

Nyckeltal för värdering av bostadsrätt

(hämtat ur Per Isacson's bostadsrättsbok)

Exempel: Vi tittar på en förening bestående av 25 lägenheter med långfristiga skulder på 11 mkr. Den aktuella lägenheten är 60 kvm och har ett andelstal på 3.4%. Andelstalet visar hur stor del av föreningen som just den lägenheten representerar. Lägenhetens avgift är 2.850 kr/mån.

A) Avgiften per kvadratmeter. Som du redan vet påverkar avgiftens storlek priset på bostadsrätten högst väsentligt. Vi vill därför rekommendera att du alltid dividerar den aktuella lägenhetens årsavgift med bostadsytan. Enligt vårt exempel uppgår avgiften till 570 kr/kvm ($2.850 \times 12 = 34.200 \text{ kr/år} / 60 \text{ kvm}$). Idag motsvaras avgiften i genomsnitt i Stockholms innerstad av c:a 500 kr/kvm.

Alternativkostnad. Lägenheten A i vårt exempel har en avgift om 2.850 kr/mån. En liknande lägenhet B i grannföreningen har en avgift om 3.250 kr. Hur mycket sänker det värdet. Skillnaden är 400 kr/mån. Per år blir det 4.800 kr. Du bör här ha din egen bedömning som baseras på vilka lånevillkor du kan få etc. Vi tycker att en beräkning kan se ut så här: Om räntan kostar 3% och avdragseffekten är 30% (för ränteutgifter i deklarationen) så kan du låna 228.000 kronor mer till lägenheten A men ändå få samma totala boendekostnad som för B ($228.000 \times 3\% = 6.840 \text{ kr}$ $\times 70\% = 4.800 \text{ kr}$).

B) Pris per kvadratmeter: Genom att föra statistik på försäljningspriser och lägga till den för varje lägenhet aktuella avgift/kvm i just ditt tilltänkta bostadsområde bör du få kunskap om prisläget just där.

C) Årsredovisningen: titta igenom resultaträkningen. De flesta föreningar drivs med ett resultatmässigt underskott vilket normalt sett inte betyder att de har utgifter som överstiger kostnaderna. För att avläsa det verkliga rörelsemässiga resultatet bör du därför beakta följande:

- Avskrivningen av fastigheten inte är en kostnad utan enbart en bokföringsmässig kostnad. Här bör du även räkna bort engångskostnader såsom t.ex. extraordinära reparationer som sannolikt inte återkommer utan uppstår vid ett enda tillfälle som t.ex. byte av en fasad eller installation av 3-faseström. När dessa poster är bokräknade bör det återstående resultat vara minst ett noll-resultat.

- Att en förening har betydande balanserade underskott betyder i första hand inte att föreningen tagit ut för låga avgifter bakåt i tiden. Som ovan uppstår oftast ett underskott genom t.ex. en större reparation. Även om föreningen betalat reparationen med sin kassa uppstår ändå ett underskott, vilket balanseras till nästa bokslut och kvittas mot framtida överskott. Att en förening visar betydande balanserade underskott betyder som regel det positiva att föreningen "sett om sitt hus" genom att vidta nödvändiga reparationer.

Resultaträkningen i all ära men det är balansräkningen som verkligen visar hur föreningens ekonomi ser ut. Du bör därför alltid ta reda hur stora lån föreningen har och se hur stora dessa är i förhållande till föreningens storlek.

Grunden i en föreningens ekonomi består av dess belåningsgrad i förhållande till fastighetens (och i viss mån lägenheternas) behov av framtida reparationer.

D) Belåningsgraden, dvs hur högt belånad föreningen/fastigheten är får du fram genom balansräkningen i årsredovisningen. Att föreningens lån uppgår till 11 mkr kanske inte säger så mycket. Tar vi istället 11 mkr gånger den aktuella lägenhetens andelstal, ser vi att just denna lägenhetens andel av föreningens lån uppgår till 374.000 kr ($11 \text{ mkr} \times 3.4\%$).

Dividerar vi 374.000 kronor med lägenhetens yta om 60 kvm får vi fram att belåningsgraden uppgår till 6.233 kr/kvm.

Genom att fördela föreningens lån per kvadratmeter bostadsrättsyta kan vi nu jämföra denna föreningens belåningsgrad med andra föreningars. Idag (våren 2007) uppgår den genomsnittliga belåningsgraden för bostadsrättsföreningar inom Stockholms innerstad till 4.800 kr/kvm.

Lite förenklat kan man säga att om en lägenhet ligger i en förening där belåningsgraden är 2.000 kr högre (om vi utgår från att alla andra förhållanden är lika), så bör försäljningspriset också vara c:a 2.000 kr lägre per kvadratmeter bostadsyta.

Även om belåningsgraden är väsentligt högre för en förening än genomsnittet behöver det inte betyda att ekonomin är dålig:

- Den högt belånade föreningen kan ha betydande och relativt säkra hyresinkomster från lokaler och hyresrättslägenheter vilket gör att den föreningen kan ha lika låga årsavgifter som en lite lägre belånad förening. Det är dock viktigt att slå fast att en hög belåningsgrad innebär en ökad ekonomisk risk.

- Den högt belånade föreningen har kanske dolda tillgångar i form av osålda hyresrättslägenheter eller en attraktiv osåld vind.

E) Fastighetens skick. Till belåningsgraden bör du nu göra en bedömning av vilket behov som finns av framtida reparationer av den aktuella fastigheten. Som regel framgår detta i den av fastighetsmäklaren upprättade objektsbeskrivningen. Framgår det inte bör du i första hand kräva in dessa uppgifter av den aktuella mäklaren eller ta kontakt med föreningens styrelse. Står föreningen inför ett omfattande stambyte som kommer att kosta t.ex. 4 mkr, vilket kanske föreningen avser att låna upp, ja då ökar den aktuella lägenhetens (enligt ovan) del av föreningens lån med 136.000 kr ($4 \text{ mkr} \times 3.4\%$). Belåningsgraden ökar med 2.266 kr/kvm ($136.000 / 60 \text{ kvm}$).

Efter stambytet uppgår således den aktuella lägenhetens belåningsgrad till $6.233 + 2.266 \text{ kr}$, dvs 8.499 kr/kvm.

Så påverkas priset av avgiften

(hämtat ur Per Isacson's bostadsrättsbok)

rFörutom lägenhetens och fastighetens skick, läge och standard, är det föreningens ekonomiska ställning som avgör marknadsvärdet för en bostadsrätt.

Det finns olika metoder att beräkna hur en bostadsrättsföreningens ekonomi ser ut. När vi på Fastighetsmäklarna värderar en bostadsrätt gör vi i huvudsak två olika beräkningar.

Innan vi går in på dessa skall vi gå igenom några förutsättningar.

Hyra/månadsavgift/årsavgift

För en hyresrättslägenhet betalar man hyra. För en bostadsrättslägenhet betalar man en avgift som i stort sett motsvarar den aktuella lägenhetens del av föreningens kapital- och driftkostnader. I dagligt tal när vi pratar om en bostadsrätts avgift så förekommer uttrycken föreningsavgift, månadsavgift och årsavgift. Dessa uttryck avser samma sak. Skillnaden är endast att de två senare avser olika betalningsperioder. I fortsättningen använder vi ordet avgift.

Andelstal

Varje lägenhet i en bostadsrättsförening motsvaras av ett visst andelstal. Detta "fördelningstal" visar hur stor del av hela bostadsrättsföreningen som den enskilda lägenheten representerar. De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna och lokalerna som är upplåtna med bostadsrätt bildar 100 % av föreningen. De eventuella lägenheter och lokaler som föreningen upplåter med hyresrätt inräknas med andra ord inte i själva föreningen och har därför inget andelstal.

Det är andelstalet som styr hur föreningens driftskostnad skall fördelas och hur stor del av denna som skall läggas på den enskilda bostadsrätten. Om föreningen t.ex. beslutar att medlemmarna skall göra ett kapitaltillskott (en kontant inbetalning till föreningen för att t.ex. betala en reparation) fördelas även detta efter andelstalen. Varje lägenhets andelstal finns tillsammans med lägenhetsyta och lägenhetsnummer lagrat i föreningens lägenhetsregister. Andelstalet styr även hur stort lägenhetens förmogenhetsvärde är.

I bedömningen av en lägenhets marknadsvärde fyller andelstalet en mycket viktig funktion. Genom detta kan man t.ex. räkna ut hur stor del av föreningens långfristiga skulder som belastar den enskilda bostadsrätten.

Skatteeffekten

Innan vi går in på beräkningar skall vi kort redogöra för ränteavdragseffekten i det svenska skattesystemet.

All ränta som du betalar i Sverige är avdragsgill i din deklaration. Skattelättnadseffekten är f.n. 30 % (2007). Detta innebär att om du betalar t.ex. 100.000 kr i ränta under ett år kommer du av detta få en skattelättnad om 30.000 kronor. På samma sätt ges kapitalinkomster ett skattepåslag om 30.000 kr.

Kvittning

I din deklaration för du under "kapital" i både inkomsträntor och utgiftsräntor som här kvittas mot varandra. I det fall dina utgiftsräntor överstiger dina inkomsträntor med 100.000 kr sjunker avdragseffekten från 30 till 21 %. Avdragseffekten för de första 100.000 kronorna (ränteutgifter) är alltså 30 %, medan den sjunker till 21 %. för ränteutgifter som överstiger 100.000 kr.

Beräkning av marknadsvärde

I huvudsak är det en bostadsrätts läge, skick, standard, planlösning och allmänna attraktionskraft som påverkar dess marknadsvärde. Förutom detta bör du även göra några beräkningar enligt nedan.

Den vanligaste metoden för beräkning av en bostadsrätts marknadsvärde är att titta på hur hög den aktuella lägenhetens utgående avgift är. Risken med denna beräkningsmetod är att det inte är alldeles säkert att den nuvarande avgiften bibehålles på en viss nivå. Den kan både öka och minska framåt i tiden.

Den andra metoden går ut på att bedöma lägenhetens marknadsvärde i förhållande till hur föreningens ekonomi ser ut. Genom denna metod tittar vi i första hand på föreningens balansräkning. Här kan vi avläsa föreningens belåningsgrad. Den metoden går vi närmare in på under rubriken: Väg in föreningens ekonomi i priset.

När du läst detta och nästa kapitel kommer vi att vara överens om att det inte på ett riktigt och tryggt sätt går att värdera en bostadsrätts värde genom att använda sig av den ena eller den andra metoden. För att göra en riktig marknadsvärdesbedömning måste vi använda oss av dessa bägge bedömningsmetoder och väga in dem mot varandra.

Så påverkas priset av avgiften

Vi skall nu gå närmare in på hur avgiften påverkar priset för två 2:or med liknande skick, standard och läge. Bägge dessa föreningars fastigheter ligger nära varandra i Vasastan i Stockholm. Utgångspunkten är att om dessa båda lägenheters avgift varit lika hade de representerat samma marknadsvärde.

Adress Boarea Avgift Marknadsvärde

Upplandsgatan 60 m2 2.055 kr/mån ?

Västmannagatan 60 m2 3.665 kr/mån ?

1) Genomsnittlig avgift

När du skall köpa en bostadsrätt i ett visst område vill vi rekommendera dig att föra statistik över samtliga de objekt du ser. För att få ett begrepp om en lägenhets marknadsvärde bör du ta reda på vad den genomsnittliga avgiften är i det aktuella området.

Gör så här:

För varje lägenhet du ser utannonserad antecknar du lägenhetens avgift.

För Upplandsgatan är den 2.055 kr/mån. Per år motsvarar den 24.660 kr (2.055 x 12). Dividera årsavgiften med lägenhetens boarea i detta fallet 60 m2. Avgiften motsvarar då 411 kr/m2 (24.660:60).

För Västmannagatan är årsavgiften 43.980 (3.665x12). Dividerat med boarean motsvarar avgiften här 733 kr/m2.

Genom att göra en rad liknande beräkningar kan du snart räkna fram vad den genomsnittliga avgiften är i just ditt aktuella område.

Den genomsnittliga avgiften i Vasastan i Stockholm ligger enligt vår statistik idag (2006) på 500 kr/m2.

2) Genomsnittligt pris

Nu kan vi gå vidare och ta reda på det genomsnittliga försäljningspriset i det aktuella området. På liknande sätt samlar du på dig statistik genom att notera vad de lägenheter som du tittar på säljs till för pris och dividerar det med den aktuella bostadsytan. Genomsnittligt pris per kvadratmeter publiceras ofta i olika tidningar. Du kan även få information genom att ringa en etablerad fastighetsmäklare i ditt aktuella område. Genom Mäklarsamfundet kan du få bra prisstatistik genom att gå in på www.maklarstatistik.se.

I dessa beräkningar utgår vi ifrån att det genomsnittliga priset för bostadsrätter i Vasastan idag (2006-03-01) motsvaras av 44.000 kr/m2.

Vi utgår nu från genomsnittspriset för bostadsrätter i Vasastan 44.000 kr och den genomsnittliga avgiften ca 500 kr/m2

Om de två 2:orna på Västmannagatan och Upplandsgatan var i genomsnittligt skick, hade ett genomsnittligt bra läge, hade en genomsnittlig utrustningsnivå och deras avgift motsvarade 500 kr/m2 dvs. 2.500 kr/mån så hade bägge haft ett marknadsvärde på 2.640.000 kronor (44.000 x 60).

Alternativkostnad

Vi skall nu titta på hur mycket lägre respektive hur mycket högre avgiften är för våra 2:or i exemplen i förhållande till genomsnittet och av det räkna ut vilken alternativ kapitalkostnad detta motsvarar.

Upplandsgatans avgift är 2.055 kr/mån. Jämfört med genomsnittet kommer vi för den lägenheten att spara 445 kr/månad (2.500 – 2.055) eller 5.340 kr/år.

Genom en så mycket lägre årskostnad skall vi se hur mycket mer kapital vi kan låna alternativt lägga in själva med samma totala boendekostnad.

Vi räknar med att det i dagsläget kostar 3.5 % att låna pengar i bank och avdragseffekten för ränteutgifter är 30 %.

Att låna 217.959 kr kostar just 5.340 kr/år. $217.959 \times 3.5\% = 7.628 \text{ kr} \times 70\% \text{ (avdragseffekt } 30\%) = 5.340 \text{ kr}$.

Genom Upplandsgatans lägre avgift om 445 kr/månad (i förhållande till genomsnittet) kan vi alltså med samma totala boendekostnad betala 217.959 kr i högre pris än för genomsnittslägenheten i Vasastan.

Enligt ovan konstaterade vi att genomsnittspriset (med en avgift om 500 kr/m2) för en sådan tvåa var 2.640.000 kr (44.000 x 60). För Upplandsgatan kan vi således teoretiskt betala ett pris om 2.857.959 kr (2.640.000 + 217.959) med samma totala månadsavgift som för en genomsnittslägenhet.

Jämför vi Västmannagatans avgift om 3.665 kr/månad med genomsnittet 2.500 kr/månad har vi här en månadskostnad som är 1.165 kronor högre än snittet vilket per år blir 13.980 kronor.

För att få samma totala boendekostnad som för genomsnittslägenheten måste vi här istället dra av 570.612 kr ($570.612 \times 3.5\% = 19.971 \times 0.70 = 13.979:12 = 1.165 \text{ kr}$) på priset.

Efter samma beräkning betalar vi för Västmannagatan 2.069.388 kr (2.640.000-570.612) för att få samma boendekostnad som för en genomsnittlig lägenhet där avgiften är 2.500.000 kr.

Boarea Avgift/månad Teoretiskt marknadsvärde

Genomsnittlig lgh 60 m2 2.500 kr (500 kr/m2) 2.640.000 kr

Upplandsgatan 60 m2 2.055 kr (411 kr/m2) 2.857.959 kr

Västmannagatan 60 m2 3.665 kr (733 kr/m2) 2.069.388 kr

Genom Upplandsgatans läga och Västmannagatans relativt höga avgift skiljer det alltså nästan 788.000 kr mellan de båda lägenheterna i ett matematiskt uträknat pris.

Teori och praktik

Den teoretiska prisskillnaden blir större ju lägre ränteläget är.

Vår uppgift som fastighetsmäklare är inte att sälja efter en matematisk modell utan att anpassa oss efter marknaden. När vi sätter det slutliga priset på lägenheten på Västmannagatan så sänker vi därför inte priset med 570.612 kr (i förhållande till snittet) utan den praktiska prissänkningen blir ca 60 % av 570.612 kr. I praktiken, i det verkliga livet har därför Västmannagatan ett marknadsvärde om 2.640.000 – 342.367 (570.612 x 60 %) = 2.297.633 kr.

På samma sätt går det inte i en marknad att ta ut hela den matematiskt framräknade värdeökningen för Upplandsgatan, utan även här blir det praktiska prispåslaget ca 60 % av det matematiska (217.959 kr). Marknadsvärdet för Upplandsgatan uppgår således till 2.640.000 + 130.775 (217.959 x 60 %) = 2.770.775 kr.

Sammanfattning:

Avgift/månad Teoretiskt pris Priset i praktiken

Genomsnittlig lgh 2.500 kr (500 kr/m²) 2.640.000 kr 2.640.000 kr
 Upplandsgatan 2.055 kr (411 kr/m²) 2.857.959 kr 2.770.775 kr
 Västmannagatan 3.665 kr (733 kr/m²) 2.069.388 kr 2.297.633 kr

Psykologisk gräns

Varje marknad för bostadsrätter har en psykologisk gräns för vad som anses vara en hög eller låg avgift. Lite tillspetsat kan sägas att de flesta spekulanter klassificerar bostadsrätter med högre avgift i ett B-lag och de med lägre avgift i ett A-lag som nästan alltid röner störst efterfrågan. Vår erfarenhet är att gränsdragningen mellan hög och låg avgift motsvarar genomsnitts-avgiften i ett visst område. I Stockholms innerstad ligger den genomsnittliga avgiften idag (2007 01 01) på 500 kr/m² (se genomsnittslägenheten ovan). Ligger avgiften mer än 5 % över den nivån kommer detta att utgöra en begränsning av efterfrågan. Är avgiften högre än så vet vi att många människor som i sig är intresserade av objektet inte kommer till visningen just pga. den alltför höga avgiften.

Vad är bäst?

Som vi konstaterat ovan går det marknadsmässigt inte att ta ut hela den matematiska värdeökningen av en låg avgift såsom för t.ex. Upplandsgatan. Det är generellt även så att bostadsrätter med låg avgift alltid efterfrågas mer än tvärtom. Vi har egentligen aldrig förstått människors inställning till detta. Visserligen är föreningens ekonomiska situation osäkrare ju mer lån den har men å andra sidan måste man betala ett högre pris och ta på sig ett större privat lån då man köper en lägenhet med låg avgift. Vi skulle lika gärna kunna tänka oss att köpa en lägenhet med en relativt hög avgift om bara inköpspriset kompenseras tillräckligt mycket.

Det är i stort sett alltid så att det är rusning till lägenheter med låg avgift, och priset på dem går upp förhållandevis mycket vid budgivning. Genom att situationen är lugnare när avgiften är högre så går det att komma över sådana lägenheter till ett totalt sett förmånligare pris.

Avgiften säger inte allt!

Att beräkna inköpspriset på bostadsrätten i förhållande till den aktuella avgiften innebär en risk. Avgiften är inte konstant och kan höjas efter ditt köp. Det är därför mycket viktigt att prata med någon insatt styrelsemedlem om föreningens framtid.

Här är en checklista med tänkbara orsaker till kommande avgiftshöjningar:

- Föreningens fastighet kan vara nybyggd eller nyombyggd. Då kan den vara fri från eller endast betala halv fastighetsskatt.
- Fastigheten står inför större framtida reparationer.
- Styrelsen har avsiktligt tagit ut för låg avgift för att hålla upp marknadsvärdet på bostadsrätterna.
- Föreningen har en stor kassa (försäljning av tidigare hyresrätt) och har under t.ex. en femårsperiod sänkt avgifterna i syfte att förbruka kassan. Det är inte ovanligt att en förening då betalar tillbaka pengarna till sina medlemmar genom att helt och hållet slopa avgiften under en period.
- Fastigheten får ett höjt taxeringsvärde.
- Föreningen tappar en eller ett par betydande lokalhyresgäster.

Väg in föreningens ekonomi i priset

(hämtat ur Per Isaacsons bostadsrättsbok)

Nedanstående tre lägenheter har vi sålt under 2005. Genom att bara titta på själva lägenheten ser dessa tre lägenheters föreningar ut att ha en likvärdig ekonomisk situation. Genom att beräkna de olika föreningarnas belåningsgrad ser vi att de har fundamentalt olika situationer.

Resultaträkningen

En förening med låg avgift förknippas normalt sett med låg belåning och god ekonomi. Förutom checklistan ovan bör du därför alltid kontrollera föreningens årsredovisning.

Exempel: Vi skall nu jämföra lägenheten och föreningen på Upplandsgatan där ytan är 60 m² och en avgift på 2.055 kr/månad, med en annan liknande tvåå på 60 m² där avgiften är ännu lägre d.v.s. 1.985 kr/månad. Vi kan kalla den citylägenheten. Ser vi endast till avgiften bör dessa lägenheter representera ett likvärdigt marknadsvärde då deras avgifter är likvärdiga. Skillnaden är att citylägenheten finns i en öakta förening med relativt hög belåning men med betydande hyresintäkter från lokaler.

Först tittar vi på resultaträkningen.

För att få ut något av en årsredovisning och kunna göra några beräkningar bör du först ta reda på den aktuella lägenhetens andelstal.

Adress Boarea Avgift Andelstal
 Upplandsgatan 60 m² 2.055 kr/mån 2,87 %
 Citylägenhet 60 m² 1.985 kr/mån 2,99 %

I resultaträkningen för föreningen på Upplandsgatan har vi hämtat att föreningens intäkter fördelar sig på 837.000 kr/år från medlemmarna och 231.838 kr/år från dess uthyrda lokaler vilket är en relativt vanlig intäktfördelning. Det finns alltid en risk att en eller annan lokalhyresgäst försvinner men denna förening är inte särskilt beroende av sina hyresintäkter.

Ser vi på Cityföreningen så betalar medlemmarna 472.453 kr/år medan lokalhyresgästerna betalar hela 3.544.316 kronor per år. Lite tillspetsat kan man säga att denna förening står och faller med dessa externa intäkter. Den aktuella lägenhetens andelstal är 2.99 %. Det innebär att den lägenhetens del av föreningens externa inkomster är nära 106.000 kr per år. Per månad blir det 8.831 kr. Om föreningen har ett bra affärsläge är det inte sannolikt att alla hyresgäster skulle försvinna på en gång men det är en realistisk tanke att en och annan kan försvinna, framförallt i en lågkonjunktur.

Låt oss anta att en av de större lokalhyresgästerna som hyr ett 500 m² stort kontor för 1.5 miljoner per år flyttar och säger upp lokalen. Detta innebär att föreningen måste ta ut detta intäktsbortfall från sina medlemmar. För den aktuella lägenheten innebär det en teoretisk avgiftshöjning om 44.850 kr/år (1.500.000 x 2.99 % = 44.850 kr). Hittar man ingen ny hyresgäst inom överskådlig tid bör i så fall avgiften för just denna lägenhet höjas med 3.735 kronor per månad för att täcka upp hyresbortfallet. Detta är självklart en temporär lösning då föreningen för eller senare säkert hittar en ny hyresgäst. Vår uppfattning är att det innebär en större risk att äga en bostadsrätt i denna typ av förening i förhållande till den på Upplandsgatan.

Om du ser att en förening har stora externa hyresinkomster bör du ta reda på, förutom om föreningen är äkta eller öakta, vilka som hyr och hur deras situation ser ut och hur långt fram deras hyresavtal löper etc.

Balansräkningen

Trots att avgiften verkar låg är det inte alltid säkert att föreningen har en riktigt stabil ekonomi.

Vårt sätt att mäta en föreningens ekonomi är att se hur högt belånad fastigheten är i förhållande till dess behov av framtida renoveringar.

Vi tittar vidare på Citylägenheten, Upplandsgatan och på ytterligare en förening på Västmannagatan. Vi skall med hjälp av andelstalen räkna fram dessa aktuella lägenheters del av föreningens lån och de bägge föreningarnas belåningsgrad.

När du köper en bostadsrätt betalar du en insats. Detta insatspris är endast det pris som du betalar för att få ta över en viss lägenhet av en säljare. I den allmänna bostadsrättsdebatten glommer man oftast bort att det till ett bostadsrättsköp hör att du som lägenhetsinnehavare måste vara beredd att, genom årsavgiften, betala för din lägenhets del av föreningens aktuella skulder. Trots att man inte direkt själv betalar för föreningens lån, måste man ändå som bostadsrättsägare förstå att man med ett bostadsrättsköp får en indirekt skuldsättning, genom att du och dina grannar i bostadsrättsföreningen tillsammans delar på betalningsansvaret för dessa lån. Ett gott råd till dig som skall köpa en bostadsrätt är därför att du till ditt insatspris även adderar den aktuella lägenhetens del av föreningens totala belåning. Kort- och långfristiga skulder minus omsättningstillgångar (kassa, aktier, obligationer etc.) ger oss föreningens totala lånesituation. Multipliserar vi denna totala nettoskuld med den aktuella lägenhetens andelstal får vi fram hur stor del av föreningens

skuldsättning som belastar just den aktuella lägenheten.

1) UPPLANDSGATAN

I denna förenings balansräkning har vi hämtat att föreningen förfogar över en kassa om ca 1.3 mkr vilket i sig är en trygghet. Föreningens kortfristiga skulder (leverantörer etc.) uppgår till 374.306 kr vilket mer än väl täcks upp av kassan.

Föreningens långfristiga skulder uppgår till 1.967.781 kr. Förutom att konstatera att föreningen förhandlat sig till bra räntevillkor bör du räkna ut hur stor andel av denna belåning som just din aktuella lägenhet representerar. Lägenheten på Upplandsgatans andelstal är 2.87 %.

$1.967.781$ (långfristiga skulder) \times $2,87\%$ = 56.475 kr. Dividerar vi detta med den aktuella lägenhetens yta får vi fram att föreningens belåningsgrad uppgår till 941 kr/m² (56.475 dividerat med 60).

Genom att räkna ut belåningsgraden kan du jämföra olika förenings belåning.

2) VÄSTMANNAGATAN

Denna förenings långfristiga skulder uppgår till 6.585.000 kr. Med ett andelstal på 3.79 % uppgår denna lägenhets del av föreningens lån till 249.571 kr ($6.585.000 \times 3,79\%$).

Dividerat med 60 m² får vi fram att föreningens belåningsgrad uppgår till 4.159.516 kr/m².

3) CITYLÄGENHETEN

Denna förening som är mycket stor har långfristiga skulder som uppgår till 48 mkr. Multiplicerar vi detta med den aktuella lägenhetens andelstal ser vi att den lägenhetens del av förenings långfristiga skulder uppgår till 1.435.200 kronor ($48 \text{ mkr} \times 2,99\%$). Visserligen blir man inte personligt betalningsansvarig för denna del av föreningens lån, men man bör tänka att man genom detta köp tar på sig ett solidariskt betalningsansvar för dessa 1.435.200 kronor. Dividerat med 60 m² får vi fram att denna förenings belåningsgrad uppgår till extremt höga 23.920 kr/m² ($1.435.200$ dividerat med 60). I rättvisans namn blir du genom att köpa citylägenheten även delägare i en mängd fina kommersiella lokaler, garage och osålda hyresrättslägenheter, vilket i sig är ett stort värde.

I dagstället (2005) uppgår den genomsnittliga belåningsgraden för bostadsrätter i Stockholms innerstad till ca 4.000 kr/m².

Vi kan nu jämföra ovanstående tre lägenheters genomsnittliga belåning:

Lägenhet	Del av föreningens lån	Belåning/m ²
Upplandsgatan	56.475 kr	941 kr
Västmannagatan	249.571 kr	4.159 kr
Citylägenheten	1.435.200 kr	23.920 kr

Priset i praktiken

Vi har nu kunnat se hur priset på olika lägenheter påverkas av avgiften. Trots att Citylägenhetens förening är högt belånad är dess avgift mycket låg. Enkelt kan man säga att en sådan lägenhet har ett marknadsvärde som mycket väl motsvarar den på Upplandsgatan tack vare den låga avgiften. Till det negativa hör att den förenings höga belåningsgrad innebär en ökad risk. Ändå kan vi inte direkt avråda från ett köp i en sådan förening. Har föreningen ett bra affärsläge och stabila hyresgaster kan det vara ett nog så bra köp i förhållande till en lägenhet av Upplandsgatans typ.

Vi vill därför rekommendera att du beräknar priset på en bostadsrätt med utgångspunkt från avgiften, men därtill skall du kontrollera hur stor lägenhetens del av föreningens belåning är och även räkna ut dess belåningsgrad och väga in detta i din bedömning. Köper du en lägenhet i en förening med hög belåning men med stora intäkter från lokaler (ofta oakta föreningar) så bör du kontrollera hur säkra dessa externa hyresintäkter är.

Gör du detta minskar risken för framtida och obehagliga överraskningar.