



STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER 2022

En årlig rapport om bostadsrättsföreningars ekonomi



HSB – där möjligheterna bor



Föreningens ekonomi är den fråga som engagerar allra flest bostadsrättshavare.



HUR MÅR DEN GENOMSNITTLIGA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN?



Cecilia Jutell



Sophie Skytt

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

Idag finns omkring 10 000 bostadsrättsföreningar i Stockholms län. Det är med andra ord många i regionen som bor i bostadsrätt. Och vi vet att föreningens ekonomi är den fråga som engagerar allra flest bostadsrättshavare.

På kommande sidor presenterar vi ekonomiska nyckeltal från drygt 600 föreningar i Stockholmsregionen. Vi berättar hur nyckeltalen hänger ihop och presenterar slutsatser utifrån aktuella data. Hur mår den genomsnittliga föreningen? Hur utvecklas avgifterna? Ökar skulderna, och sparar föreningarna tillräckligt till framtida underhåll?

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

Sophie Skytt
Verksamhetschef
HSB Södertörn
sophie.skytt@hsb.se

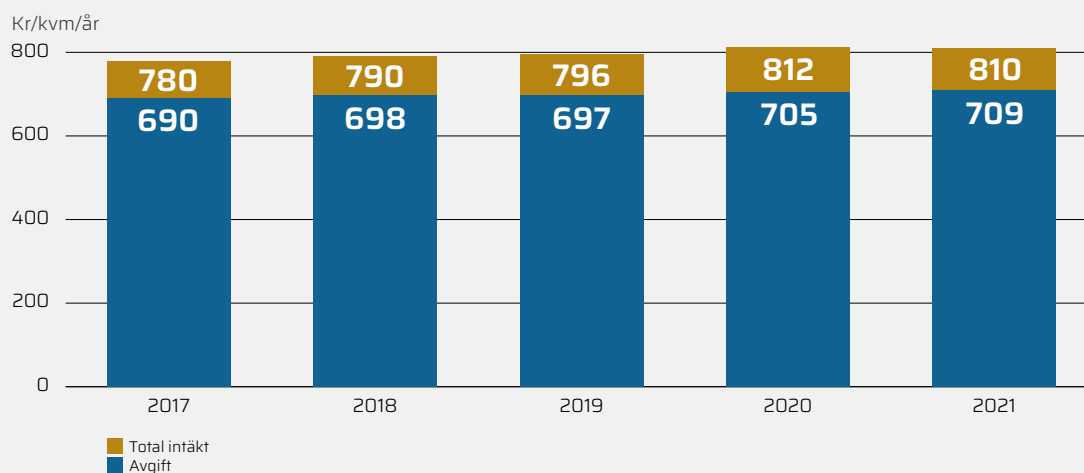
OM STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER

- Statistik från 621 bostadsrättsföreningar (både HSB-medlemmar och icke medlemmar) i 19 kommuner i Stockholms län.
- Samtliga föreningar anlitar HSB Stockholm eller HSB Södertörn för finansiell rådgivning och ekonomisk förvaltning.
- Statistik från räkenskapsåret 2021.
- 78 867 bostadsrättslägenheter (127 lägenheter/brf i snitt).
- 5 521 311 kvm boarea (8 891 kvm/brf i snitt).
- 287 523 kvm lokalarea (463 kvm/brf i snitt).

RESULTATREDOVISNING 2021 ÅRS STATISTIK

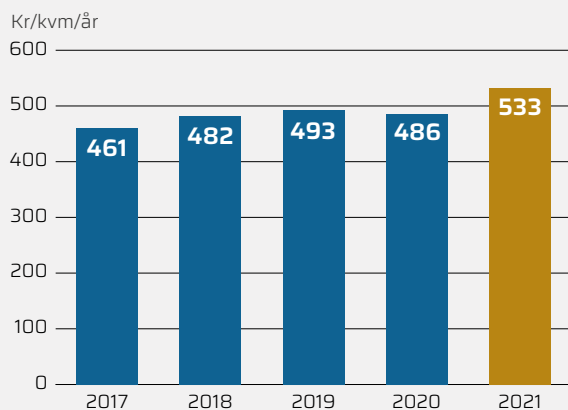
AVGIFTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

En bostadsrättsförenings intäkter består i huvudsak av avgifter från medlemmarna, men även av hyror från exempelvis kommersiella lokaler eller parkeringsplatser. Avgiften från medlemmarna under 2021 var i snitt 709 kr/kvm/år, vilket är en marginell ökning från året innan. **De senaste fem åren har avgifterna ökat med knappt tre procent.** Den genomsnittliga totala intäkten är oförändrad från ifjol (810 kr/kvm/år), men har ökat med knappt fyra procent de senaste fem åren.



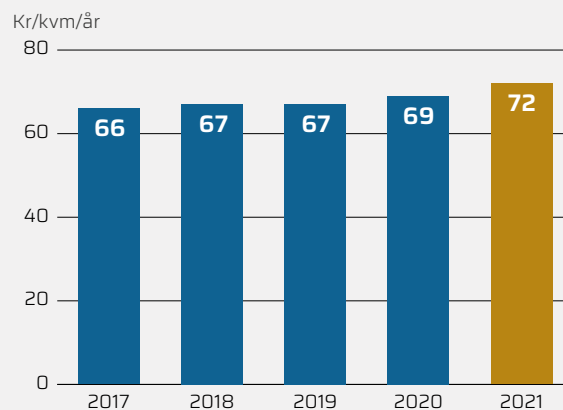
DRIFTKOSTNADER (exkl tomträttsavgäld)

En bostadsrättsförenings driftkostnader består av löpande kostnader för exempelvis vatten, el, fjärrvärme, förvaltning, sophämtning, reparationer och försäkringar. Driftkostnaden är i snitt 533 kr/kvm/år, vilket är en ökning med nästan tio procent jämfört med föregående år. **De senaste fem åren har driftkostnaderna ökat med drygt 15 procent.**



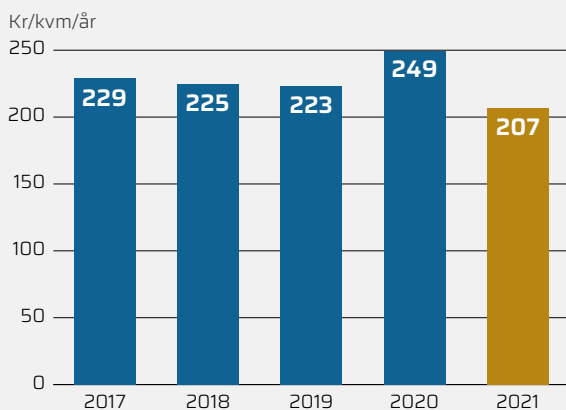
TOMTRÄTTSAVGÄLD

Drygt var femte förening i urvalet har mark upplåten med tomträtt. Det innebär att föreningen inte äger marken som byggnaden står på, utan istället betalar en årlig markhyra (tomträttsavgäld) till kommunen. Avgälden för dessa föreningar är i snitt 72 kr/kvm/år, en ökning med över fyra procent från året innan. **De senaste fem åren har siffran ökat med nio procent.**



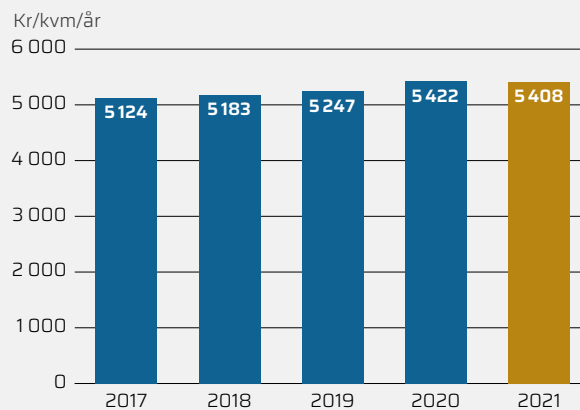
SPARANDE

En bostadsrättsförenings sparande ska täcka föreningens framtida underhåll av exempelvis tak, fasader, fönster och stammar. Sparandet under 2021 uppgick i snitt till 207 kr/kvm/år, vilket är **en minskning med nästan 17 procent** jämfört med året innan. Under den senaste femårsperioden har sparandet sjunkit med nära tio procent.



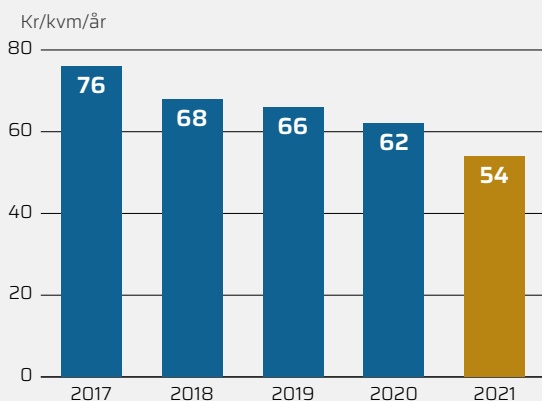
SKULDSÄTTNING

En bostadsrättsförenings skuldsättning visar hur mycket lån den har per kvm boarea och lokalarea. Föreningarnas skuldsättning uppgår i snitt till 5 408 kr/kvm/år, **vilket i princip är oförändrat från året innan**. Sedan 2017 har skuldsättningen ökat med drygt fem procent.



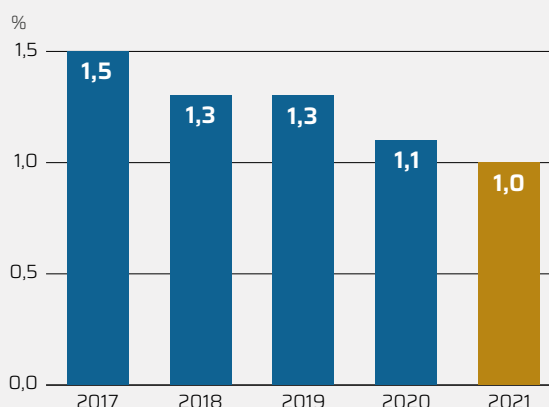
RÄNTEKOSTNAD

Räntekostnad avser den summa bostadsrättsföreningar betalar för själva räntan på sina lån. Föreningars genomsnittliga räntekostnad är 54 kr/kvm/år, vilket är **en minskning med nästan 13 procent**. De senaste fem åren har samma siffra sjunkit med 29 procent.



RÄNTENIVÅER

Snitträntan avser räntan för både rörliga och bundna lån, oavsett bindningstid. **Snitträntan har sjunkit något sedan föregående år** och uppgår till 1,0 procent. Jämfört med för fem år sedan har räntan sjunkit med 0,5 procentenheter.



HÖG TID ATT PARERA DET LÄGRE SPARANDET

De ekonomiska förutsättningarna för bostadsrättsföreningar har förändrats snabbt det senaste året. Siffrorna visar att det genomsnittliga sparandet har sjunkit påtagligt under 2021, vilket beror på att kraftigt ökade driftkostnader inte parerats med höjda avgifter. Nu stiger dessutom räntorna.

Det genomsnittliga sparandet sjönk med hela 17 procent jämfört med föregående år. Det är den största förändringen i sparandenivå sedan Stockholms bostadsrättsbarometer lanserades 2019. Att sparandet sjunkit så påtagligt beror på att driftkostnaderna ökat med nära tio procent. Något som direkt kan härröras till kostnadsökningar för el (+29 %) och värme (+12 %). Då föreningarna inte parerat kostnadsökningarna med höjda avgifter blir effekten ett betydligt lägre sparande än året innan.

Det genomsnittliga sparandet ligger nu på 207 kr/kvm/år, vilket är oroväckande nära den miniminivå som HSB schablonmässigt rekommenderar (200-300 kr/kvm/år). Siffrorna visar även att fyra av tio föreningar troligtvis sparar för lite, vilket innebär att de inte tar ekonomisk höjd för sitt framtida underhållsbehov. I praktiken innebär det att kostnaderna för det slitage som sker idag skjuts till framtida medlemmar i föreningen.



Om räntan ökar med en procentenhet behöver en av tio brf **höja med mer än 15 procent.**


Sjunkande räntekostnader - fram till årsskiftet

Under 2021 sjönk föreningarnas genomsnittliga räntekostnader med nästan 13 procent. Först i slutet av året började marknadsräntorna stiga försiktigt, för att under våren stiga mer kraftigt. Därefter har även Riksbanken höjt styrräntan två gånger, och idag tyder det mesta på att räntan ska upp ytterligare. Stigande räntekostnader är med andra ord en post som kommer att öka under detta år, vilket styrelser måste ta höjd för, särskilt om föreningen är räntekänslig. Om räntan ökar med en procentenhet behöver den genomsnittliga bostadsrättsföreningen i Stockholmsregionen höja sina avgifter med 8 procent för att behålla samma sparande. Och en av tio behöver höja med mer än 15 procent.

Omfattande avgiftshöjningar ofrånkomligt

Vi befinner oss i ett nuläge där bostadsrättsföreningarnas driftkostnader ökat påtagligt, samtidigt som räntekostnaderna nu ökar. Därutöver kan många föreningar med mark upplåten med tomträtt vänta sig ytterligare kostnadsökningar. Parallellt med denna utveckling har den genomsnittliga avgiftsnivån varit i princip oförändrad, vilket resulterat i ett kraftigt sänkt sparande till framtida underhåll.

Utifrån rådande omständigheter är det ett måste för styrelser att börja arbeta aktivt med avgiftsnivån. Att arbeta löpande och långsiktigt med avgiften är en generell rekommendation för att täcka ökade kostnader och bevara rätt nivå på sparandet. Men också för att undvika kraftiga avgiftshöjningar, vilket vissa bostadsrättsföreningar nu kommer tvingas till. För att ha full koll på kommande renoveringskostnader, som också ska sättas i relation till avgiftens nivå, behöver styrelsen säkerställa att föreningen har en komplett underhålls- och investeringsplan.



”Att amortera är ett måste, och en bra nivå är **minst två procent.**”

NYTT RÄNTELÄGE KRÄVER HANDLING

Så hur ska styrelser agera på en turbulent räntemarknad?
Varje bostadsrättsförening ska bedömas individuellt, men ett generellt råd är att se över föreningens löptider på lånen.

Ett bra sätt att sprida risken och öka förutsägbarheten är att se över föreningens löptider på lånen och säkerställa att alla lån inte löper ut samtidigt. Ett bra riktmärke är att ett av föreningens lån bör löpa ut varje år. En lågt skuldsatt förening kan ha en större andel rörliga lån, vilket varit mest kostnadseffektivt historiskt sett. En högt skuldsatt förening är mer räntekänslig och bör därför ha en större del av lånen bundna. Det kostar mer, men är en bra försäkring.

Att amortera är ett måste, och en bra nivå är minst två procent. Det gör att föreningen betalat av lånet inom 50 år, och därmed skapar nytt låneutrymme när det är dags att återigen renovera fastigheternas stora komponenter. Därutöver ska en styrelse alltid konkurrensutsätta och förhandla lånevillkor för att få den bästa räntan.

Men det enskilt viktigaste ekonomiska nyckeltalet att hålla koll på är *sparande till framtida underhåll*, ett nyckeltal som påverkas direkt av räntehöjningar.

”Sparandet är det absolut viktigaste nyckeltalet att arbeta med för en bostadsrättsförening.”



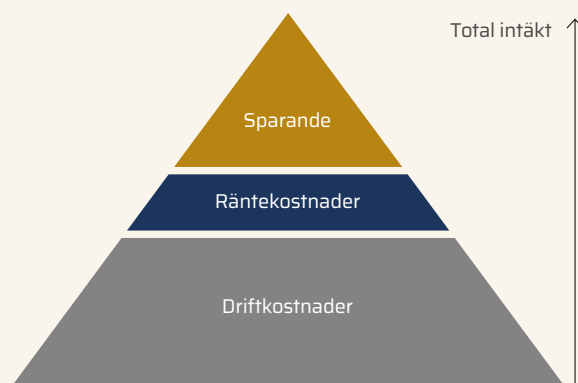
GÖR SPARANDET TILL FÖRENINGENS LEDSTJÄRNA

Sparandet är det absolut viktigaste nyckeltalet att arbeta med för en bostadsrättsförening. Ett för lågt sparande behöver inte betyda att föreningen inte klarar sin ekonomi idag. Men det visar att den inte sparar tillräckligt till sitt framtida underhållsbehov. Konsekvensen märks först när det är dags för större underhåll eller investeringar. Om föreningen inte har haft ett tillräckligt sparande och därmed inte kunnat amortera eller placera tillräckliga belopp måste den lånefinansiera i högre grad. För att täcka de ökade räntekostnaderna måste avgifterna i många fall höjas kraftigt.

För att ta reda på hur stort sparandet behöver vara krävs en komplett underhålls- och investeringsplan. Den ska inkludera kostnader för samtliga stora planerade underhåll såsom stammar, fönster, fasad, balkong och tak under de kommande 50 åren. De flesta föreningar har idag en underhållsplan, men de innehåller inte alltid samtliga komponenter och ger därmed en missvisande bild.

Först när kostnaderna för planerat underhåll och investeringar är identifierade går det att sätta en korrekt nivå på sparandet, och därmed veta hur höga avgifterna behöver vara över tid.

Detta tillvägagångssätt innebär också att föreningar kan ha en jämnare avgiftsutveckling. Om en underhålls- och investeringsplan saknas kan man utgå ifrån en schablon på ett sparande om 200–300 kr/kvm/år. Men schablonen är en generell bedömning och beror till stor del på hur fastigheten är utformad. Bostadsrättsföreningar som exempelvis har många huskroppar med få våningar har mer tak och fasad att underhålla, medan höghus sannolikt har hissar att underhålla, och så vidare.



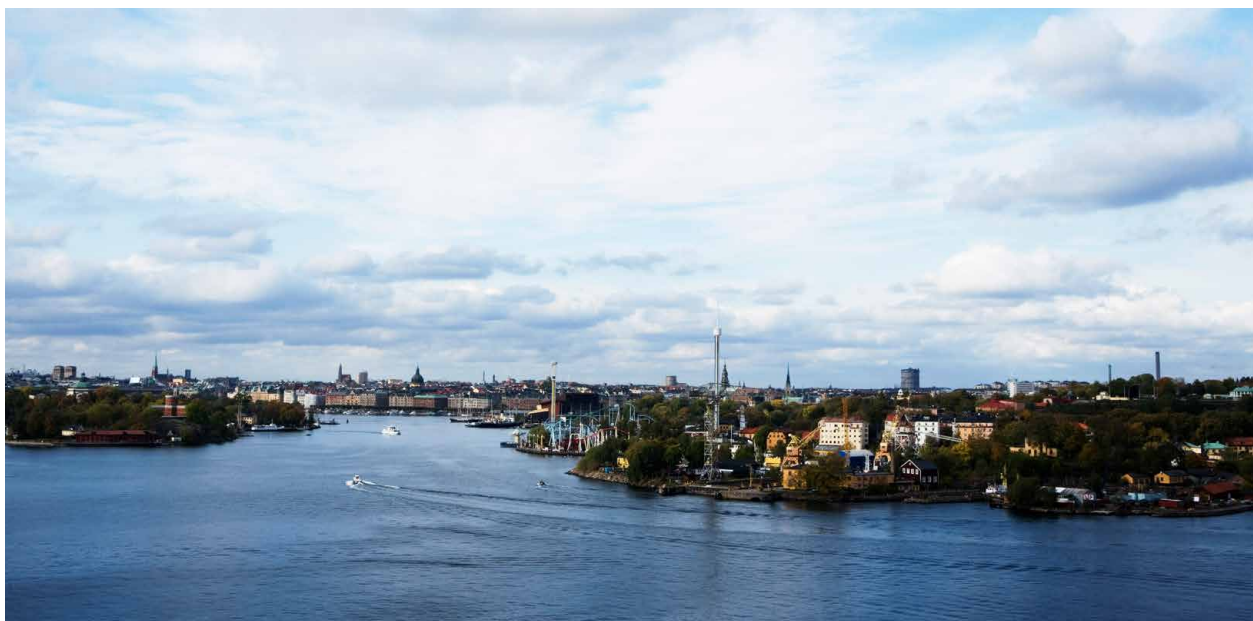
Sparandet utgörs av det som blir över av de totala intäkterna när drift- och räntekostnader har betalats. Sparandet ska täcka föreningens framtida underhåll.

EN REGIONAL JÄMFÖRELSE

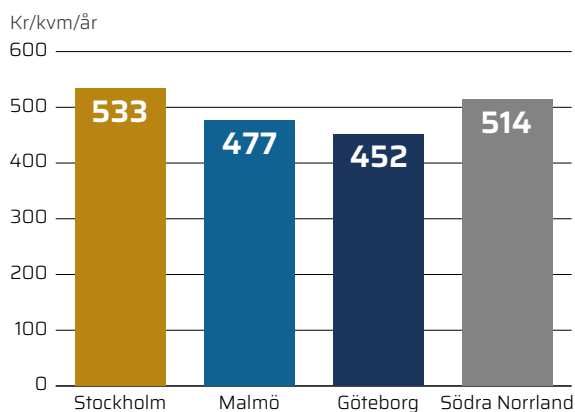
Hur väl står sig ekonomin i Stockholms bostadsrättsföreningar jämfört med föreningar i andra delar av landet? I denna del jämför vi driftkostnader och sparande för föreningar i Stockholmsregionen med tre andra stora regioner.

I samtliga regioner ökade driftkostnaderna under föregående år, vilket huvudsakligen beror på ökade energi- och uppvärmningskostnader. I Stockholm, Malmö och Södra Norrland* ökade driftkostnaderna med cirka tio procent, och i Göteborg med drygt fem procent. Bostadsrättsföreningar i Stockholmsregionen har högst driftkostnader, och föreningar i Göteborg lägst, precis som ifjol.

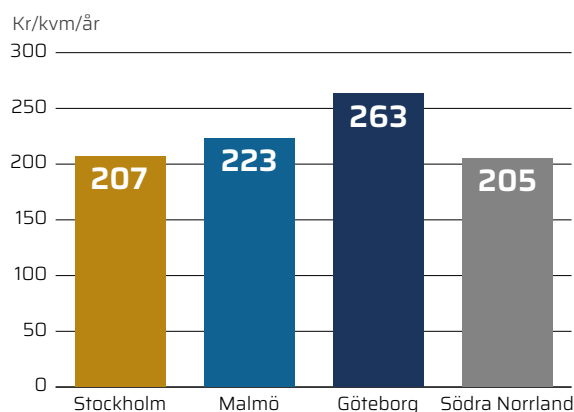
När det gäller sparandet sjönk det i samtliga regioner. Precis som föregående år har föreningar i Stockholms län ett något högre sparande än föreningar i Södra Norrland, men lägre än föreningar i Göteborg och Malmö. Högst sparande har föreningar i Göteborg som i genomsnitt sparar 263 kr/kvm/år.



DRIFTKOSTNADER (exkl tomträttsavgäld)



SPARANDE



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



5 GODA RÅD

FÖR EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI



Underhålls- och investeringsplan

En komplett underhålls- och investeringsplan är bostadsrättsföreningens bästa vän. Inkludera kostnader för samtliga stora planerade underhåll och investeringar (stambyte, tak, fönster, balkong och fasad) för de kommande 50 åren.



Spara till framtida underhåll

Spara till er genomsnittliga underhålls- och investeringskostnad. Om ni inte känner till kostnaden, börja med att spara minst 200 kr/kvm/år. Då betalar nuvarande medlemmar för sitt eget slitage och kostnaden skjuts inte på framtida medlemmar.



Ha koll på stigande kostnader

Kostnader stiger som regel från år till år. Det är därför viktigt att löpande se över föreningens driftkostnader och räntekostnader, för att om möjligt sänka dessa. Att även satsa på smarta och hållbara investeringar, som att installera solceller, kan göra stor skillnad.



En långsiktig avgiftsnivå

Ha en löpande diskussion i styrelsen kring avgiftsnivåer, och tänk långsiktigt. Dagens avgift ska också sättas i relation till sparandet till framtida underhåll. Rätt avgift är ett bra riktmärke, inte låg eller hög.



Transparens och tydlighet

Var öppna mot era medlemmar om hur styrelsen planerar och resonerar kring föreningens ekonomi, men också om 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