaler. En stor förening påminner mycket om en hyresfastighet, det finns ofta anställd vicevärd och fastighetspersonal, och man förväntas sällan delta aktivt. Små föreningar blir mer personliga, men ställer också krav på aktivt deltagande, ex. städning, trädgårdsskötsel, styrelsemedverkan. Små föreningar innebär ökad risk för den enskilde om något oväntat skulle inträffa. Har föreningen stora hyreslokaler bidrar det också till ökad risk, om dessa plötsligt skulle bli outhyrda.

Avgiftsnivå

Årsavgift, månadsavgift eller "hyra", det är samma sak. Varje bostadsrätt betalar i proportion till bostadsyta eller till andel i föreningen. Avgiften ska täcka föreningens gemensamma utgifter. Vi utgår från den aktuella månadsavgiften, men gör justeringar ifall det ingår "förmåner" (t ex gratis bredband), eller förekommer obligatoriska tillägg (ex värmetillägg). Då får vi en jämkad nettokostnad (avgiftsnivå) som går att jämföra med andra föreningar. En normal avgiftsnivå ligger mellan 500-700 kr/m²/år. Är den under 400 kan man misstänka en alltför låg avgift.

Belåning

Föreningens fastighetslån per kvadratmeter totalyta. *Den allra viktigaste uppgiften om föreningen.* Nya föreningar har ofta stora lån, medan gamla föreningar brukar ha små lån, det finns också helt skuldfria föreningar. Under 5 000 kr/m² är bra, över 10 000 är inte bra. Hög belåning tynger föreningens ekonomi och bidrar till en hög månadsavgift, räntekostnaden kan ta mer än hälften av föreningens intäkter. Hög belåning innebär också hög risk, föreningen blir känslig för förändringar i ränteläget, särskilt om merparten av lånen är rörliga. När vi räknar på föreningens räntekostnader gör vi beräkningen på det troliga ränteläget några år framåt. Eventuella räntebidrag räknar vi aldrig in eftersom de är på väg att försvinna.

Uh/am-utrymme

Underhålls- och amorteringsutrymmet, vårt egen specialmått. Här gör vi en beräkning på hur mycket som varje år finns tillgängligt till investeringar, fastighetsunderhåll och återbetalning av lån. Det är det som "blir över" när alla driftkostnader och räntor är betalda. Detta är det absolut bästa måttet på hur det står till i föreningen. För de flesta föreningar bör det vara 25% av den totala omsättningen (10-15% i nybyggda eller skuldfria föreningar). Många styrelser snålar dock in på detta, man prioriterar hellre en låg månadsavgift. Det får till följd att man bygger upp en dold skuld i föreningen, som till slut måste betalas med kraftigt höjda avgifter.

SAMMANFATTNING

Här gör vi en sammanfattning av föreningen, hur pass bra föreningens står sig ekonomiskt. Vi tar hänsyn till kommande ränteförändringar och bedömer risken för kommande avgiftshöjningar. Föreningen måste ha tillräckligt över till investeringar, underhåll och amortering (underhåll- och amorteringsutrymmet). Det måste dock betonas att det är *styrelsen* som fattar beslut om månadsavgiftens storlek, och avgiften sätts inte alltid på den nivå där den borde vara. En nödvändig avgiftshöjning kanske skjuts på framtiden, men måste sen bli desto kraftigare. Eller en möjlig avgiftssänkning kanske inte alls genomförs. En årlig avgiftshöjning runt 2% (prisutvecklingen) ska man alltid räkna med, oavsett allt annat, det är normalt.

Bostadsrättens värdering

Begärt pris

Det begärda priset är mäklarens utgångspris. Det grundas på tidigare försäljningar i området, eller så sätts priset en bra bit lägre ("lockpris"). Vi beräknar priset per kvadratmeter bostadsyta, ett mycket vanligt jämförelsetal. Nybyggt, nyrenoverat eller centralt brukar alltid innebära högre pris. Jämförelsetalen i högra spalten gäller den specifika orten, prisvariationerna mellan olika stadsdelar och lägenhetstyper kan nämligen vara mycket stora.

Bostadsrättens grundvärde

Här gör vi en beräkning på lägenhetens ekonomiska grundvärde. Liksom när det gäller villor baserar vi det på fastighetens taxeringsvärde, räknar upp till ett troligt marknadsvärde, och minskar sedan med föreningens beläning (fastighetslån). Då får vi ett ekonomiskt nettovärde på hela fastigheten, och på de ingående bostadsrätterna. Gör det möjligt att jämföra bostadsrätter och föreningar med varandra, oavsett tillfälliga marknadstrender.

Skillnad i värdering

Det begärda priset i förhållande till det ekonomiska grundvärdet, i praktiken hur "övervärderad" (eller undervärderad) bostadsrätten är. Det är normalt att bostadsrätter är mer eller mindre "övervärderade", särskilt i attraktiva och centrala lägen. Nyrenoverade lägenheter brukar värderas högt, liksom smålägenheter på studieorter, medan det omvända naturligtvis gäller för t ex renoveringsobjekt. Men om skillnaden mellan begärt pris och grundvärde blir alltför stort, mer än 100%, bör man vara försiktig, såvida det inte rör sig om en mycket speciell eller attraktiv bostadsrätt.

VÅR BEDÖMNING

Här försöker vi göra en sammanvägd bedömning, om lägenheten är prisvärd (köpvärd) eller inte, utifrån våra beräkningar. Grönt och gulgrönt signalerar köpläge. Gul signal innebär att man inte bör bjuda över utgångspriset, och gulröd slutsignal betyder att man bör avstå, eller bara lägga bud under utgångspriset. Observera att faktorer som lägenhetens inre kvalitet, läge och eventuellt renoveringsbehov för närvarande *inte* ingår i vår bedömning, utan där måste var och en själv lägga in sin egen värdering.

SIGNALERNA

Visar på ett åskådligt sätt vad vi anser vara bra respektive dåligt.



Bra, eller mycket bra, helt riskfritt



Ganska bra, helt ok, normalt



Inte så bra, tveksamt, medelvärde, varken bra eller dåligt, viss risk



Ganska dåligt, Se upp! Riskabelt



Mycket dåligt, Varning! Mycket hög risk!



Både bra och dåligt, beroende på



Neutralt, ej värderingsbart