



HSB SÖDERTÖRNS BOSTADSRÄTTSBAROMETER 2020

En rapport om bostadsrättsföreningars ekonomi



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

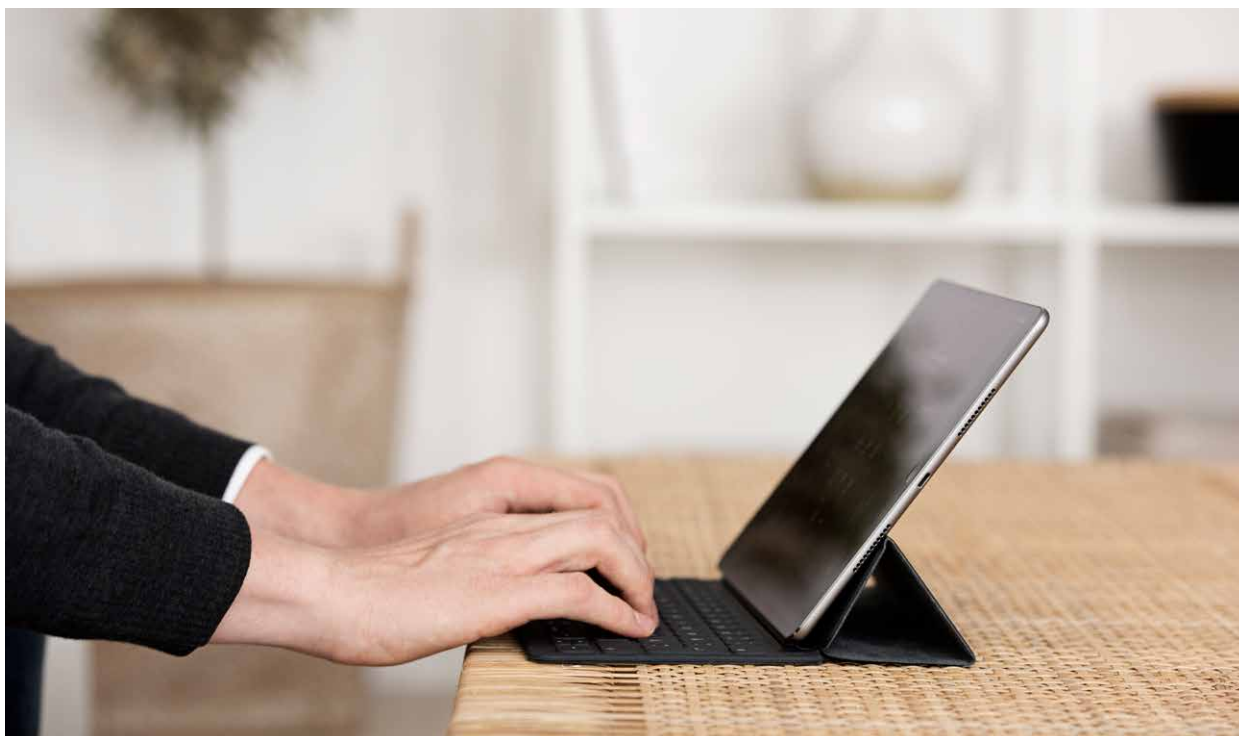
För en hållbar långsiktig ekonomi	3
De flesta bostadsrättsföreningar mår bra idag – men kommer de alltid att göra det?	4
Avgiftsnivåerna står stilla	5
Skuldsättningen ökar i en normal takt	6
Räntekostnaderna sjunker – men i lägre takt	7
Det underliggande sparandet minskar – ränterisken ökar	8
Sammanfattning	9

FÖRORD: FÖR EN HÅLLBAR LÅNGSIKTIG EKONOMI

I HSB Södertörns Bostadsrättsbarometer 2020 presenterar vi ett antal ekonomiska nyckeltal från drygt 100 av våra kunder i vår region. Rapporten är baserad på data från 2019 och visar hur nyckeltalen hänger ihop och vilka övergripande slutsatser som kan dras om Södertörns bostadsrättsföreningars ekonomiska läge. Hur utvecklas avgifterna? Ökar skulderna? Och sparar föreningarna tillräckligt?

Vi har nu sammanställt fakta från våra bostadsrättsföreningar som köper ekonomisk förvaltning hos HSB Södertörn. Detta ger oss en möjlighet att på ett säkert sätt jämföra föreningarnas nyckeltal med varandra, och även se hur dessa har utvecklats över tid.

Vårt syfte med den här rapporten är att bidra till välmående föreningar som tar ansvar för en långsiktig hållbar ekonomi.



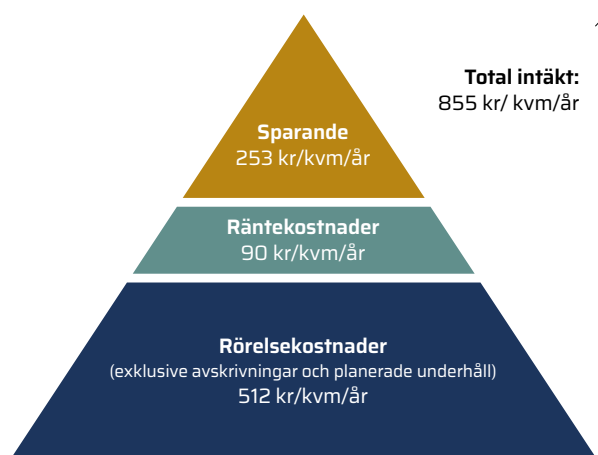
STATISTIK:

DE FLESTA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR MÅR BRA IDAG – MEN KOMMER DE ALLTID ATT GÖRA DET?

Pyramiden nedan är en modell som beskriver vad föreningens totala intäkter går till. Pengarna som blir över när föreningen har betalat för rörelse- och räntekostnader är sparandet för framtida underhåll och investeringar, vilket är det enskilt viktigaste nyckeltalet.

Siffrorna i pyramiden är ett genomsnitt för våra kunder under år 2019. Vi ser att de flesta av våra föreningar som vi förvaltar mår bra men detta är bland annat tack vare de låga räntekostnaderna. Vi ser en risk om räntan stiger, då måste föreningen täcka upp för dels ökade räntekostnader men även för de ökade rörelsekostnaderna, vilket kan påverka föreningens sparande negativt.

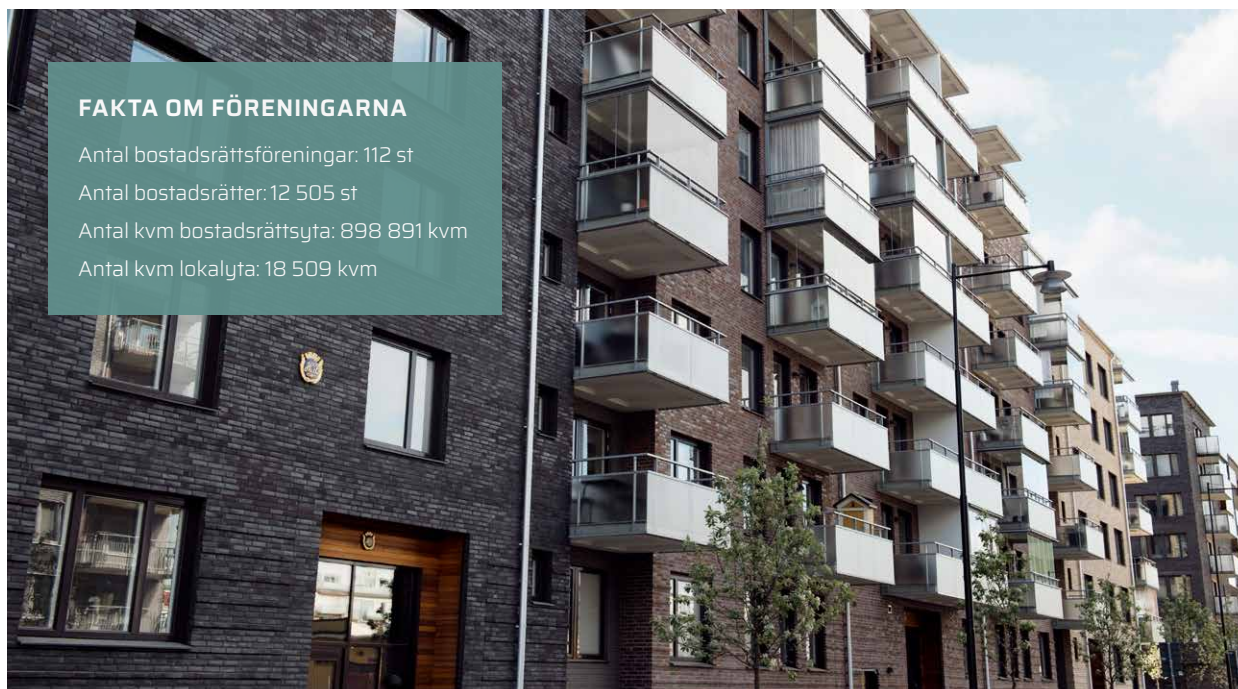
På de kommande sidorna utvecklar vi ovan resonemang, med utgångspunkt i fyra delar som är centrala för en långsiktigt hållbar ekonomi. Vi tittar närmare på föreningarnas avgiftsnivåer, skulder, räntekostnader och underliggande sparande och vi sätter de alla i relation till varandra.



Genomsnittliga intäkter och sparande (2019)

FAKTA OM FÖRENINGARNA

Antal bostadsrättsföreningar: 112 st
Antal bostadsrätter: 12 505 st
Antal kvm bostadsrättsyta: 898 891 kvm
Antal kvm lokalyta: 18 509 kvm



AVGIFTER:

AVGIFTSNIVÅERNA STÅR STILLA

Den genomsnittliga avgiftsnivån under 2019 var 794 kr/kvm och år för bostadsrättsföreningarna som förvaltats av HSB Södertörn. År 2015 var motsvarande siffra 802 kr/kvm och år. Det innebär att de genomsnittliga avgifterna har sjunkit med i snitt 1 procent på fem år.

Något som kan vara oroväckande för föreningar med ett lågt sparande, då deras kostnader för den löpande driften (såsom värme, vatten, el och reparationer) har ökat betydligt mer, i genomsnitt med 15 procent på fem år.

En oförändrad avgift är i praktiken en sänkt avgift och påverkar föreningens möjlighet att hantera framtida slitagekostnader och renoveringar. Om en förening med låga avgifter inte sparar tillräckligt kommer föreningens framtida medlemmar få betala för nuvarande medlemmars slitage.

Våra siffror visar att några föreningar sparar för lite och detta i ett lågränteläge. Ett lågt sparande betyder

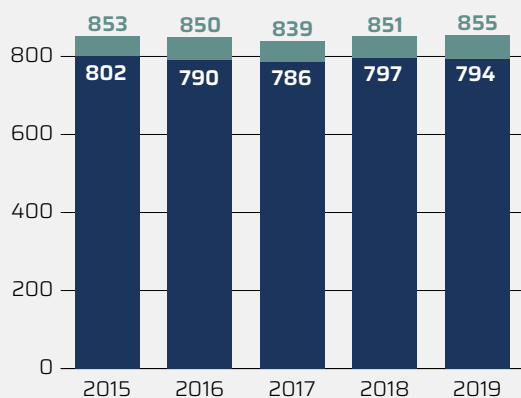
inte att föreningen inte klarar sin ekonomi idag men dessa föreningar har således för låga avgifter för att täcka framtida underhåll och investeringar. Vi arbetar därför proaktivt med ekonomiska nyckeltal och konkreta underlag i samband med budgetperioder och bokslut. En del föreningar klarar av att hålla oförändrade avgiftsnivåer, exempelvis tack vare stigande hyresintäkter eller sänkta kostnader.

Siffrorna visar som sagt att bostadsrättsföreningarnas avgifter inte ökar, vilket är en trend som oroar. Genom att synliggöra och medvetandegöra dessa förhållanden hoppas vi se positiva effekter på avgiftsnivåerna på sikt.

Avgifter och totala intäkter

Kr/kvm

1 000

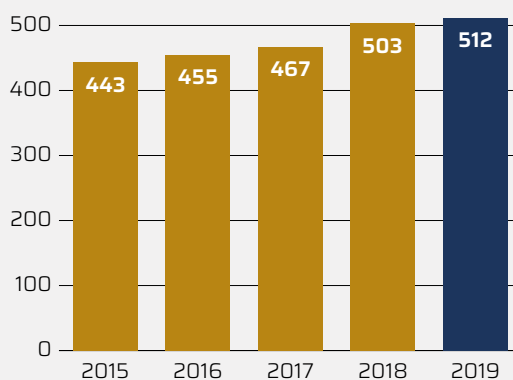


■ Totala Intäkter, kr/kvm BOA + LOA
■ Avgifter, kr/kvm BOA Br

Driftskostnader

Kr/kvm/år

600



SKULDER: SKULDSÄTTNINGEN ÖKAR I EN NORMAL TAKT

Skuldsättningen hos bostadsrättsföreningarna har ökat med cirka 3 procent på fem år. En ökning som vi dock ser som normal.

Jämför vi ökningen av skuldsättning med avgiftsutvecklingen ser vi att den ökar i snabbare takt och detta har bostadsrättsföreningarna parerat med hjälp av lägre räntekostnader.

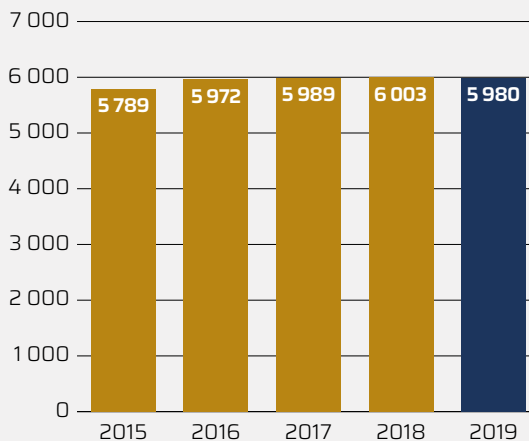
Genomsnittlig skuldsättning är en viktig faktor att hålla koll på men skuldsättning är något som kommer att variera kraftigt mellan föreningarna. Det är inte anmärkningsvärt att en nyproducerad bostadsrättsförening, eller en som nyligen genomfört ett stambyte, har en hög skuldsättning. Däremot ska man inte ha en hög skuldsättning om man har stora investeringarna framför sig i närtid.

Som en jämförelse har vi tittat på skuldsättningen bland bostadsrättsföreningar byggda mellan 1980-1990. Detta är föreningar som rimligtvis har relativt stora investeringar framför sig de kommande tjugo åren. Bland dessa föreningar är skuldsättningen cirka 5 400 kr/kvm och år. Vi kommer framöver se en trend att skuldsättningen ökar i dessa föreningar som mest till följd av återinvesteringar i stammar, fasader, fönster, tak och balkonger.

Vi ser även att de flesta föreningar amorterar bra, cirka 2 procent av sin totala skuld per år, vilket är ett resultat av ett bra överskott i föreningen.

Skulder

Kr/kvm/år



De senaste fem åren har den genomsnittliga skuldsättningen ökat med **3%**

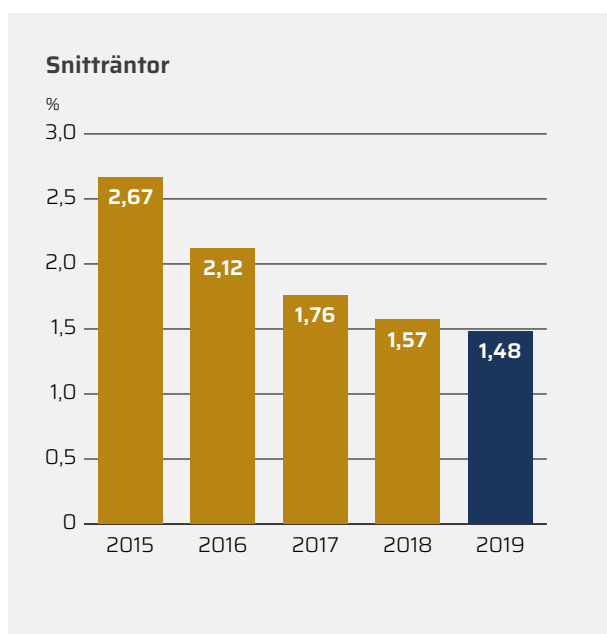
RÄNTEKOSTNADER: RÄNTEKOSTNADERNA SJUNKER — MEN I LÄGRE TAKT

Bostadsrättsföreningarnas räntekostnader fortsätter att sjunka under 2019 men i en lägre takt än tidigare. Snitträntan för föreningarnas lån år 2019 var 1,48 procent jämfört med 2015 då snitträntan var 2,66 procent. En stor differens på endast fem år.

Bostadsrättsföreningarna i denna rapport har en total skuldsättning om drygt 4,8 miljarder kronor. Det innebär att de tillsammans betalar cirka 56,6 miljoner kronor mindre i ränta idag än för fem år sedan.

Vårt råd till bostadsrättsföreningar med högre skuldsättning är att ha en mix av rörliga och bundna lån i sin lånestock. På så sätt kan föreningar undvika kraftigt höjda avgifter, vilket kan bli fallet vid stigande räntor och enbart rörliga lån. I dessa fall måste föreningar, som anpassat avgiften till det låga ränteläget, täcka upp för kostnadsökningar i snabbare takt, vilket kan komma som en otrevlig överraskning för medlemmarna.

För att veta vad kostnadsökningen skulle bli med högre räntor tittar vi på nyckeltalet räntekänslighet*. Våra föreningar ligger i genomsnitt på en räntekänslighet på 8, vilket i praktiken innebär att om räntan ökar 1 procentenhet så kan det krävas en avgiftshöjning motsvarande känsligheten, det vill säga en avgiftshöjning på 8 procent för att täcka de ökade räntekostnaderna.



* Räntekänsligheten räknas fram genom att ta totala låneskulden multiplicerat med 1% delat med den totala årsavgiften.

SPARANDE:

DET UNDERLIGGANDE SPARANDET MINSKAR – RÄNTERISKEN ÖKAR

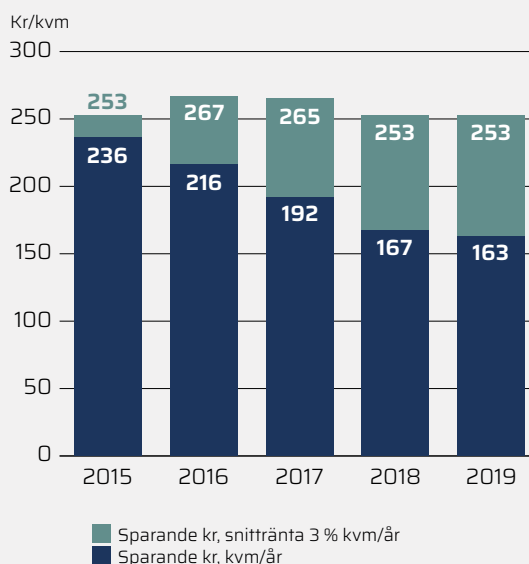
En bostadsrättsförenings underliggande sparande är det överskott som föreningen har i sin löpande ekonomi frånräknat räntekostnadsutveckling.

Vi utgår alltså från pyramiden på sidan 4 men räknar med att räntan är konstant. Med ett enkelt räkneexempel, där vi ponerar att en snittränta på 3 procent varit oförändrad de senaste fem åren, kan vi se att det underliggandesparande har sjunkit konstant sedan 2015.

I praktiken har sparandet faktiskt legat på en jämn nivå de senaste fem åren, vilket till stor del beror på successivt sjunkande räntekostnader. Det betyder att många bostadsrättsföreningar idag lever på att räntan är låg. Det innebär också att många bostadsrättsföreningar är betydligt känsligare för en återgång till normaliserade räntor än vad de var för fem år sedan. Ränterisken har alltså ökat.

Exempel: En bostadsrättsförenings sparande kan jämföras direkt med den faktiska slitagekostnaden. Om alla de återinvesteringar som ska göras de kommande 50 åren kostar 200 kr/kvm och år i genomsnitt, bör också sparandet ligga runt 200 kr/kvm och år. Ligger nivån på sparandet under 200 kr/kvm och år innebär det att framtida medlemmar får betala för nuvarande medlemmars slitage. Därför är det oroande att det underliggande sparandet sjunker.

Sparande till framtida underhåll och investeringar vid konstant snittränta om 3%



SAMMANFATTNING

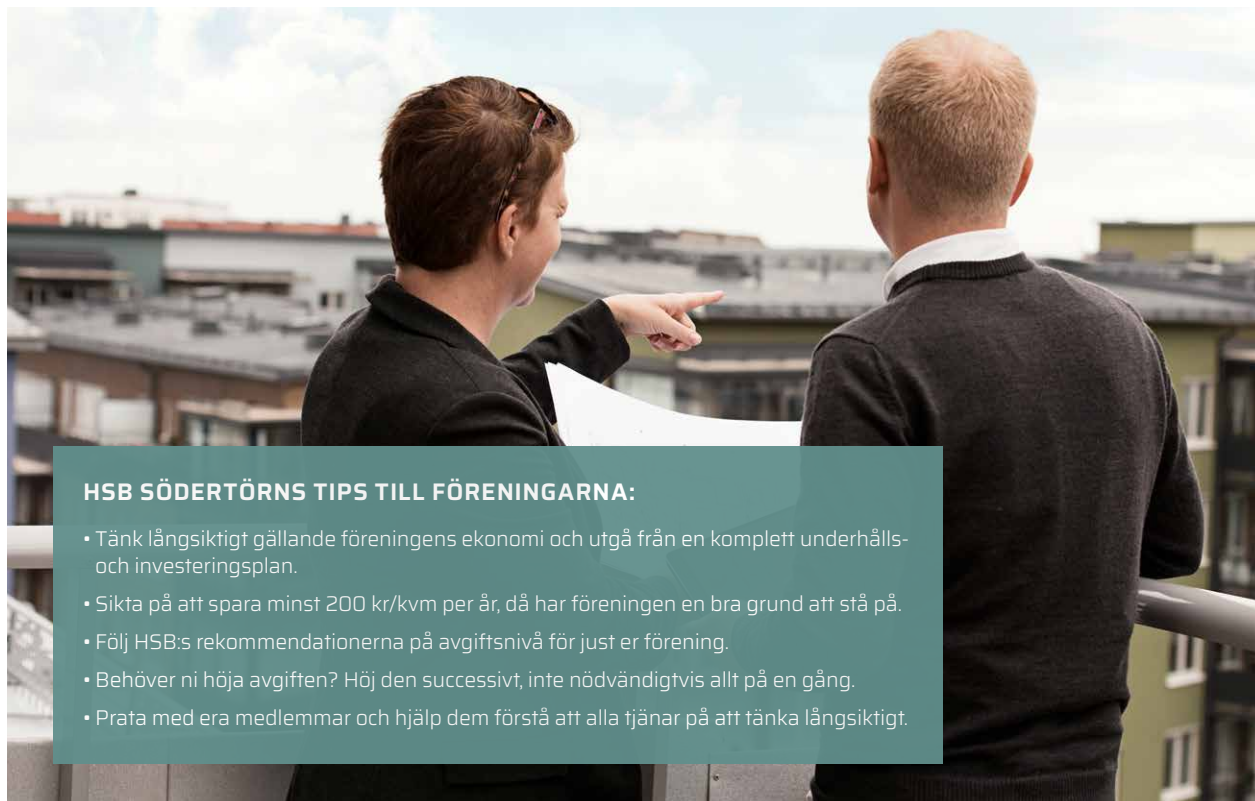
Siffrorna från 2019 visar att den genomsnittliga bostadsrättsföreningen som förvaltas av HSB Södertörn mår bra men att riskerna kommer att öka succesivt de kommande åren. Därför är det viktigt att styrelser, brf-medlemmar och bostadsköpare får bättre information om föreningarnas ekonomi.

Det är även viktigt att komma ihåg att alla bostadsrättsföreningar har olika förutsättningar. Exempelvis är det inte en särskilt stor risk att ha alla sina lån på korta räntor för en lågt skuldsatt förening, utan stora investeringar i närtid.

En viktig slutsats är att det inte är hållbart med oförändrade avgifter särskilt länge till. Detta då de genomsnittliga räntekostnaderna inte kan sjunka ytterligare i någon märkbar utsträckning. Den enskilda föreningen kan givetvis förhandla ner räntan ytterligare, men vi kommer inte se samma drastiska nedgång som vi har gjort de senaste fem åren.

HSB SÖDERTÖRNS BOSTADSRÄTTSBAROMETER 2019 VISAR ATT:

- Avgiftsnivåerna har i stort sett varit oförändrade de senaste fem åren, vilket inte är långsiktigt hållbart.
- Trots oförändrade avgiftsnivåer de senaste fem åren har bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga sparande hållits på en bra nivå. Anledningen till detta är i princip uteslutande kontinuerligt sänkta räntekostnader.
- Det underliggande sparandet sjunker dock för varje år som går och skulle vi återgå till ett mer normalt ränteläge ökar behovet av avgiftshöjningar för många bostadsrättsföreningar.
- Kostnaden för den löpande driften har ökat med cirka 15 procent på fem år. Vilket man inte tagit hänsyn till då avgiftsnivåerna inte ökat i samma takt.



HSB SÖDERTÖRNS TIPS TILL FÖRENINGARNA:

- Tänk långsiktigt gällande föreningens ekonomi och utgå från en komplett underhålls- och investeringsplan.
- Sikta på att spara minst 200 kr/kvm per år, då har föreningen en bra grund att stå på.
- Följ HSB:s rekommendationerna på avgiftsnivå för just er förening.
- Behöver ni höja avgiften? Höj den successivt, inte nödvändigtvis allt på en gång.
- Prata med era medlemmar och hjälp dem förstå att alla tjänar på att tänka långsiktigt.



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Södertörn
Huddinge Stationsväg 5 | Box 1084 | 141 22 Huddinge
Telefon 08-608 68 00 | info.sodertorn@hsb.se
hsb.se/sodertorn