

DI:S GUIDE TILL BOSTADSMARKNADEN

Så sänker du avgiften för din bostadsrätt

•

Foto: TT



Av NILS ÅKESSON

Publicerad: 03 oktober 2017, 22:16

Lata bostadsrättsföreningar betalar överpriser för fastighetsservice och trädgårdsskötsel. Boende som vill sänka månadsavgiften kan hitta rejäl prutmån hos leverantörer och ofta dessutom enkelt kapa sin energinota, enligt experter.

Stigande räntor väntas för såväl bolåntagare som bostadsrättsföreningar kommande år. Från politiskt håll kommer samtidigt signaler om framtida stramare amorteringskrav och minskade ränteavdrag.

Men det finns möjligheter att bromsa utgifterna för ditt boende. Det finns utrymme att pressa ned månadsavgiften, genom kapade onödiga kostnader som stärker föreningens ekonomi.

Bostadsrättsföreningar betalar tiotusentals kronor i överpriser för hisservice, förvaltning och andra tjänster.

Det kan David Östby konstatera efter tre år som professionell prutare via sitt företag Bostadsekonomerna. Han siktar in sig på avtalsbunden förvaltning och

skötsel som brukar stå för omkring en tredjedel av föreningens totala kostnader.

”Föreningar kan i genomsnitt minska de här utgifterna med mellan 30 och 40 procent. Det är min bild efter omkring 60 uppdragsgivare, alla i Stockholmsområdet”, säger David Östby.

KAPA FÖRENINGENS UTGIFTER

Prutade priser

Hisservice, entrémattor kan ha prutmån på uppåt 50 procent. I kronor finns mest att hämta på teknisk och ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, bredband.

Effektivisering energi

Optimerad värmeanläggning kan kapa energinotan med bortåt 20 procent.

Källa: Bostadsekonomerna, Bostadsrätterna

”De flesta föreningar har tre, fyra, fem avtal där det finns en möjlighet till sänkta utgifter”, säger han.

Det pekar mot möjligheter till sänkta månadsavgifter med omkring 10 procent för en normal förening, som prutat ordentligt.

”Beroende på föreningens ekonomi brukar jag rekommendera att besparingar får finansiera en balans mellan ökad amortering på lån och avgiftssänkningar”, säger David Östby, som erbjuder sina tjänster mot provision på de kostnadssänkningar han kan åstadkomma.

Föreningens lånevillkor och ränteutgifter är också en potentiell kostnadsbesparing vid ordentlig omförhandling, påpekar han. Däremot är tomträttsavgälder liksom priserna för vatten el och värme mer huggna i sten.

Har stora föreningar bättre avtal än små?

”Det stämmer kanske lite att många stora föreningar kan göra bättre upphandlingar. Men å andra sidan har några av de grövsta fallen jag tittat på varit i stora föreningar, med besparingar på en bra bit över 50 procent på enskilda avtal.”

Mats Lindbäck, informationschef på intresseorganisationen Bostadsrätterna, håller med om att många föreningar dras med urusla avtal.

”Visst finns det trötta och feiga föreningar som är okunniga, eller tror det är någon annan som ska fixa saker. Hos dem kan en kostnadsrådgivare komma in som en frälsare. Andra uppfattar sin ekonomiska förvaltare som den man kan lita på. Åter andra tar saken i egna händer”, säger han.