

STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER 2024

En årlig rapport om bostadsrättsföreningars ekonomi



HSB – där möjligheterna bor



I vilken
utsträckning
har ränte-
kostnaderna
ökat?

NYTT NORMALLÄGE – TROTS RÄNTELÄTTNAD

HSB är en av Stockholmsregionens största bostadsaktörer. Vi bygger nya bostäder och förvaltar fastigheter åt våra medlemmar och kunder. Vi arbetar också för att öka förståelsen för bostadsrättsföreningars ekonomi. Därför släpper vi nu för sjätte året i rad rapporten *Stockholms bostadsrättsbarometer*.

En lättнадens suck. Så kan man sammanfatta reaktionerna när Riksbanken den 8 maj meddelade att styrräntan sänks med 0,25 procent. Enligt deras prognos väntar ytterligare två sänkningar under andra halvan av året. En efterlängtd ljusglimt i ekonomiskt tuffa tider, som innebär att räntetoppen är nådd.

Men Riksbankens besked innebär på intet sätt att bostadsrättsföreningar kan ropa hej. Med risk för att göra både styrelseledamöter och bostadsrättshavare besvikna – vi är långt ifrån över bäcken. Bostadsrättsföreningars snittränta kommer fortsätta att stiga, och vi har ett nytt normalläge som innebär höga räntekostnader under många år framöver.

I rapporten presenterar vi ekonomiska nyckeltal från nästan 800 bostadsrättsföreningar med nära 100 000 lägenheter. I vilken utsträckning har räntekostnaderna ökat? Hur utvecklas driftkostnaderna, och sparar föreningarna tillräckligt till framtida underhåll? Och har den genomsnittliga avgiften höjts tillräckligt under föregående år?

Vi delar med oss av goda råd med förhoppningen om att öka kunskapen om hur bostadsrättsföreningars ekonomi fungerar. Och framför allt svarar vi på frågan: Hur mår den genomsnittliga bostadsrättsföreningen?



Cecilia Jutell
Analytiker, HSB Stockholm
cecilia.jutell@hsb.se

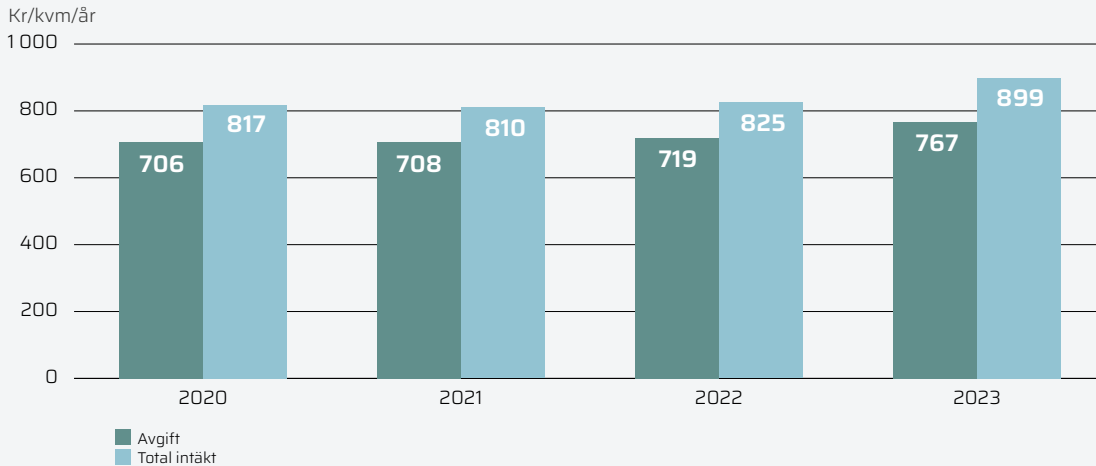
OM STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER

- Statistik från 762 bostadsrättsföreningar i 23 av Stockholms läns 26 kommuner.
- Samtliga föreningar i underlaget anlitar HSB för ekonomisk förvaltning. De flesta är medlemmar i HSB, dock inte alla.
- Statistiken i rapporten är från verksamhetsåret 2023.
- 96 774 lägenheter (127 lägenheter/brf i snitt).
- 6 868 668 kvm boarea (9 014 kvm/brf i snitt).
- 251 460 kvm lokalarea (330 kvm/brf i snitt).

UTFALL NYCKELTAL 2023

AVGIFTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

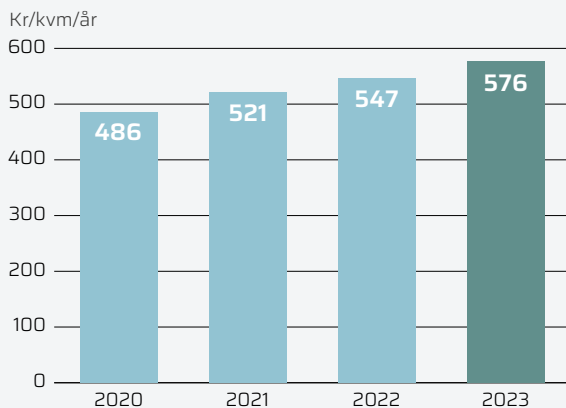
En bostadsrättsförenings intäkter består i huvudsak av avgifter från medlemmarna, men också av hyror från exempelvis parkeringsplatser och kommersiella lokaler. Under 2023 var den genomsnittliga avgiften 767 kr/kvm/år, en ökning med 7 procent från föregående år. Avgiften ökar därmed för fjärde året i rad, och har **de senaste fyra åren ökat med nära 9 procent**. Den genomsnittliga totala intäkten på 899 kr/kvm/år har ökat med 9 procent från året innan.



DRIFTKOSTNADER (exkl tomträttsavgäld)

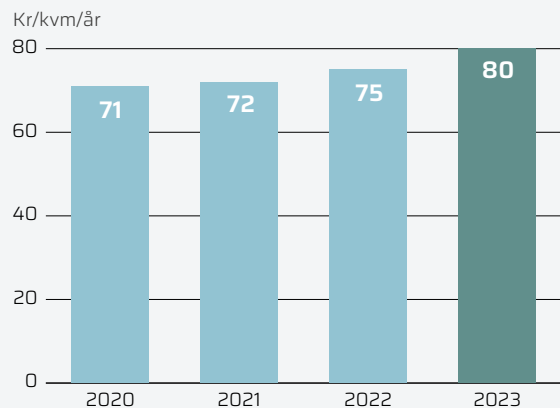
En förenings driftkostnader består av löpande kostnader för bland annat vatten, el, fjärrvärme, förvaltning, sophämtning, reparationer och försäkringar. Under 2023 uppgick driftkostnaden i snitt till 576 kr/kvm/år, en ökning med drygt 5 procent från året innan.

De senaste fyra åren har driftkostnaderna ökat med nära 19 procent.



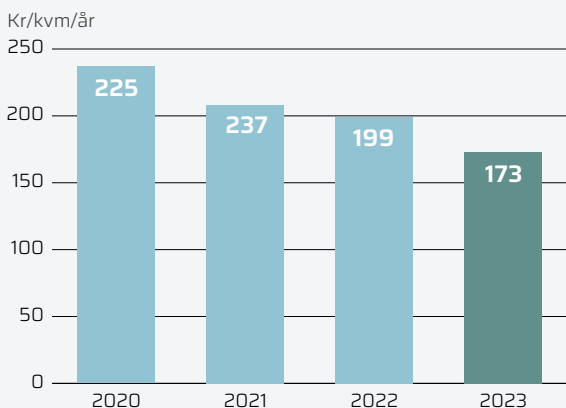
TOMTRÄTTSAVGÄLD

Knappt var femte förening i urvalet har mark upplåten med tomträtt. Dessa föreningar äger inte marken som byggnaden står på, utan betalar i stället en årlig markhyra (tomträttsavgäld) till kommunen. Under 2023 var avgälden i snitt 80 kr/kvm/år, vilket är en ökning med sju procent från året innan. **De senaste fyra åren har avgälden ökat med 13 procent.**



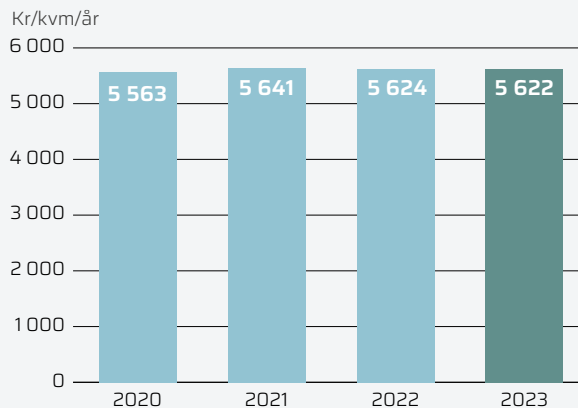
SPARANDE

En bostadsrättsförenings sparande ska täcka föreningens framtida underhåll av fastighetens stora komponenter, såsom tak, fasader, balkonger, fönster och stammar. Under 2023 var det genomsnittliga sparandet 173 kr/kvm/år, vilket är en minskning med 13 procent från året innan. **De fyra senaste åren har sparandet sjunkit med 27 procent.**



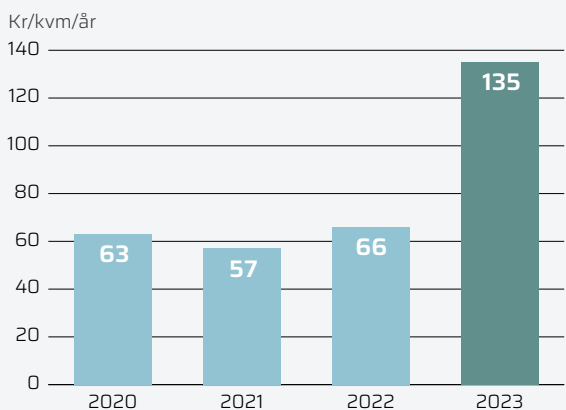
SKULDSÄTTNING

Nyckeltalet skuldsättning visar hur mycket lån en bostadsrättsförening har per kvadratmeter boarea och lokalarea. Under 2023 uppgick den genomsnittliga skuldsättningen till 5 622 kr/kvm/år. **Sedan 2020 har skuldsättningen ökat med 1 procent.**



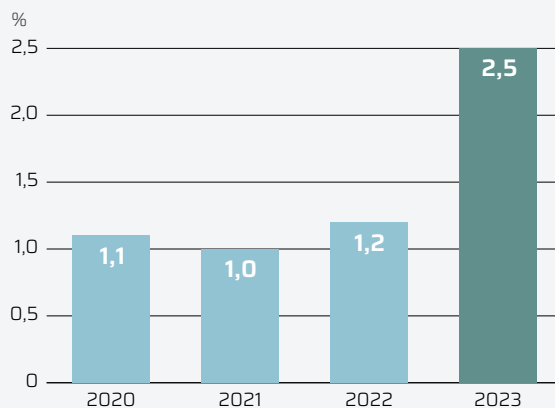
RÄNTEKOSTNAD

Räntekostnaden är den summa föreningen betalar för själva räntan på sina lån. Under 2023 var den i genomsnitt 135 kr/kvm/år, **vilket är en ökning med nära 105 procent från året innan.** Den senaste fyraårsperioden har den genomsnittliga räntekostnaden ökat med 114 procent.



RÄNTENIVÅER

Snitträntan avser räntan för både rörliga och bundna lån, oavsett bindningstid. Snitträntan under 2023 uppgick till 2,5 procent och **ökade därmed med 130 punkter vilket motsvarar 108 procent.** De senaste fyra åren har snitträntan ökat med nära 127 procent (+140 punkter).



RÄKNA MED FORTSATT HÖGA RÄNTEKOSTNADER

2023 var ett ovanligt tufft år för Stockholmsregionens bostadsrättsföreningar. Den enskilt främsta orsaken var den högre räntan som slog igenom med full kraft när många lån lades om. Att räntan nu vänder nedåt är givetvis efterlängtat, men innebär inte att prövningarna är över.



Under föregående år steg bostadsrättsföreningars snittränta från 1,2 procent till 2,5 procent. Den stora andel bundna lån som lades om till en högre ränta ledde till fördubblade räntekostnader (66 → 135 kr/kvm/år) jämfört med 2022.

Räntetoppen nådd

I maj 2024 sänkte Riksbanken styrräntan för första gången på åtta år. Sänkningen med 25 punkter ska enligt prognosen följas av ytterligare två sänkningar under året. Det är givetvis både välkommet och efterlängtat, då det dels innebär att räntetoppen är nådd, dels minskar trycket på bostadsrättsföreningars ansträngda ekonomi. Den lägre styrräntan innebär att styrelser kan pusta ut – men definitivt inte luta sig tillbaka. Läget är fortsatt ansträngt.

Många av bostadsrättsföreningarnas bundna lån omsattes ifjol, men en stor del av lånestocken kvarstår. Därför kommer 2023 års snittränta på 2,5 procent att stiga ytterligare under innevarande år. Det är tydligt att vi har ett nytt normalläge med betydligt högre

räntenivåer än tidigare. Den tidigare nollräntan är ett minne blott, och har ersatts av en långsiktig förväntad räntenivå på omkring 3 procent.

Kommunala taxor fortsätter öka

Bostadsrättsföreningars driftkostnader ökade med drygt fem procent (547 → 576 kr/kvm/år) under 2023, vilket är i linje med tidigare års ökning. Kostnaderna för el respektive värme tog grovt räknat ut varandra, då elkostnaderna minskade med 13 procent och värmekostnaderna ökade med 11 procent.

När det gäller de kommunala taxorna för vatten, avfall och fjärrvärme visar prognoserna på fortsatta höjningar kommande år, vilket motiveras med stora underhållsinvesteringar i ledningar och nät. Årets taxehöjningar i Stockholms stad kan användas som exempel. Vid årsskiftet 2024 höjdes avfallstaxan med 24 procent, vilket innebär att staden höjt taxan med nära 90 procent på fyra år. Vattentaxan har höjts med 56 procent de senaste två åren, medan taxan för fjärrvärme höjts med 21 procent på två år.

För låga avgifter – trots höjningar

Fortsatta taxehöjningar, generella kostnadsökningar och inte minst ökade räntekostnader kommer att leda till högre avgifter kommande år. Den genomsnittliga årsavgiften för 2023 ökade med sju procent (719 → 767 kr/kvm/år). Det är betydligt lägre än HSBs tidigare bedömning om ett behov av en genomsnittlig avgiftsökning på minst 40 procent. Avgiften måste dock höjas för att täcka de högre ränte- och driftkostnaderna – utan att göra avkall på sparandet till framtida underhåll.

Under 2023 grävde såväl inflation som dyra bolån djupa hål i många plånböcker. Avgiftshöjningar har i vissa brf-styrelser därför vållat huvudbry, med omtanke för medlemmarnas privatekonomi. Men en styrelses primära uppgift i rollen som fastighetsägare är att sätta rätt avgift utifrån föreningens behov. Om det är möjligt kan höjningarna fördelas över flera år. Avgiftshöjningar må vara jobbiga för enskilda medlemmar, och kanske även för styrelseledamöter. Men när räntan stiger gör den det för alla parter, även för bostadsrättsföreningen.



Lågt sparande kräver åtgärder

Under 2023 minskade sparandet till framtida underhåll med 13 procent (199 → 173 kr/kvm/år). Den negativa trenden håller därmed i sig, då sparandet minskat årligen de senaste fyra åren, med totalt 27 procent.

Att spara till framtida underhåll är en bostadsrättsförenings viktigaste ekonomiska nyckeltal. Ett fullgott sparande (250–300 kr/kvm/år) innebär att föreningens medlemmar bekostar det egna slitaget genom att avsätta tillräckligt för kommande underhåll av de stora komponenterna som stammar, fönster, fasad, tak och balkonger.

Att sparandet sjönk under 2023 är inte oväntat med tanke på de kraftigt ökade räntekostnaderna. Men nuvarande nivå kräver åtgärder. För faktum kvarstår att den genomsnittliga bostadsrättsföreningen just nu varken fullt ut bekostar sitt slitage eller är

ekonomiskt förberedd för framtida underhåll i tillräckligt stor utsträckning. Föreningen går runt, men har ett för litet överskott vilket kan innebära att den inte mår med sina amorteringar. Det kan bara innebära en sak i framtiden – kraftigt höjda avgifter.

Ett för lågt sparande kan dock justeras över tid. Ett ansvarsfullt sätt att hantera ett för lågt sparande är att arbeta efter en treårsplan, med målet att nå schablonen om 250–300 kr/kvm/år. Det kräver dock stora avgiftshöjningar.

Trots lågkonjunktur, ekonomisk oro och en högre ränta mår den genomsnittliga bostadsrättsföreningen förhållandevis bra. Det främsta rådet utifrån rådande läge är att gräva där ni står och hela tiden anpassa bostadsrättsföreningens ekonomi utifrån behov och status. En bostadsrättsförening ska ha rätt avgift – inte för hög och inte för låg.



SPARANDE – FÖRENINGENS LEDSTJÄRNA

Ett för lågt sparande behöver inte betyda att föreningen inte klarar sin ekonomi i dag. Däremot innebär det att föreningen inte sparar tillräckligt till sitt framtida underhållsbehov. Något som märks tydligt när det är dags för större underhåll och investeringar.

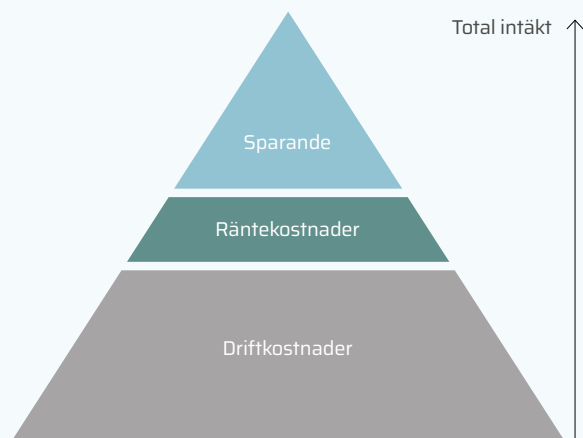
Om föreningen inte sparat tillräckligt, och därmed inte kunnat amortera eller placera tillräckliga belopp, måste den vid större renoveringar öka skuldsättningen i högre grad. För att täcka de ökade räntekostnaderna måste avgifterna i de flesta fall höjas påtagligt. Därför är sparande till framtida underhåll det enskilt viktigaste nyckeltalet för en bostadsrättsförening att arbeta med.

För att ta reda på hur stort sparat ska vara krävs en komplett underhålls- och investeringsplan. Planen ska omfatta kostnader för samtliga stora planerade underhåll – stammar, fönster, balkonger, fasader och tak – de kommande 50 åren. De flesta föreningar har i dag en underhållsplan, men omfattar den inte alla komponenter är den inte komplett och ger därmed en missvisande bild.

Först när kostnaderna för planerat underhåll och investeringar har identifierats går det att sätta rätt nivå på sparat, vilket i sin tur gör det möjligt att sätta rätt avgift över tid. På så sätt

får föreningen en jämnare avgiftsutveckling, utan stötvisa och kraftiga höjningar.

Saknas en underhålls- och investeringsplan kan styrelsen utgå från ett schabloniserat sparande på 250–300 kr/kvm/år. Det är dock en generell bedömning, då sparatets storlek också ska baseras på byggnadernas utformning och status. En förening med många huskroppar och få våningar har mer tak och fasad att underhålla, medan föreningar med flera våningar sannolikt har hissar att underhålla, och så vidare.



Sparandet utgörs av det som blir över av de totala intäkterna när drift- och räntekostnader har betalats. Sparandet ska täcka föreningens framtida underhåll.

EN REGIONAL JÄMFÖRELSE

Hur skiljer sig ekonomin bland bostadsrättsföreningar i våra tre storstadsregioner? När sparande till framtida underhåll jämförs är det enbart föreningar i Göteborg som lyckats bibehålla en sparandenivå inom den rekommenderade schablonen.

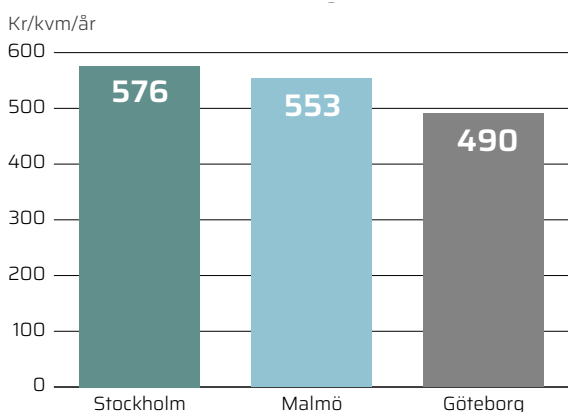
Bostadsrättsföreningarnas driftkostnader i de tre regionerna ökade på ett liknande sätt under 2023. I Stockholm och Malmö ökade driften med omkring 5 procent, medan den i Göteborg steg med drygt 6 procent. Driftkostnaderna är dock klart högre i Stockholmsregionen (576 kr/kvm/år), nästan 20 procent högre än i Göteborg (490 kr/kvm), vilket huvudsakligen beror på högre kostnader för el och värme.

Det finns stora skillnader även i sparandet till framtida underhåll. Trots det ekonomiskt ansträngda läget lyckades föreningarna i Göteborg att bibehålla sparandenivån från året innan på drygt 250 kr/kvm/år, vilket är inom den rekommenderade schablonen. Bland föreningar i Stockholmsregionen minskade sparandet med 13 procent från året innan, medan det i Malmö minskade med cirka 10 procent.

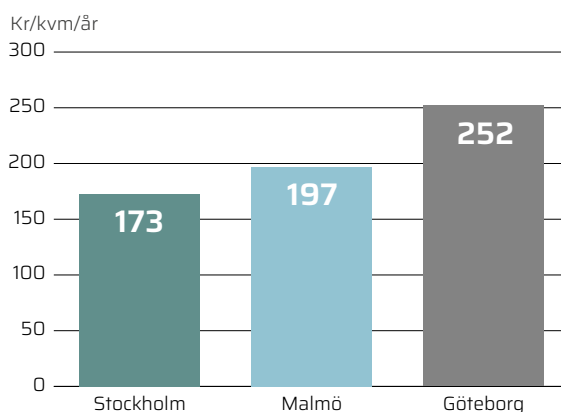
Storleken på sparandet skiljer sig också, där det lägsta sparandet (173 kr/kvm/år) även i år återfinns bland föreningar i Stockholmsregionen. Föreningar i Göteborg sparar därmed nästan 50 procent mer än föreningar i Stockholm, och nästan 30 procent mer än föreningar i Malmö.



DRIFTKOSTNADER (exkl tomträttsavgäld)



SPARANDE





FEM GODA RÅD

FÖR EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI



Tänk 50 år framåt i tiden

En komplett underhålls- och investeringsplan är ett måste för en välmående bostadsrättsförening. Inkludera kostnader för samtliga stora och planerade underhåll och investeringar - stammar, tak, fönster, balkonger och fasader - för de kommande 50 åren.



Bekosta ert eget slitage

Spara till er genomsnittliga underhålls- och investeringskostnad. Då betalar nuvarande medlemmar för det egna slitaget, i stället för att kostnaden skjuts till föreningens framtida medlemmar. Känner ni inte till underhålls- och investeringskostnaden? Börja med att spara minst 250 kr/kvm/år.



Bevaka kostnader löpande

Kostnader och taxor stiger som regel från år till år. Därför är det viktigt att löpande se över både drift- och räntekostnader, för att om möjligt sänka dessa. Att även satsa på smarta och hållbara investeringar, som en solcellsanläggning, kan göra stor skillnad.



Sätt rätt avgift - inte hög eller låg

Just nu behöver styrelser arbeta betydligt mer aktivt med avgiftsnivån. Ha en löpande diskussion i styrelsen och tänk långsiktigt. Dagens avgift ska inte enbart täcka dagens kostnader, utan även sättas i relation till sparandet till framtida underhåll. Det bästa riktmärket är rätt avgift - inte hög eller låg.



Prata med föreningens medlemmar

Underskatta inte vikten av att kommunicera och informera, särskilt vid tider av finansiell oro. Var öppna mot medlemmarna om hur styrelsen planerar och resonerar kring såväl föreningens ekonomi som framtida underhållsbehov. Med transparens och tydlighet ökar förståelsen och acceptansen för exempelvis avgiftshöjningar.



Läs mer om HSBs arbete med ekonomiska nyckeltal på
hsb.se/bostadsrattskollen



HSB – där möjligheterna bor