

Trygg och långsiktig ekonomi i Brf Sverigehuset Inspira

När säljstarten för Brf Sverigehuset Inspira närmar sig ökar intresset kring föreningens ekonomi. En stabil bostadsrättsförening är en viktig del i ett tryggt boende, och här berättar föreningens ordförande Peter Jakobsson – tillika ekonomichef på Sverigehuset – om hur den ekonomiska kalkylen har byggts upp inför projektets start och framtida drift.

En stabil och genomtänkt grund redan från säljstart

Kan du beskriva hur föreningens ekonomi är strukturerad?

– Ekonomin bygger på den kostnadskalkyl som tagits fram för föreningen. I kalkylen redovisas föreningens samtliga beräknade intäkter och kostnader. De största utgifterna är räntekostnader och amorteringar för föreningens fastighetslån. Utöver detta ingår driftkostnader som uppvärmning, sophantering, städning, fastighetsskötsel och administration. Målet är att ge föreningen en stabil och långsiktig ekonomi redan från start.

Hur ser belåningsgraden ut när föreningen startar?

– Föreningens belåningsgrad uppgår initialt till cirka 12 000 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket är en normal nivå i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Nyproducerade föreningar har generellt en högre belåning än äldre föreningar – men samtidigt är underhållskostnaderna mycket lägre i början tack vare moderna installationer, byggnadsgarantier och en helt ny fastighet utan större underhållsarbeten de första 10 åren.



Hur har ni hanterat ränterisker inför inflyttningen 2027?

– Vi har valt rörliga lån i kombination med räntetak. Det innebär att räntekostnaden inte kan överstiga en viss nivå under de första tre åren efter inflyttning. Räntetaken säkrar den rörliga räntedelen i föreningen lån. Skulle STIBOR 3M överstiga räntetakets nivå ersätter räntetaket föreningen för mellanskillnaden. Om marknadsräntan istället är lägre betalar föreningen den lägre räntan. Räntetaken har ingen extra kostnad och ger ett mycket bra skydd för föreningen under de inledande åren. I den ekonomiska kalkylen har vi utgått från en total räntenivå på 3%.

Vad händer när räntetaken löper ut efter år 3?

– I den ekonomiska prognosen har vi tagit höjd för detta. Från och med år 4 har vi räknat upp räntekostnaderna med 0,5 procentenheter för att skapa en realistisk bild av föreningens framtida kostnadsläge. Det är ett försiktigt och ansvarsfullt antagande som ger trygghet inför framtiden. Ser man till hur exempelvis Riksbanken prognosticerar ränteutvecklingen så kommer styrräntan att ligga kring 2% under en lång tid framöver.

Hur har ni arbetat med inflation i prognoserna?

– Vi har utgått från en generell inflationstakt om 2% per år för både kostnader och intäkter. Det gör att modellen är långsiktig och hållbar, utan att bygga på orealistiskt optimistiska antaganden. När fastigheten är färdigställd och inflyttad tas en budget fram tillsammans med föreningen ekonomiska förvaltare. Där säkerställer man att föreningens avgifter täcker kommande års kostnader.

Vad är viktigast när ni planerar föreningens ekonomi?

– Att föreningens intäkter täcker kostnaderna, att amorteringen sker på ett hållbart sätt och att föreningen gör avsättningar till underhåll – redan från start.

Kostnadskalkylen visar även scenarier vid högre inflation. Varför?

– För att ge köpare en tydlig bild av hur ekonomin kan påverkas om kostnaderna ökar mer än väntat. I kalkylen finns därför exempel som visar hur månadsavgiften skulle påverkas vid en högre inflationstakt. Det skapar transparens och trygghet inför beslutet att köpa bostad.

Underhållsfond och byggnadsgarantier ger trygg start

Hur arbetar ni med underhåll i början?

– Under de första åren är underhållsbehovet lågt tack vare byggnadsgarantier och att fastigheten är helt ny. Samtidigt gör föreningen avsättningar till en underhållsfond, vilket ingår i månadsavgiften. I samband med upprättande av den ekonomiska planen tas även en detaljerad underhållsplan fram som visar framtida åtgärder och kostnader. Med hjälp av denna kan framtida styrelse i föreningen budgetera inför kommande underhållsarbeten.

Vad ingår i månadsavgiften – och vad tillkommer?

Vad täcker månadsavgiften?

– Månadsavgiften täcker räntekostnader, amorteringar, driftskostnader och avsättningar till underhållsfonden. Driftskostnaderna avser främst uppvärmning, sophantering, fastighetsskötsel, städning och övriga administrativa kostnader för föreningen.

Vilka kostnader ligger utanför månadsavgiften?

– TV/bredband via Telia kostar 202 kr/mån. El och vatten debiteras efter individuell mätning. Både TV/Bredband och el- och vattenförbrukning debiteras från föreningen. De boende behöver alltså inget eget abonnemang för el.

Individuell mätning – möjlighet att påverka sina egna kostnader

Hur mycket kan man räkna med i förbrukningskostnader?

Vi har utgått från en uppskattad förbrukning av både kall- och varmvatten, samt elförbrukning. Den verkliga kostnaden baseras på mätning av verklig förbrukning av både kall- och varmvatten samt el, och kan därför variera mellan hushållen. Nedan ser ni en uppskattning över kostnaden för de olika lägenhetstyperna.

– 1 RoK: ca 400 kr/mån

– 2 RoK: ca 800 kr/mån

– 3 RoK: ca 1 000 kr/mån

– 4 RoK: ca 1 200 kr/mån

Solceller och energiklass B – lägre driftkostnader och grönt bolån

Hur påverkar solcellerna boendekostnaden?

– Solcellerna gör att föreningen producerar en del av sin egen el, vilket håller nere elkostnaderna. I och med att föreningen även förser lägenheterna med el så kan de boende ta del av den el som produceras av solcellsanläggningen.

Fastigheten får energiklass B – vad innebär det?

– Många banker erbjuder ränterabatt (grönt bolån) för energiklass B. Tala gärna med din bank om detta när ni diskuterar framtida bolån för er lägenhet.

Försäkringar – trygghet för både föreningen och de boende

Hur fungerar försäkringarna?

– Föreningen har en fullvärdesförsäkring. Boende tecknar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Sammanfattning

Brf Sverigehuset Inspira har utformats med långsiktighet, transparens och trygghet i fokus. Kombinationen av räntetak, realistiska prognoser, hållbar amortering och energismarta lösningar ger föreningen en stark ekonomisk grund inför inflyttningen.