



# STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER 2023


En årlig rapport om bostadsrättsföreningars ekonomi

100 ÅR



HSB – där möjligheterna bor



A modern, multi-story apartment building with balconies and a parking area. The building is light-colored with many windows and balconies. There are several cars parked in the lot. A black lamppost stands in the foreground. The sky is blue with some clouds. A tree is visible in the upper right corner.

Hur mår den  
genomsnittliga  
bostadsrätts-  
föreningen?



# NU KRÄVS ANALYSFÖRMÅGA OCH HANDLINGSKRAFT

HSB är en av Stockholmsregionens största bostadsaktörer. Vi bygger nya bostäder och förvaltar fastigheter, men arbetar också för att öka förståelsen för bostadsrättsföreningars ekonomi. Därför släpper vi nu för femte året i rad rapporten Stockholms bostadsrättsbarometer.

Frågan om bostadsrättsföreningars ekonomi har sällan varit så aktuell som nu. Snabbt och kraftigt stigande räntor, kombinerat med en ovanligt hög inflationstakt, har gjort att hushållens boendekostnader ökat dramatiskt det senaste året.

Vissa bostadsrättshavare har även fått erfara högre brf-avgifter, när föreningen behövt parera kostnadsökningar för bland annat el, fjärrvärme och vatten. Men de flesta föreningar har fortfarande inte märkt av effekterna av det högre ränteläget och inflationen. Det är en framtida utmaning, som kommer kräva både analysförmåga och handlingskraft från styrelser.

I denna rapport presenterar vi ekonomiska nyckeltal från nästan 800 bostadsrättsföreningar med närmare 100 000 lägenheter. I vilken utsträckning har drift- och räntekostnaderna ökat? Sparar föreningarna tillräckligt till framtida underhåll? Och håller den genomsnittliga avgiften rätt nivå?

Vi svarar på frågan: Hur mår den genomsnittliga bostadsrättsföreningen? Och delar också med oss av goda råd, med målet att öka kunskapen om hur bostadsrättsföreningars ekonomi fungerar.



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

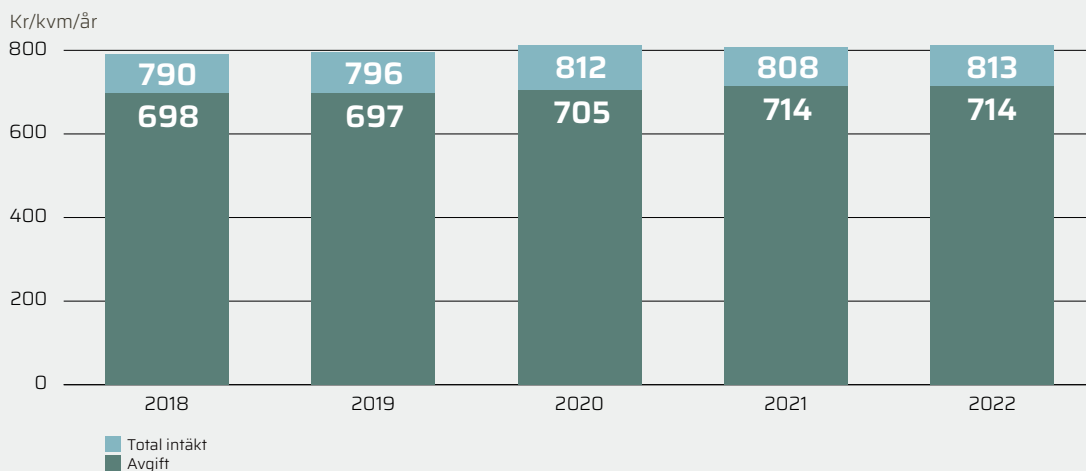
## OM STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER

- Statistik från 762 bostadsrättsföreningar i 23 av Stockholms läns 26 kommuner.
- Samtliga föreningar anlitar HSB för ekonomisk förvaltning. De flesta är medlemmar i HSB, dock inte alla.
- Statistiken i rapporten är från verksamhetsåret 2022.
- 94 777 bostadsrättslägenheter (125 lägenheter/brf i snitt).
- 6 835 543 kvm boarea (8 971 kvm/brf i snitt).
- 358 484 kvm lokalarea (470 kvm/brf i snitt).

# RESULTATREDOVISNING 2022

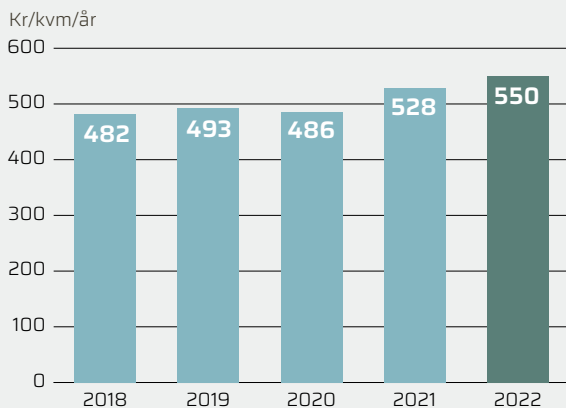
## AVGIFTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

En bostadsrättsförenings intäkter består i huvudsak av avgifter från medlemmarna, men också av hyror från exempelvis parkeringsplatser och kommersiella lokaler. Under 2022 var den genomsnittliga avgiften 714 kr/kvm/år, vilket är oförändrat från året innan. **Den senaste femårsperioden har avgiften i snitt ökat med 2,3 procent.** Den genomsnittliga totala intäkten på 813 kr/kvm/år har ökat med 0,6 procent från året innan.



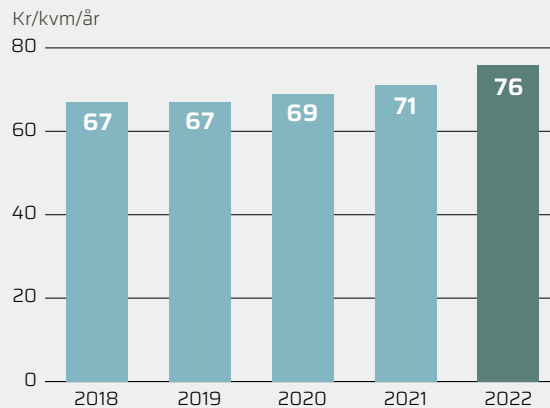
## DRIFTKOSTNADER (exkl tomträttsavgäld)

En förenings driftkostnader består av löpande kostnader för bland annat vatten, el, fjärrvärme, förvaltning, sophämtning, reparationer och försäkringar. Under 2022 uppgick driftkostnaden i snitt till 550 kr/kvm/år, vilket är en ökning med drygt fyra procent från året innan. **De senaste fem åren har driftkostnaderna ökat med över 14 procent.**



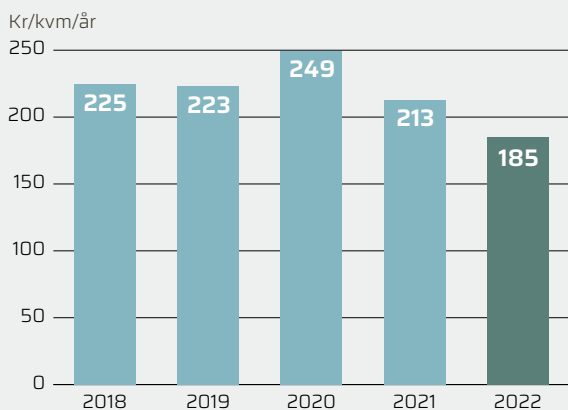
## TOMTRÄTTSAVGÄLD

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 2022 var avgälden i snitt 76 kr/kvm/år, vilket är en ökning med sju procent från året innan. **Den senaste fem åren har avgälden ökat med nära 14 procent.**



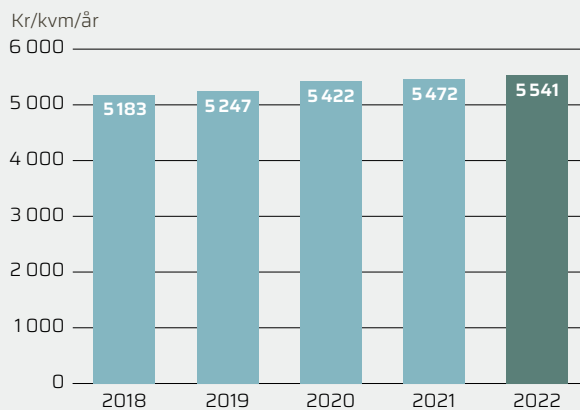
## SPARANDE

En bostadsrättsförenings sparande ska täcka föreningens framtida underhåll av fastighetens stora komponenter, såsom tak, fasader, balkonger, fönster och stammar. Under 2022 var det genomsnittliga sparandet 185 kr/kvm/år, vilket är en minskning med drygt 13 procent jämfört med året innan. **De två senaste åren har sparandet sjunkit med nära 26 procent.**



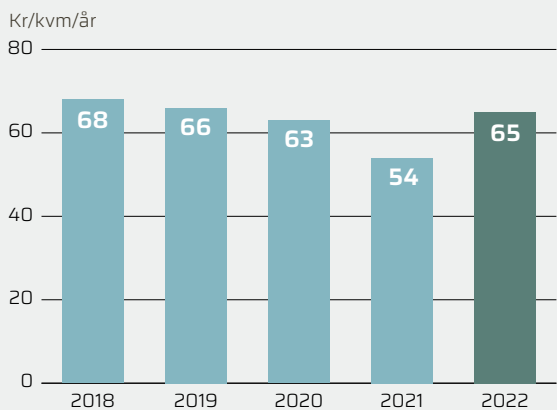
## SKULDSÄTTNING

Nyckeltalet skuldsättning visar hur mycket lån en bostadsrättsförening har per kvadratmeter boarea och lokalarea. Under föregående år uppgick den genomsnittliga skuldsättningen till 5 541 kr/kvm/år, vilket är en ökning med drygt en procent. **Sedan 2018 har skuldsättningen ökat med nära sju procent.**



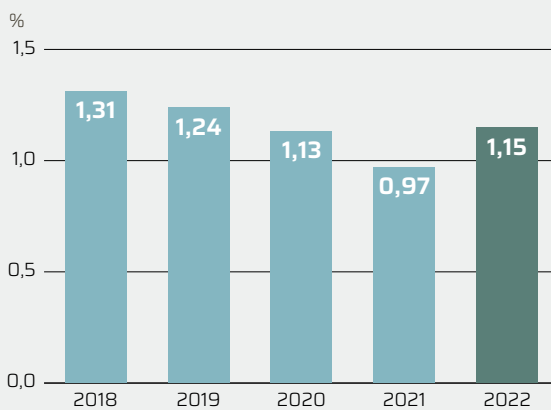
## RÄNTEKOSTNAD

Räntekostnaden är den summa föreningen betalar för själva räntan på sina lån. **Den senaste femårsperioden har den genomsnittliga räntekostnaden minskat med drygt fyra procent.** Under 2022 var den i genomsnitt 65 kr/kvm/år, vilket är en ökning med över 20 procent från året innan.



## RÄNTENIVÅER

Snitträntan avser räntan för både rörliga och bundna lån, oavsett bindningstid. Snitträntan under 2022 uppgick till 1,15 procent, och ökade därmed med 18 punkter jämfört med föregående år. **De senaste fem åren har snitträntan sjunkit med 16 punkter.**



# TUFF PRÖVOTID VÄNTAR MÅNGA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Siffrorna från 2022 är inte särskilt dramatiska. I stället är det en försmak av den tuffa provotid som väntar många bostadsrättsföreningar de kommande åren. För att möta de kommande kostnadsökningarna behöver synen på avgiftens nivå förändras i grunden, och styrelser behöver bli betydligt mer förutseende.

Under 2022 ökade bostadsrättsföreningars genomsnittliga driftkostnad med fyra procent, medan räntekostnaderna ökade med 20 procent – en blygsam ökning i sammanhanget, sett till att räntan stigit både snabbt och kraftigt.

Trots de ökade kostnaderna har den genomsnittliga avgiften lämnats oförändrad, vilket är oroväckande på flera sätt. Framför allt har det resulterat i att sparandet till framtida underhåll sjunkit med 13 procent från året innan, och med 26 procent de senaste två åren. Samtidigt har den genomsnittliga underhålls- och investeringskostnaden stigit. Det genomsnittliga sparandet på 185 kr/kvm/år är illavarslande lågt, och långt under den rekommenderade nivån på 250–300 kr/kvm/år.

## Tydlig eftersläpning i räntor och inflation

Att den genomsnittliga räntekostnaden steg så pass lite i förhållande till räntehöjningarna beror på två saker. Dels för att upptrappningen av snitträntan tar tid, dels för att de flesta bostadsrättsföreningar ännu inte lagt om sina bundna lån till dagens högre ränta. När det väl är dags, huvudsakligen under 2024 och 2025, kommer räntekostnaderna att stiga kraftigt.



En fingervisning är räntekänsligheten på drygt åtta procent, som motsvarar den genomsnittliga avgiftshöjningen som krävs för att bibehålla samma sparandenivå om räntan ökar med en procentenhet.

Föregående år innebar även ett kraftigt ökat inflationstryck, på nivåer som inte setts sedan tidigt 1990-tal. För hushållen blev det kännbart direkt, vid bensinpumpar och i livsmedelsbutiker. För bostadsrättsföreningar dröjer effekten.

För även om inflationen nu potentiellt kulminerat, kommer föreningar påverkas lång tid framöver. Precis som för räntekostnaderna finns en tydlig eftersläpning i inflationen. Det är framför allt stora indexerade kostnadshöjningar för fjärrvärme, vatten, avfall och förvaltning, som slår igenom först i år och vidare in i 2024. Vår bedömning är att medvetenheten om detta bland styrelser är låg. Och även om inflationen kan stävjas, kommer det sannolikt ta lång tid innan den kan tryckas ner till låga nivåer.

## Ovilja att höja avgifterna

Bostadsrättsföreningar i Stockholmsregionen har av tradition varit måna om att hålla nere avgifterna, vilket varit möjligt med låga energikostnader och nollränta. I dag är situationen en helt annan.

Vid årsskiftet höjde drygt hälften av bostadsrättsföreningarna i underlaget avgiften, vilket var en betydligt större andel än året innan. Det är dock tydligt att fler föreningar hade behövt höja, samt att höjningarna på i genomsnitt fem procent var för försiktiga.

Även om praxis är att justera avgiften vid årsskiftet kan en styrelse i praktiken göra det på kvartalsbasis, vilket det just nu finns fog för. Vid andra kvartalet i år höjde 15 procent av föreningarna avgiften, och till tredje kvartalet har hittills sex procent av föreningarna aviserat avgiftshöjningar. Vissa av dessa föreningar höjde även avgiften vid årsskiftet, vilket tyder på att de tidigare höjningarna inte varit tillräckliga. Därutöver har villkorsändringar för p-platser, garage, förråd och lokaler ökat markant från tidigare år. Men sammantaget är antalet föreningar som höjer avgiften fortsatt för få.

Så vad beror det på, att styrelser är så pass reaktiva och passiva? Vår bild är att det är en kombination av



**Under 2022  
ökade den genom-  
snittliga drift-  
kostnaden med  
fyra procent.**

saker. Dels handlar det om ett för stort fokus på vad avgiften är i dag, i stället för vad den borde vara för en långsiktig ekonomi i balans. Dels handlar det om en ovilja att höja avgiften, då den påverkar värdet på bostadsrätten, men också då det sällan uppskattas av medlemmarna.

### Vad borde avgiften vara?

Vid årsskiftet trädde en ny lagstiftning i kraft, som innebär att mäklare ska redovisa bostadsrättens nettoskuld i objektsbeskrivningen. Det är välkommet, då tydliga nyckeltal ökar tryggheten vid köp av bostadsrätt. Men för att bostadsköpare ska kunna bedöma avgiftens utveckling över tid, och sätta den i relation till priset på bostadsrätten, krävs ytterligare information.

När bostadsspekulanter prissätter bostadsrätter utgår de flesta från vad avgiften är i dag, inte vad den borde vara. Genom nedan exempel åskådliggörs avgiftens utveckling baserat på ett genomsnittligt sparbehov, samt en låneränta på fyra procent.

#### Räkneexempel

Avgift i dag:	<b>3 000 kr/mån</b>
Avgift med genomsnittligt sparbehov:	<b>4 500 kr/mån</b>
Avgift med genomsnittligt sparbehov och låneränta på 4%:	<b>6 200 kr/mån</b>

Om även dessa uppgifter redovisas vid bostadsköp skulle köparen få en mer rättvis bild över avgiftens väntade utveckling, och därmed kunna bedöma marknaden bättre. Dessutom skulle synen på avgiftens storlek förändras, då incitamenten för att felaktigt hålla nere avgifterna skulle suddas ut.

### Successiva avgiftshöjningar i närtid ett måste

Siffrorna i denna rapport är en försmak av vad som väntar bostadsrättsföreningar de kommande åren. Läget är skarpt, och de oundvikliga och kraftigt stigande kostnaderna behöver mötas med höjda årsavgifter. I genomsnitt på upp till 40–50 procent.

Föreningar som genom åren hållit nere avgifterna, och därmed sparat för lite till framtida underhåll, får en extra brant uppförsbacke. I dessa fall handlar det inte enbart om att finansiera de stigande drift- och räntekostnaderna, utan också om att ta igen den tidigare för låga avgiften.

Synen på avgiftens storlek behöver förändras i grunden, och medvetenheten bland styrelser måste öka. Men det går att åtgärda med handlingskraft och en långsiktig planering, där avgifterna höjs successivt på kvartalsbasis. Det behövs för att återupprätta sparat, som redan nu är på en oroväckande låg nivå.





## GÖR SPARANDET TILL FÖRENINGENS LEDSTJÄRNA

Ett för lågt sparande leder som regel till högre belåning vid renoveringar. För att täcka de ökade räntekostnaderna krävs avgiftshöjningar. Därför är sparande till framtida underhåll det enskilt viktigaste nyckeltalet för en bostadsrättsförening att arbeta med.

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 först när det är dags för större renoveringar och investeringar.

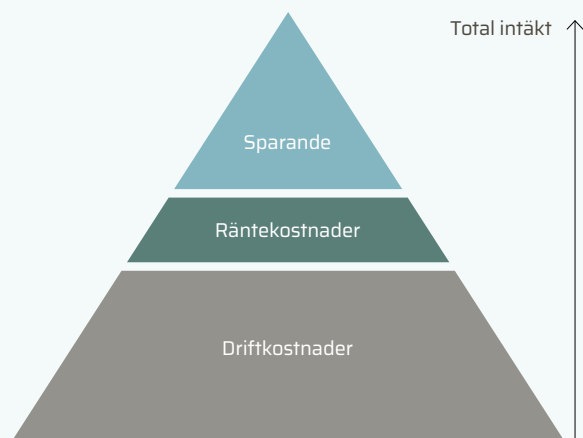
Om föreningen inte sparat tillräckligt, och därmed inte kunnat amortera eller placera tillräckliga belopp, måste den vid större renoveringar öka skuldsättningen i högre grad. Och för att täcka de ökade räntekostnaderna måste avgifterna i de flesta fall höjas påtagligt.

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

Först när kostnaderna för planerat underhåll och investeringar har identifierats går det att sätta rätt nivå på sparandet, 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 sparandets storlek också ska baseras på byggnadernas utförande. 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.



# STORA SKILLNADER I SPARANDE

Hur skiljer sig ekonomin bland bostadsrättsföreningar i olika delar av landet? I detta avsnitt jämför vi driftkostnader och sparande bland föreningar i Stockholmsregionen, med föreningar i två andra stora regioner.

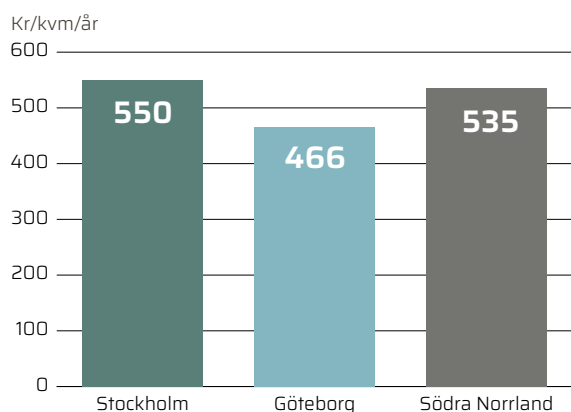
Under 2022 ökade driftkostnaderna måttligt i alla tre regioner, i genomsnitt mellan tre och fyra procent. Precis som ifjol har föreningar i Stockholmsregionen högst driftkostnader (550 kr/kvm/år), medan föreningar i Göteborg har lägst (466 kr/kvm/år). Det är framför allt ett högre pris för el, men också för värme, som driver upp driftkostnaderna i Stockholm.

När det gäller sparandet är skillnaderna stora. Bland föreningar i Stockholmsregionen sjönk sparandet med drygt 13 procent från året innan, medan det i Göteborg (-2,3 procent) och Södra Norrland (-1,0 procent) i stort sett var på samma nivåer. De stora skillnaderna beror främst på att drift- och räntekostnaderna steg mer för föreningar i Stockholmsregionen, samtidigt som intäkterna inte höjdes i samma utsträckning som i de andra regionerna.

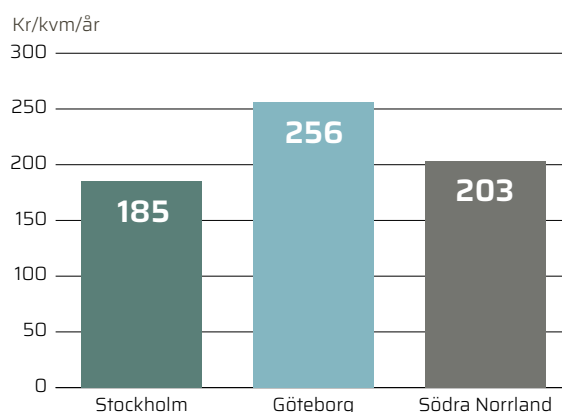
Storleken på sparandet skiljer sig också från ifjol. I år återfinns det lägsta sparandet (185 kr/kvm/år) bland föreningar i Stockholmsregionen, vilket beror på att de högre driftkostnaderna inte parerats med högre avgifter. Högst sparande finns fortsatt i Göteborg, på 256 kr/kvm/år.



## DRIFTKOSTNADER (exkl tomträttsavgäld)



## SPARANDE



\* HSB Södra Norrland bedriver verksamhet i Västernorrlands, Jämtlands och Gävleborgs län.





# 5 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

De kommande åren behöver styrelser arbeta betydligt mer aktivt med avgiftsnivån. Ha en löpande diskussion, och tänkt 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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



**HSB – där möjligheterna bor**