



Pressmeddelande

13 september 2017

Andelstal spelar roll vid köp av bostadsrätt

I takt med att nyproduktionen av bostadsrätter ökat kraftigt har även variationen över vilka villkor bostadsrätterna säljs till ökat. En analys gjord av Swedbank och Sparbankerna visar att insatserna per kvadratmeter boyta kan variera med mer än 100 procent och årsavgifterna per kvadratmeter boyta med över 60 procent för bostadsrätter i samma förening.

- Effekten av det blir att priset per kvadratmeter kan variera stort mellan lägenheter i samma förening. När man köper en nyproducerad bostadsrätt är det viktigt att känna till vilket andelstal lägenheten har och hur föreningens gemensamma utgifter ska fördelas mellan lägenhetsinnehavarna, säger Arturo Arques, Swedbanks och Sparbankernas privatekonom.

Olika andelstal för insatser och årsavgifter

I många föreningar är andelstalet lika med lägenhetens andel av de totala insatserna. En lägenhets insats baseras i sin tur på lägenhetens boyta i förhållande till föreningens sammanlagda boyta. Fram till början av 1990-talet fördelades insatserna och årsavgifterna huvudsakligen efter denna princip. Idag använder dock byggbolag och fastighetsutvecklare andra principer som kraftigt avviker från denna tidigare princip. Lägenhetens läge i huset, utsikt och planlösning är exempel på variabler som idag fått större betydelse för prissättningen av nyproducerade bostadsrätter. Enligt Swedbanks analys verkar dessa variabler även påverka principen för hur årsavgiften fördelas mellan lägenheterna i föreningen. Effekten blir att många mindre bostadsrätter betalar en väsentligt högre årsavgift per kvadratmeter boyta än grannar i samma förening som bor i större lägenheter.

- Med allt för stora skillnader i årsavgift per kvadratmeter boyta är risken stor att de som köper små nyproducerade bostadsrätter får bära delar av de större lägenhetsinnehavarnas driftkostnader och det kan knappast vara meningen, säger Arturo Arques.

Idag är det inte ovanligt att bostadsrättsföreningar i nyproduktion tillämpar principer som innebär ett andelstal för ägandet och ett annat för fördelningen av föreningens gemensamma kostnader. Som konsument på bostadsrättsmarknaden är det viktigt att förstå principerna för hur andelstalen bestäms. Andelstalen styr månadsavgiftens storlek och, i händelse av att till exempel föreningen beslutar om ett kapitaltillskott, hur mycket kapital varje bostadsrättsinnehavare ska bidra med.

- Informationen om hur insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter bestäms måste bli bättre inte minst vid köp av nyproducerad bostadsrätt. Boverket skulle, tillsammans med branschen, kunna utarbeta allmänna råd och lämpliga riktlinjer om hur andelstalen ska bestämmas. Boverket skulle också kunna ge intygsgivarna i uppdrag att säkerställa så att dessa råd följs - det är en fråga om konsumentskydd och stärkt konsumentmakt, säger Arturo Arques.

Vanligt med upplåtelseavgift vid nyproduktion

Vid köp av en nyproducerad bostadsrätt betalas en insats och numera i de flesta fall en upplåtelseavgift. Upplåtelseavgift användes tidigare när en bostadsrättsförening efter bildandet sålde andelar i föreningen vid en senare tidpunkt. Variationen över hur upplåtelseavgiften bestäms idag är mycket stor. Allt från ingen upplåtelseavgift alls till upplåtelseavgifter som överstiger insatsen. Upplåtelseavgiften per kvadratmeter boyta i samma förening kan också variera kraftigt.



- Min erfarenhet är att köpare av bostadsrätter sällan eller aldrig utvärderar den ekonomiska kalkylen, ekonomiska planen och i ännu mindre utsträckning principerna för hur insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter bestäms. Det är olyckligt, säger Arturo Arques.

Att tänka på vid köp av nyproducerad bostadsrätt:

- Läs den ekonomiska kalkylen/planen för bostadsrättsföreningen. Sätt dig in i hur insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter bestäms. Om du inte förstår, be någon om hjälp.
- Ha koll på lägenhetens andelstal och hur föreningens gemensamma utgifter ska fördelas mellan lägenhetsinnehavarna.
- Tänk på att huruvida föreningen äger marken eller ej kan komma att påverka din årsavgift i framtiden.
- Sätt dig in i föreningens skuldsättning, ta hänsyn till den och betala inte lika mycket för en bostadsrätt i en förening med höga skulder per kvadratmeter (riktvärde 5000 kronor per kvadratmeter¹).
- Sätt dig även in i föreningens sparande. Alla bostadsrättsföreningar behöver ett sparande för framtida renoveringar.

För mer information:

Arturo Arques, privatekonom, tfn 072-242 99 62
Madelén Falkenhäll, samhällsanalytiker, tfn 076-790 16 38

www.swedbank.se/arturosblogg
www.swedbank.se/privatekonomi

¹ Enligt tidigare analys och pressmeddelande från Swedbank; *Koll på bostadsrättsföreningarnas skuldsättning viktigare än någonsin*, mars 2017.



Bilaga. Tabeller

Nyckeltal, urval ur analys av bostadsrättsföreningar, kronor och procent
Avrundade tal

Exempel nyproduktion i olika kommuner	Insats per kvm			Upplåtelseavgift per kvm			Köpeskilling per kvm		
	Högst	Lägst	Diff	Högst	Lägst	Diff	Högst	Lägst	Diff
Botkyrka	44 400	33 600	32 %	-	-	-	44 400	33 600	32 %
Göteborg	35 900	29 100	23 %	39 800	2 500	1473 %	69 000	35 400	95 %
Halmstad	39 200	22 900	71 %	-	-	-	39 200	22 900	71 %
Helsingborg	77 500	34 500	124 %	3 300	1 500	124 %	80 800	36 000	124 %
Knivsta	39 300	27 300	44 %	9 800	6 800	44 %	49 100	34 100	44 %
Linköping	27 300	25 100	9 %	15 800	1 900	717 %	42 200	29 100	45 %
Malmö, exempel 1	22 800	19 400	18 %	45 200	1 100	4160 %	66 200	23 200	186 %
Malmö, exempel 2	59 600	27 100	120 %	-	-	-	59 600	27 100	120 %
Malmö, exempel 3	54 400	26 100	108 %	-	-	-	54 400	26 100	108 %
Möndal	37 800	31 600	20 %	13 100	100	12636 %	47 300	32 700	45 %
Sigtuna	40 300	23 000	75 %	22 500	9 500	137 %	49 900	39 900	25 %
Skellefteå	26 800	26 800	0 %	16 100	0	-	42 900	26 800	60 %
Stockholm, exempel 1	36 200	24 600	47 %	44 700	7 900	468 %	73 700	38 200	93 %
Stockholm, exempel 2	29 700	20 900	42 %	25 300	1 700	1419 %	48 600	25 600	90 %
Stockholm, exempel 3	70 000	69 200	1 %	60 400	9 500	536 %	130 100	79 500	64 %
Stockholm, exempel 4	45 800	33 500	37 %	18 000	2 600	599 %	52 900	43 600	21 %
Sundbyberg*	66 700	47 700	40 %	5 600	1 700	233 %	72 200	49 600	46 %

*1 exemplet Sundbyberg uppgår en fast upplåtelseavgift till 200 000 kronor per lägenhet.

Exempel nyproduktion i olika kommuner	Årsavgift per kvm		
	Högst	Lägst	Diff
Botkyrka	686	684	0 %
Göteborg	688	559	23 %
Halmstad	879	524	68 %
Helsingborg	747	557	34 %
Knivsta	768	693	11 %
Linköping	658	605	9 %
Malmö, exempel 1	791	673	18 %
Malmö, exempel 2	910	577	58 %
Malmö, exempel 3	806	587	37 %
Möndal	743	620	20 %
Sigtuna	877	501	75 %
Skellefteå	675	675	0 %
Stockholm, exempel 1	850	627	36 %
Stockholm, exempel 2	912	642	42 %
Stockholm, exempel 3	440	274	61 %
Stockholm, exempel 4	810	611	33 %
Sundbyberg	637	486	31 %

Årsavgifter är om möjligt exklusive VA och hushållsel. Vissa avvikelser i årsavgift kan förklaras av t ex gemensamma kostnader för bredband, TV.