

Experten dömer ut bostadsutvecklarens kalkyler – bör höja avgifterna rejält

Få bostadsutvecklare tar höjd för underhåll och framtida renoveringar. Därför bör årsavgifterna höjas rejält.

Det anser en expert efter ha granskat ett tiotal nya bostadsrättsföreningar.



Hans Bolander

Publicerad: 25 april 2021, 18:13



Arturo Arques, privatekonom hos Swedbank och Sparbankerna **Foto:** Vilhelm Stokstad/TT

I ett stickprov från bostadsutvecklare i tio kommuner har Arturo Arques, privatekonom hos Swedbank och Sparbankerna, granskat de ekonomiska planerna i nybyggda bostadsrättsföreningar. Ingen av dem tar tillräckligt med höjd för framtida kostnader enligt bankekonomen som bland annat suttit med som expert i en statlig utredning om konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

ANNONS

[Om våra annonser](#)

”Samtliga ekonomiska planer går med underskott. För att täcka slitagekostnaderna på föreningarnas byggnadskomponenter, som föreningen har ett underhållsansvar för, skulle årsavgifterna behöva höjas”, säger han.

För att täcka samtliga kostnader, inklusive driftskostnader, skulle årsavgifterna behöva höjas med i snitt 43 procent. Skulle man nöja sig med att täcka ett nödvändigt sparande för framtida behov behövs ett sparande på cirka 300 kronor per kvadratmeter boyta och år, vilket då höjer årsavgifterna med 24 procent.

En förklaring till att årsavgifterna sätts för lågt i förhållande till förväntat underhåll är att årsavgiftens storlek påverkar marknadspriset.

”Att redan från början gå med underskott och ha ett för litet sparande gör det svårare för föreningen att få ekonomin i balans. Ackumulerade underskott behöver tas igen av genom ännu högre avgifter i framtiden”, säger Arturo Arques.

Enligt bankekonomen är det viktigt att årsavgifter tas ut enligt självkostnadsprincipen eftersom medlemmar över tid byts ut i en förening.

”Bokföringsmässigt handlar det om att periodisera utgifter så att kostnaderna fördelas rättvist över tid. Vem skulle acceptera att betala restaurangnotan från föregående gäst?”, säger Arturo Arques.

ANNONS

[Om våra annonser](#)

En bostadsrättsförening har i huvudsak tre olika typer av kostnader. De är drifts- kapital- och slitagekostnader. I Swedbanks undersökning har bostadsutvecklarna uppskattat driftskostnaderna till i snitt 364 kronor per kvadratmeter boyta. Det är lågt enligt bankens analys, då driftskostnaderna i snitt i landet uppgick till 484 kronor år 2015 enligt SCB.

Slitagekostnader redovisas som avskrivningar i bostadsrättsföreningars räkenskaper.

”I nyproduktion är avskrivningarna inte för låga, problemet är att man inte tar ut årsavgifter som täcker dem”, säger Arturo Arques.

Han efterlyser bättre och mer pedagogiska ekonomiska planer från bostadsutvecklare.

”En konsument som köper en nyproducerad bostadsrätt borde kunna lita på att månadsavgiften täcker samtliga kostnader.”

Hur ser det ut för bostadsrätter som inte är nyproduktion?

”Problemet med underskott i bostadsrättsföreningar gäller inte bara i nyproduktion.”

ANNONS

[Om våra annonser](#)

En undersökning av bolaget Allabrf.se visar att ungefär hälften av alla föreningar går med underskott.

”Konsumenter bör vara särskilt uppmärksamma på äldre bostadsrättsföreningar med stora renoveringsbehov och hög skuldsättning”, säger Arturo Arques.

Så mycket bör avgifterna höjas

BOSTADSUTVECKLARE, ORT OCH BYGGÅR	ÅRSAVGIFT KR/KVM	HÖJNING I PROCENT FÖR ATT TÄCKA SAMTLIGA KOSTNADER
Göteborg, 2019	759	27
Lund, 2020	771	24
Malmö, 2018	694	62
Örebro, 2017	738	20
Stockholm, 2016	799	55
Järfälla, 2018	730	43
Göteborg, 2019	773	21
Stockholm, 2019	732	62
Sundbyberg, 2014	601	40
Göteborg, 2019	729	77
Medelvärde	733	43

Källa: Swedbank

Hans Bolander

Innehåll från Tableau

ANNONS

Därför är data nyckeln till en mer hållbar tillverkning

Publicerad: 9 april 2021, 13:01 Uppdaterad: 23 april 2021, 11:43



Vi är fortfarande mitt uppe i en av de största kriserna i modern tid. Corona-pandemin har inte bara accelererat digitaliseringen av vårt samhälle med flera år utan också skapat en ny typ av krismedvetenhet och insikt i hur jorden exploaterats. Detta har i sin tur lett till högre krav på företag och myndigheter, inte minst inom den tillverkande industrin. Företag måste nu se till att

inte bara sluta överutnyttja miljön utan också förstå hur data och insikter kopplat till detta kan bidra till en ökad hållbarhet.

Att arbeta hållbart är inte längre bara en önskan utan en nödvändighet. För företag i allmänhet och den tillverkande industrin i synnerhet har hållbarhet hamnat högre upp på agendan som ett viktigt huvudmål. Många har tvingats ställa om sin produktion under pandemin och börjat arbeta mer agilt. Samtidigt ligger industrin efter och är fragmenterad med många legacy-system och komplicerade datastrukturer. Detta gör det svårt att fatta beslut och skapa insikter baserat på data som kan bidra till mer hållbara processer.

– Eftersom kunder kräver mer hållbara produkter och förpackningar vet tillverkarna nu att agera datadrivet är ett måste snarare än något som är trevligt att ha. Hela 10 procent av allt vi tillverkar globalt går till spillo på grund av ineffektivitet och slöseri. Genom att exempelvis belysa data kopplat till avkastning, drifttid och leveranstid, kan man fatta affärsränsiga beslut som hjälper till att effektivisera tillverkningsprocesserna, säger Fredrik Holmgren, sverigechef på datavisualiseringsbolaget Tableau.

Läs mer om Tableau

Tillgång till rätt data

Generellt har den tillverkande industrin många olika typer av datapunkter som innefattar mänskliga resurser, logistikflöden, kapitalinvesteringar och föränderliga kundkrav. Att ha tillgång till rätt data och kunna tolka den är därför nyckeln till att få en helhetsbild, kunna förstå vad man behöver och när man behöver göra det.

– Ett stort problem är när data hamnar i olika silos, och inte görs synlig över hela organisationen. En annan viktig del är också att tillgängliggöra data för medarbetare och utbilda dem kring hur man använder den på rätt sätt. Det gör bland annat att man kan komma till insikter snabbare jämfört med gamla modeller. När data är tillgänglig för alla kan besluten tas nästan direkt istället för att ta timmar eller dagar att analysera. Man sätter analysmöjligheten längst ut i organisationen, vilket skapar en enorm fördel när det kommer till att driva organisationen framåt.

Identifiera relevanta datapunkter

Vilka mätpunkter man ska fokusera på för att nå sina hållbarhetsmål och bli mer lönsamma är givetvis olika från bolag till bolag, förklarar Fredrik Holmgren.

– Men man har sett att de företag som använder och analyserar sin data har sett en signifikant förbättring i lönsamhet. Man måste dock se till sin egen verksamhet och koka ned sina mätpunkter till vilka som är viktigast och mest affärskritiska för en själv. Som en regel är det bättre att ha några få relevanta mätetal, än för många.

Kontakta Tableau

Många tillverkare har redan all information de behöver för att skapa en mer hållbar verksamhet men vet inte hur de ska använda datan, sammanföra den och fatta insiktsfulla och informerade beslut. Tableau hjälper sina kunder att visualisera och använda datan korrekt och därmed upptäcka ineffektivitet i

tillverkningsprocessen, göra kostnadsminskningar och uppfylla de skyldigheter som gäller ens koldioxidavtryck.

En plattform som uppmuntrar till förändring

Tableau, som är en del av Salesforce, jobbar för en mer hållbar affärsvärld, både genom sina kunder men också i sin egen verksamhet. Med en stark tro på att företags verksamhet ska fokusera på att förbättra världens tillstånd, är målet att Salesforce ska vara en plattform som uppmuntrar till förändring.

– Vi arbetar för att skapa en hållbar framtid med låga koldioxidutsläpp genom att exempelvis jobba mot att vår globala verksamhet ska använda 100 procent förnybar energi, leverera ett koldioxidneutralt moln till våra kunder och fortsätta att certifiera gröna byggnader och andra innovativa gröna kontor. Vi vet att företag har en nyckelroll att spela och nöjer oss aldrig med status quo, avslutar Fredrik Homgren.

[Läs mer om Tableaus lösningar här](#)



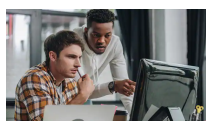
Mer från Tableau



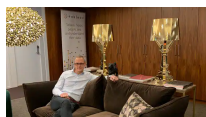
Dataanalys som leder till handling



Därför är data nyckeln till en mer hållbar tillverkning



Så hjälper en väletablerad datakultur ditt företag att hantera kriser



Stora fördelar när din ekonomiavdelning börjar arbeta datadrivet

Artikeln är producerad av Brand Studio i samarbete med Tableau och ej en artikel av Dagens industri