

## Bostadsrättsekonomi och BRF Mälarslingan

I Stockholmsregionen finns det olika betydande skillnader mellan bostadsrättsföreningarna och deras ekonomi. Äldre föreningar i innerstaden har ofta låga lån och behöver då bara ta ut begränsade avgifter, vilket i sin tur leder till höga, för att inte säga mycket höga, priser på lägenheterna. Där är det bostadsinnehavarna som får ta riskerna om priserna skulle falla eller om räntorna går upp radikalt.

I många ytterstadsföreningar, som bildats relativt sent, är i stället lånen stora och därför avgifterna höga, medan priserna på bostäderna är låga. I dem är det föreningarna som tar en stor del av riskerna för drastiska förändringar i bostadsekonomin. BRF Mälarslingan, bildad 1992, tillhör den senare kategorin. För den som vill köpa och äga en bostadsrätt är det en fördel att det finns olika modeller. Det finns ingen anledning för bostadsrättsföreningar som BRF Mälarslingan att vidta extrema åtgärder för att ändra på ekonomimodellen.

Den svenska ekonomin präglade länge av en hög inflation och höga räntor. Under 1996 började reporäntan sjunka, från ca 8 % till omkring 4 %. År 2004 var den nere på 2 %, nu är den -0,5 %. Vid 1990-talets mitt sjönk också inflationen, från att ha legat kring 6 – 7 % på 1980-talet, med en peak under 1990-talskrisen i början av 1990-talet på 13 %. Från 1993 har inflationen varit omkring 2 % per år, nu är den ännu något lägre. Det här har inneburit en systemförändring då det gäller bostadsekonomi i Sverige. Ett system med hög inflation och höga räntor har ersatts med ett system med låg inflation och låga räntor. För bostadsrättsföreningarna i landet innebär det att räntekostnaderna sjunkit drastiskt. Sjunkande räntekostnader har gett utrymme för amorteringar på lånen, stillastående eller sänkta avgifter för medlemmarna och bättre och mer kostnadskrävande underhåll. Och för stigande priser på lägenheterna.

I BRF Mälarslingan skedde förändringen sent, pga att det fanns lån med lång löptid och höga räntor. Det var inte förrän 2009 som räntekostnaderna började sjunka märkbart. 2004 var räntekostnaderna 4,9 mkr, i en föreningsekonomi med en omsättning på cirka 9,5 mkr eller cirka 50 % av utgifterna. 2015 var räntekostnaderna nere på 1,7 mkr. Den viktigaste orsaken är att låneräntorna sjunkit, från ca 6,5 % på de dyraste lånen 2004 till mellan 1,5 och 1,9 % nu.

Vad har då föreningen använt det växande ekonomiska utrymmet till?

- Amorteringar på lånen, som minskat från 92,5 mkr till 85 mkr 2015.
- Samtidigt har det balanserade underskottet minskat, från ca 6 mkr till 2,6 mkr.
- Likvida tillgångar i kassa och bank har ökat från 128 tkr 2004 till 3,5 mkr 2015. Samtidigt har föreningen hela tiden haft en kortsiktig placering i en fond på ca 2 mkr 2004 och 1,6 mkr 2015. Föreningens tillgångar är alltså nu ca 5 mkr, vilket väl egentligen är mer än som behövs.
- Driftskostnaderna har ökat en del, t ex så ökar nog behovet av reparationer och underhåll när husen blir äldre.
- Avskrivningarna har ökat, från ca 0,5 mkr till 1,5 mkr. Föreningen använder nu rak avskrivning, beräknad på 125 år. Avskrivningskostnaden tas upp som en utgift i resultaträkningen, men några pengar betalas inte ut, utan beloppet stannar i kassan, som växer i motsvarande grad.  
([http://www.borattupplysning.se/wp\\_sttips/avskrivningar/](http://www.borattupplysning.se/wp_sttips/avskrivningar/).)
- Medlemsavgiften har hållits i stort sett konstant under lång tid, samtidigt som det finns en liten men dock inflation. Från 2004 till 2015 har den sammanlagda inflationen varit 13 %, d v s att föreningens inkomster minskar i motsvarande grad samtidigt som det reala värdet på avgiften också minskat för medlemmarna.

- Den stillastående medlemsavgiften och föreningens förbättrade ekonomi har bidragit till att priserna på lägenheterna stigit. Det innebär att det skett en vis förskjutning av boendekostnaderna från föreningen till de nya medlemmarna. Ökningen av priserna på lägenheterna beror förstås också på andra orsaker. Värdeökningen på lägenheterna torde ha varit dramatiskt. En betydande del av värdeökningen på föreningens lägenheter tillfaller dem som säljer sina lägenheter och lämnar föreningen, medan de som köper lägenheter fått betala med högre insatser, som de fått ett åtminstone visst utrymme för genom att medlemsavgifterna stått stilla.

De viktigaste hoten mot föreningens ekonomi på längre sikt består i behov av större reparationer och underhåll, t ex i form av byte av fönster eller tak och i risken för höjda räntekostnader. Det har påpekats i årsredovisningar att föreningen på grund av stora lån är särskilt känslig för stigande räntekostnader. Ekonomiska prognoser är naturligtvis svåra att göra. De mest relevanta prognoserna då det gäller framtida räntekostnader för bostadslån är de räntor som bankerna begär på långa lån. Föreningen har nu ett nytt, stort lån hos SEB som går ut 28 mars 2022 med en ränta på 1,87 %. De större bankernas bostadsräntor för privatpersoners bostadslån ligger på cirka 2,5 % för femårslån och 3,2 % på 10-årslån.

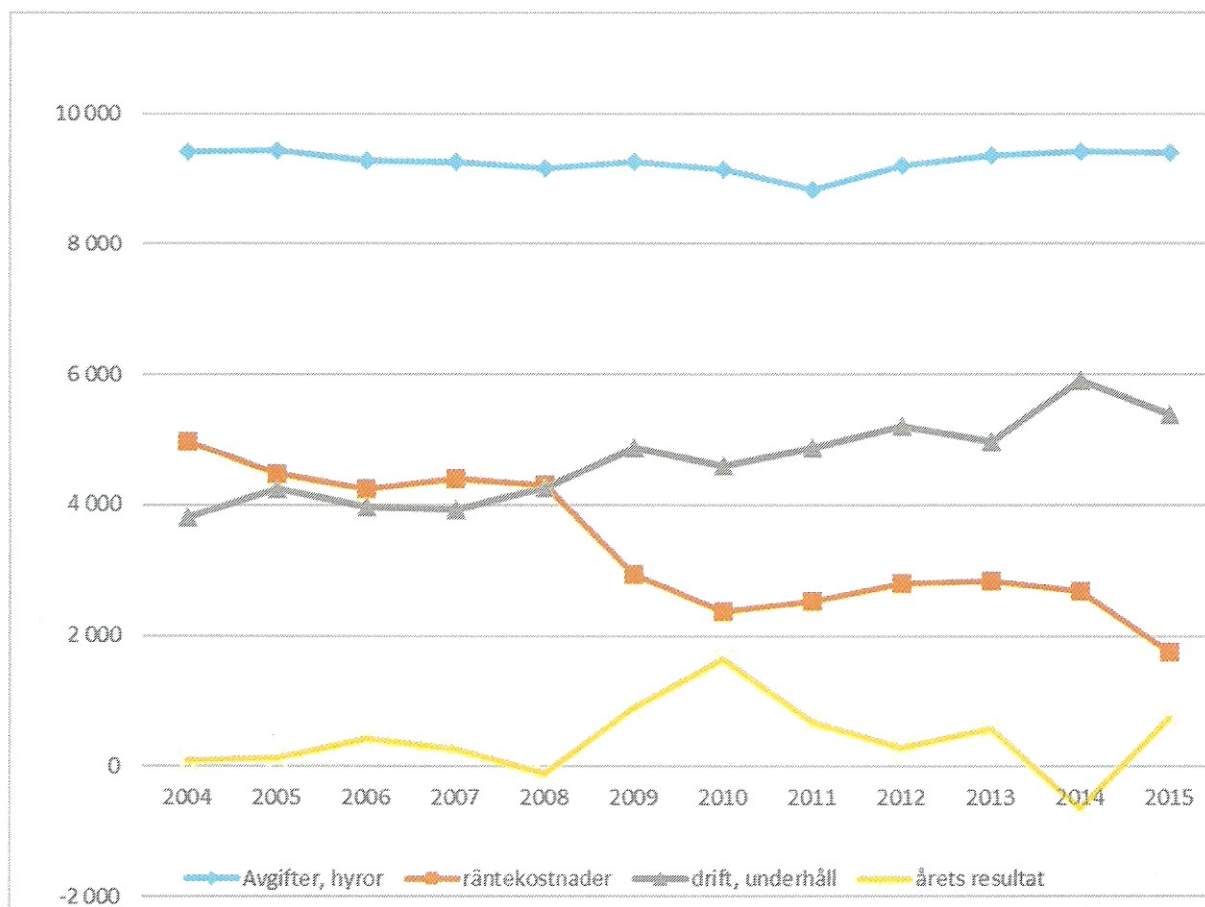
Det betyder att bankerna räknar med att den genomsnittliga räntan för privata låntagare kommer att ligga på cirka 4 % under lånens andra femårsperiod. Eftersom föreningens lån ligger cirka 0,5 % under bankernas ränta för privata låntagare innebär det en kalkyl på en ränta på cirka 3 – 3,5 % för perioden 2021 – 2026. För att om cirka fem år finansiera en höjning av de genomsnittliga räntorna på de långa lånen som då är i storleksordningen 80 mkr till 3 – 3,5 % skulle man då behöva bereda utrymme för en räntekostnad som ligger cirka 1 mkr om året högre än i dag, eller på den nivå som räntekostnaderna låg på under perioden 2010 – 2014. Det kan jämföras med det budgeterade resultatet för 2016 på 1,5 mkr. Föreningen kan klara stigande räntekostnader i den storleken utan höjning av medlemsavgiften.

Den här genomgången visar att föreningens ekonomi stärkts avsevärt sedan omkring 2009. Samtidigt talar den för att styrelsen bör genomföra en ökning av amorteringarna när nästa lån ska förnyas än den som genomförts under det senaste decenniet. Resultatet har varit väl stort 2013 och 2015 och det är budgeterat att bli än större 2016 (= ca 1,5 mkr). Därför bör en höjning av amorteringarna i första hand bekostas inom ramen för nu gällande avgifter.

Bredäng i september 2016

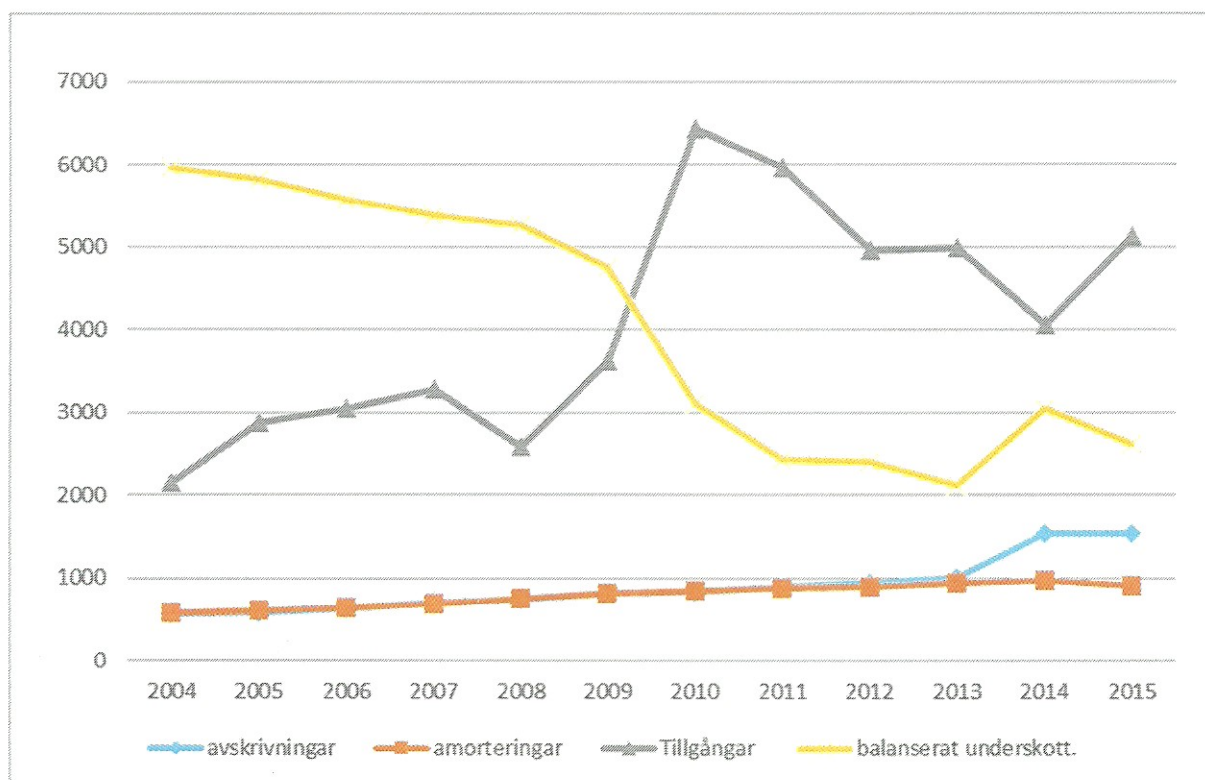
Klas Åmark

Diagram 1. BRF Mälarslingans större inkomster och utgifter, 2004 – 2015, tusen kr.



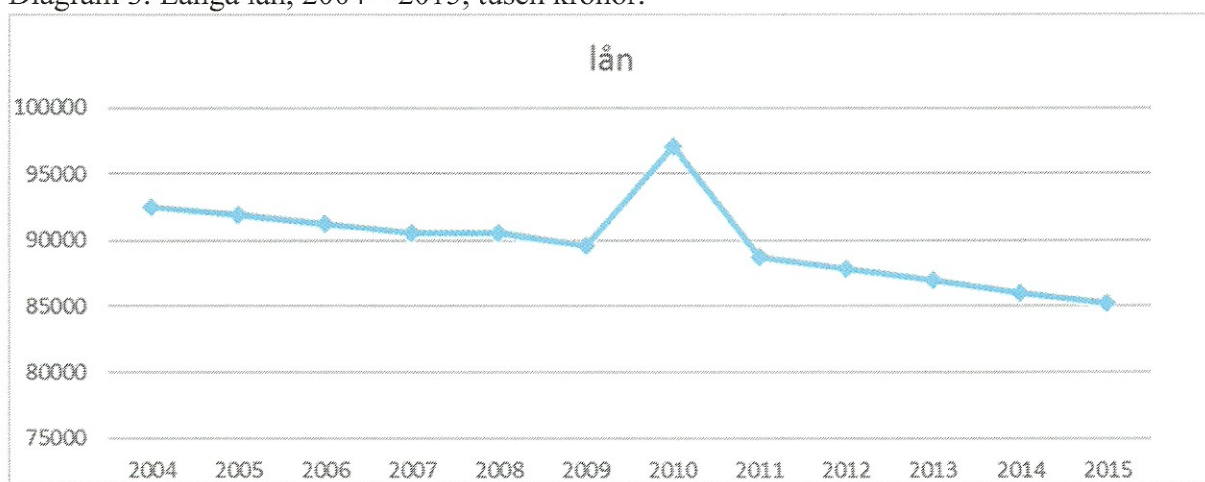
Omsättningen ligger på cirka 9,5 mkr/år, avgiften har stått stilla, räntekostnaderna sjunkit drastiskt, medan driftkostnaderna ökat långsamt.

Diagram 2. Balanserat underskott, avskrivningar, amorteringar, tillgångar 2004 – 2015, tusen kronor.



Föreningens tillgångar har ökat rätt mycket, medan det balanserade underskottet kunnat skäras ner.

Diagram 3. Långa lån, 2004 – 2015, tusen kronor.



Den tillfälliga ökningen av lånen 2010 beror på att en förskola i föreningens lokaler lades ner, styrelsen byggde om den till bostäder och finansierade ombyggnaden med lån, lägenheterna såldes sedan och lånen betalades av.