

Hur påverkar konjunkturen bostadsrättsföreningen?

Just nu sitter bostadsrättsföreningens styrelse med föreningens budget inför 2023. Både i världen och i Sverige är det en orolig tid just nu vilket gör att många privatpersoner, företag och föreningar befinner sig i ett svårt ekonomiskt läge. Vi vill med denna text förklara konjunkturen och hur den i sin tur kan påverka bostadsrättsföreningens ekonomi framöver.

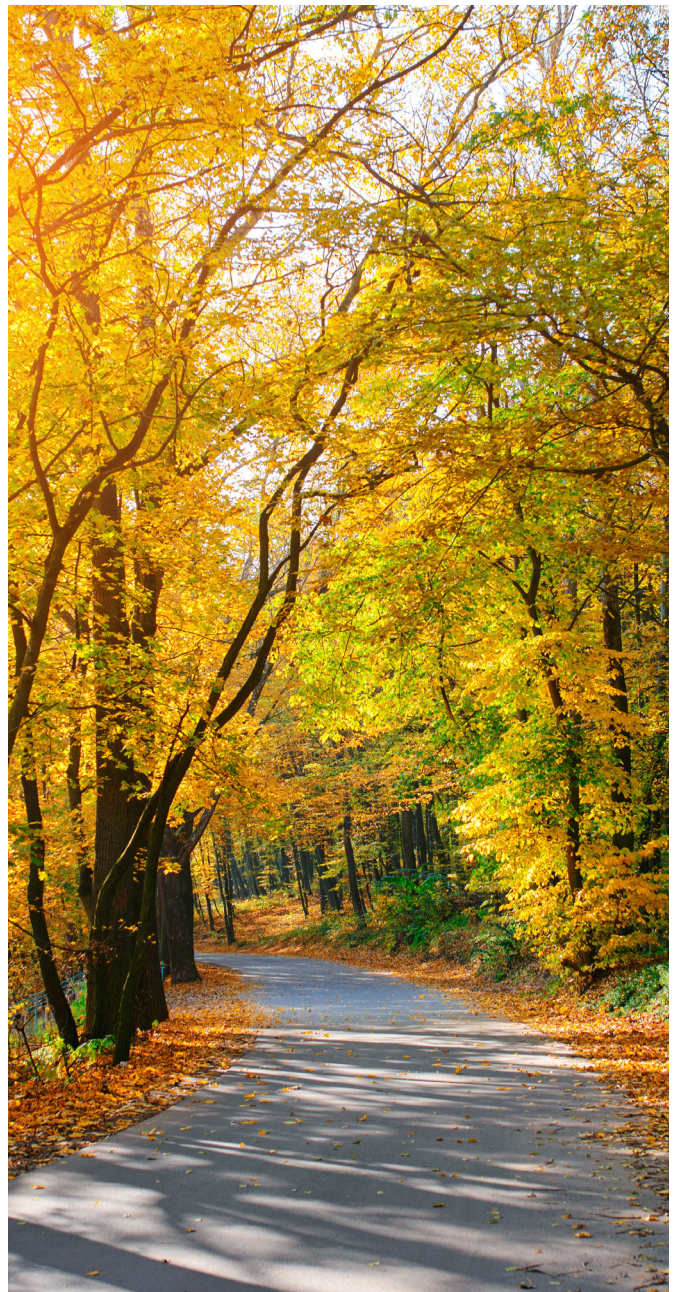
Oroliga tider ger stigande priser

Vi lever i en tid som präglas av stigande priser inom de flesta branscher och områden. Det som påverkar konjunkturen mest är de ökade priserna på mat, drivmedel och energi som i sin tur leder till räntehöjningar.

De ökade priserna medför att vi har en hög inflation. Det betyder att värdet på pengar minskar. Det märks genom att priset på vanliga varor som vi ofta handlar är mycket dyrare nu än för bara några månader sedan.

För att försöka minska inflationen har Riksbanken höjt den så kallade styrräntan. Styrräntan ligger till grund för bankernas utlåningsränta. Den räntan som privathushåll, företag och bostadsrättsföreningar betalar för till exempel lånen på bostaden, fastigheten eller för renoveringar som gjorts.

Om ett privathushåll eller en bostadsrättsförening har rörlig ränta på lånen har kostnaden för lånen redan gått upp och kommer troligtvis även fortsätta göra det en tid fram över. Om man har fast ränta på lånen händer inget med kostnaderna nu. När det blir dags att binda om lånen kommer räntekostnaden troligtvis öka på grund av den höjda räntan.



Vad är intäkt/ inkomst och kostnad/ utgift?

Ekonomiska ord är ibland svåra att förstå. För att göra det lite enklare kommer här ett exempel utifrån en familjs ekonomi.

Inkomst och intäkt betyder i stort sett samma sak, pengar som kommer till hushållets ekonomi, det vill säga plånboken växer. Den vanligaste intäkten i ett hushåll är lön, det vill säga pengar för utfört arbete.

Likaså betyder utgift och kostnad nästan samma sak, pengar som försvinner från hushållets ekonomi. De vanligaste kostnaderna är kopplade till bostaden. Hyra eller månadsavgift, ränta på bostadslån, vatten, el och försäkringar. Därtill är maten i hushållet också en av de stora kostnaderna för en familj.

För att ekonomin ska gå ihop så behöver intäkterna vara större än alla kostnaderna tillsammans. Om det inte ser ut så behöver hushållet tjäna mer pengar eller minska på inköpen och dra ner på kostnaderna.

Intäkter och kostnader i en bostadsrättsförening

För många bostadsrättsföreningar är månadsavgiften från boende den enda intäkten i föreningen.

De stora kostnaderna i en bostadsrättsförening är till exempel räntekostnader på gemensamma lån på fastigheten, uppvärmning av gemensamma utrymmen, vatten till den gemensamma tvättstugan. Men även driftskostnader som sophantering, underhåll och skötsel av fastigheten.

Hur kan en bostadsrättsförening öka sina intäkter?

Om föreningen har något som kan säljas eller hyras ut kan intäkterna ökas.

Till exempel kan en ledig hyresrätt ombildas till bostadsrätt, likaså kan en tom lokal hyras ut till företag. En annan möjlighet är att höja månadsavgiften.



Bostadsrättsföreningens kostnader ökar framöver

En förening med höga lån påverkas mer av en räntehöjning än en förening med lägre lån. Men en förening med högre lån kanske gjort investeringar i energieffektiviseringar som i sin tur håller nere energikostnader.

Alla bostadsrättsföreningar har olika förutsättningar som påverkar det ekonomiska läget:

- Finns rörligt eller bundet elavtal? Om bundet - när löper avtalet ut?
- Hur stora lån finns på fastigheten - är räntorna bundna eller rörliga?
- Leverantörer som utför arbeten hos bostadsrättsföreningen har själva fått höjda kostnader för till exempel drivmedel och el, vilket i sin tur kommer påverka fakturan och kostnaden hos vår förening.
- Status på renoveringar? Finns pengar redan avsatta eller behövs fler lån?



Styrelsen beslutar om avgiften

I bostadsrättsföreningen är det styrelsen som har mandatet och ansvaret att besluta om föreningens nivå på månadsavgift.

Det är boende i bostadsrättsföreningen som valt styrelsen på årsstämman. De som sitter i föreningens styrelse är också boende i föreningen.

Ett av styrelsens viktigaste ansvar är att få föreningens ekonomin att gå ihop och således även att fatta beslut om avgiften.

Har du frågor?

I föreningens årsredovisning kan du läsa på mer om våra ekonomiska förutsättningar.

Om du har frågor eller funderingar kan du kontakta styrelsen. HSB Södertörn finns också som stöd och kan svara på frågor.

Föreningens ekonomi och eventuellt höjd månadsavgift

Många bostadsrättsföreningar har redan fått ökade kostnader. Och troligtvis kommer även kostnaderna fortsätta öka framöver.

Styrelsen kommer behöva se över ekonomin inför det kommande året och säkerställa att intäkterna är större än kostnaderna.

Det kan betyda att föreningen behöver höja månadsavgiften 2023, men ingen har svaret på den frågan idag.

Föreningens ekonomin är högsta prioritet just nu.

(Om en förening skulle ha högre kostnader än intäkter går bostadsrättsföreningen så småningom i konkurs.)