



# STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER 2021

En rapport om bostadsrättsföreningars ekonomi



HSB – där möjligheterna bor







# OM STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER



Cecilia Jutell



Sophie Skytt

För tredje året i rad släpper HSB rapporten Stockholms Bostadsrättsbarometer. I årets upplaga är urvalet av bostadsrättsföreningar större än tidigare, och vi kan nu presentera ekonomiska nyckeltal från drygt 600 av våra kunder i Stockholmsregionen.

På kommande sidor berättar vi hur nyckeltalen hänger ihop, och vilka slutsatser som kan dras kring bostadsrättsföreningarnas ekonomi. Hur mår den genomsnittliga föreningen? Hur utvecklas avgifterna? Ökar skulderna? Och sparar föreningarna tillräckligt?

HSB är en av landets största bostadsrättsorganisationer. Ett av våra viktigaste uppdrag är att öka förståelsen för hur bostadsrättsföreningars ekonomi fungerar. På så sätt vill vi bidra till trygga och välmående bostadsrättsföreningar som tar ansvar för en långsiktigt hållbar ekonomi.

Trevlig läsning!

**Cecilia Jutell**  
Analytiker  
HSB Stockholm

**Sophie Skytt**  
Verksamhetschef  
HSB Södertörn

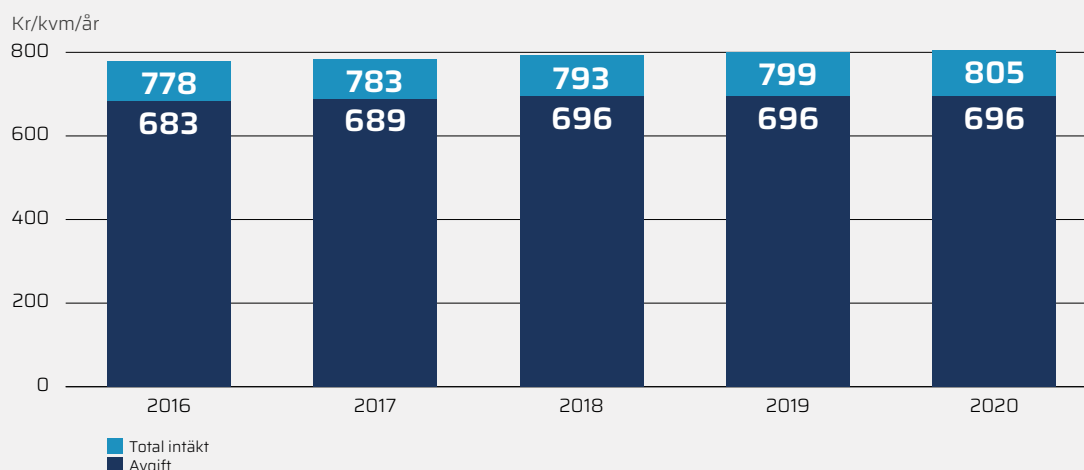
## OM STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER

- Statistik från 629 bostadsrättsföreningar (både HSB-medlemmar och icke medlemmar) i 19 olika kommuner i Stockholms län, vars ekonomiska förvaltning sköts av HSB Stockholm och HSB Södertörn.
- Statistik från 2020.
- 80 512 bostadsrättslägenheter (snitt 128 lägenheter/brf).
- 5 646 000 kvm boarea (snitt 8 976 kvm/brf).
- 298 000 kvm lokalaarea (snitt 473 kvm/brf).

# RESULTATREDOVISNING 2020 ÅRS STATISTIK

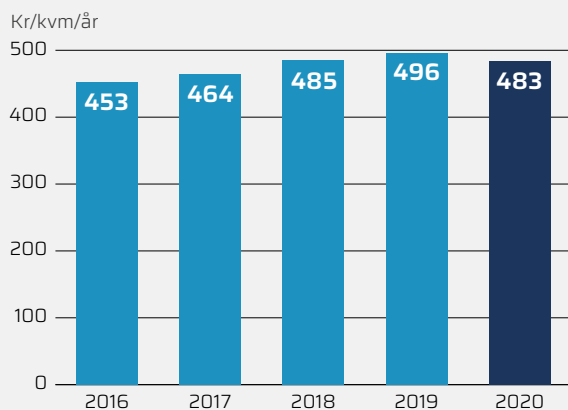
## AVGIFTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

En bostadsrättsförenings intäkter består i huvudsak av avgifter från medlemmarna, men även av hyror från exempelvis kommersiella lokaler eller parkeringsplatser. Avgiften från medlemmarna under 2020 är i snitt 696 kr/kvm/år, vilket är oförändrat sedan året innan. **Avgifterna har dock ökat något de senaste fem åren (+2 procent).** Den genomsnittliga totala intäkten är 805 kr/kvm/år, vilket är en höjning med knappt 1 procent sedan föregående år, och med 3,5 procent de senaste fem åren.



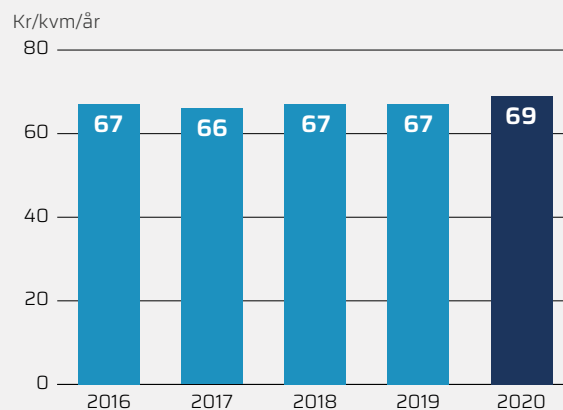
## DRIFTKOSTNADER (exkl tomträttsavgäld)

En bostadsrättsförenings driftkostnader består av löpande kostnader för exempelvis vatten, el, fjärrvärme, förvaltning, sophämtning, reparationer och försäkringar. Driftkostnaden är i snitt 483 kr/kvm/år, vilket jämfört med föregående år är en sänkning med 2,5 procent. De senaste fem åren har driftkostnaderna däremot **ökat med 6,5 procent.**



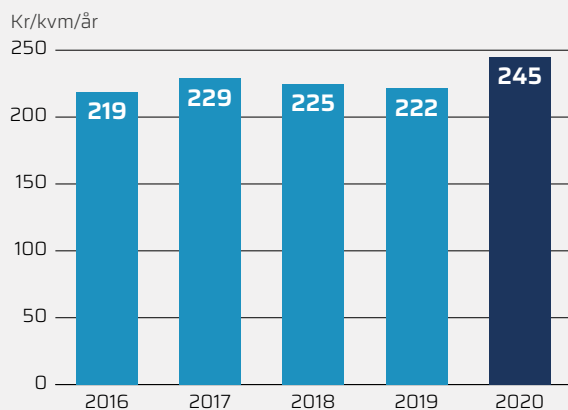
## TOMTRÄTTSAVGÄLD

Ungefär var femte förening i urvalet upplåts med så kallad tomträtt. Det innebär att föreningen inte äger marken som byggnaden står på, utan istället betalar en årlig markhyra (tomträttsavgäld) till kommunen. Avgälden är i snitt 69 kr/kvm/år för dessa föreningar, vilket är en **ökning med tre procent** sedan föregående år.



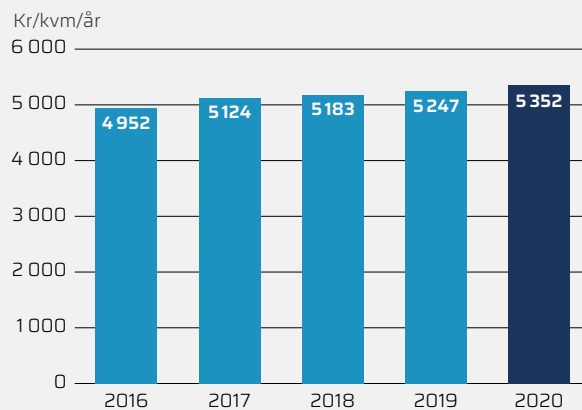
## SPARANDE

En bostadsrättsförenings sparande ska täcka föreningens framtida underhåll av exempelvis tak, fasader, fönster och stammar. Sparandet under 2020 uppgick i snitt till 245 kr/kvm/år, vilket är en **ökning med 10,5 procent** sedan förra året. De senaste fem åren har sparandet ökat med 12 procent.



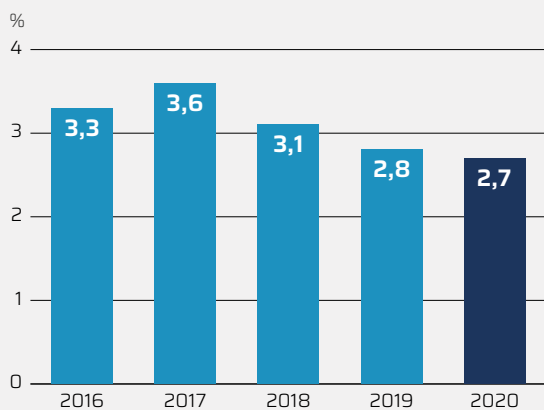
## SKULDSÄTTNING

En bostadsrättsförenings skuldsättning visar hur mycket lån den har per kvm boarea och lokalarea. Föreningarnas skuldsättning uppgår i snitt till 5 352 kr/kvm/år, och **ökar med 2 procent** från föregående år. Jämfört med för fem år sedan har skuldsättningen ökat med 8 procent.



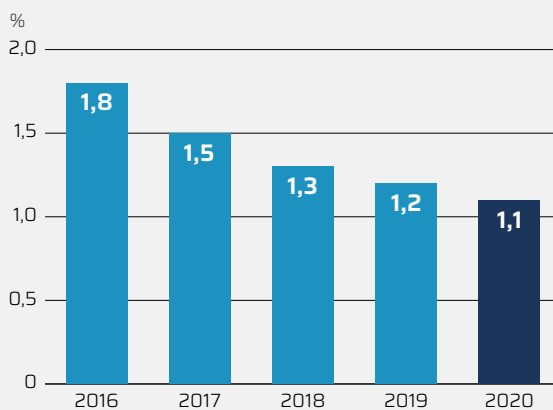
## AMORTERING

Amorteringen i procent av skuld är 2,7 procent, vilket är en **minskning med 0,1 procentenheter** sedan förra året, och en minskning med 0,6 procentenheter på fem år.



## RÄNTOR

Snitträntan har sjunkit något sedan föregående år och uppgår till **1,1 procent**. Jämfört med för fem år sedan så har räntan sjunkit med 0,7 procentenheter. Snitträntan avser räntan för både rörliga och bundna lån, oavsett bindningstid.



# SPARANDET ÖKAR TROTS STILLASTÅENDE AVGIFTER

Sparandet har stigit ordentligt sedan föregående år, och den genomsnittliga föreningen har idag ett bra sparande. Detta trots att avgiftsnivåerna har varit oförändrade sedan ifjol. Det högre sparandet är istället en effekt av högre övriga intäkter samt lägre drift- och räntekostnader.

Det ökade genomsnittliga sparandet under 2020 är positivt, men beror inte på medvetet höjda avgifter med syftet att öka just sparandet. Istället handlar det om högre intäkter, vilket bland annat kan förklaras med ökade hyresintäkter för kommersiella lokaler, trots pandemin. Men också sänkta ränte- och driftkostnader vilket huvudsakligen kan härledas till lägre kostnader för el, värme och snöröjning.

## TRE AV TIO SPARAR FÖR LITE

Trots att den genomsnittliga föreningen har ett bra sparande visar siffrorna i årets rapport att tre av tio bostadsrättsföreningar fortfarande sparar för lite (mindre än 200 kr/kvm/år). Dessa föreningar täcker alltså inte upp för sitt framtida underhållsbehov, som schablonmässigt uppgår till 200–300 kr/kvm/år. I praktiken innebär det att kostnaderna för det slitage som sker idag skjuts till framtida medlemmar i föreningen.

## HÖJDA AVGIFTER OFRÅNKOMLIGT PÅ SIKT

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 arbeta förebyggande, och uppnå ett högre sparande, kan en förening antingen minska sina kostnader eller öka sina intäkter. Mest troligt behöver den höja sina årsavgifter på ett kontrollerat sätt. På sikt kommer även ökade kostnader för räntor, drift och underhåll att behöva mötas med framför allt höjda avgifter.

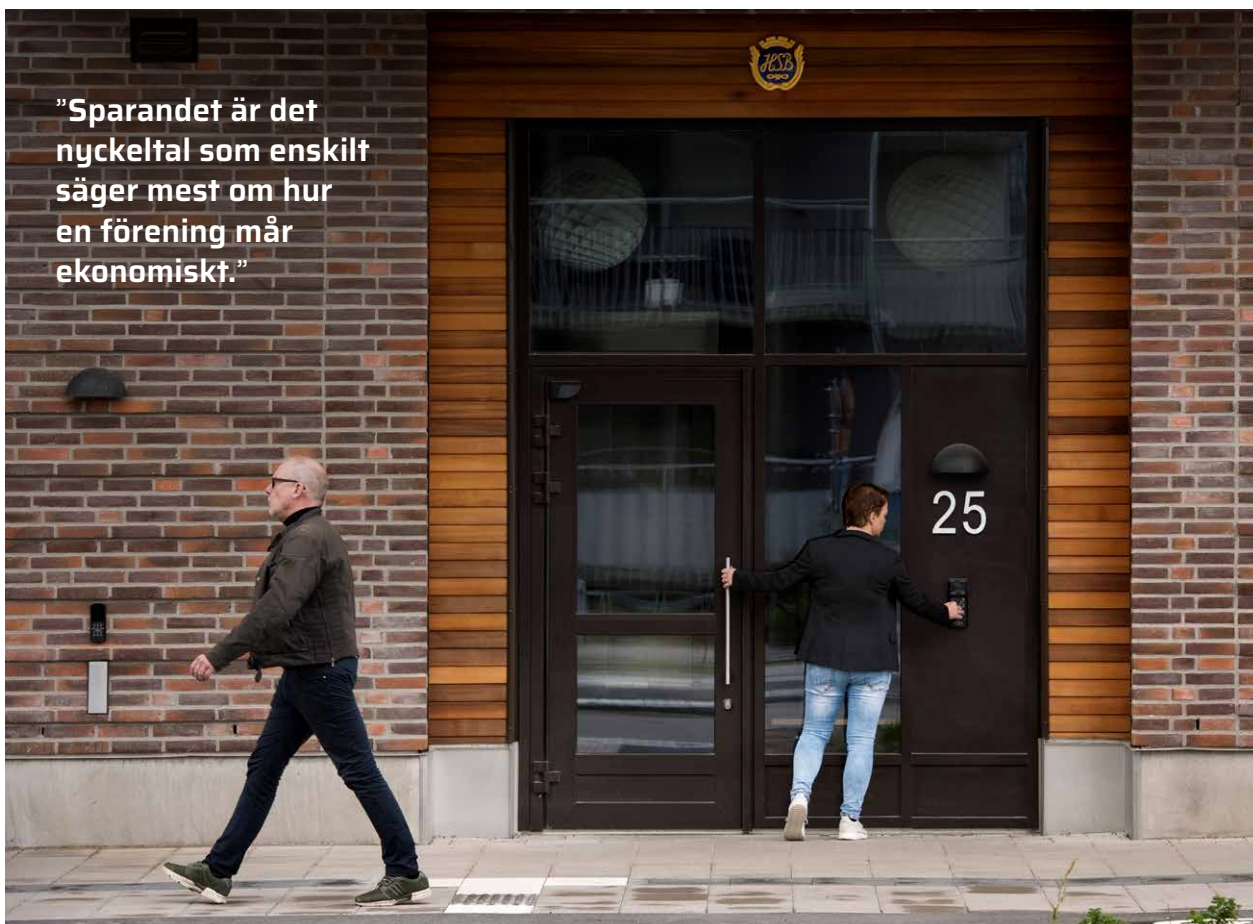
## MÅNGA FÖRENINGAR ÄR RÄNTEKÄNSLIGA

Den stora anledningen till att föreningar trots allt har ett bra sparande idag är den låga räntan. Det gör dock många föreningar räntekänsliga, och på sikt är det ohållbart med ett för lågt sparande givet att räntan någon gång vänder uppåt. Om räntan ökar med en procentenhet behöver den genomsnittliga bostadsrättsföreningen i Stockholmsregionen höja sina avgifter med åtta procent för att behålla samma sparande. Och nästan en av tio behöver höja med mer än 15 procent.





”Sparandet är det nyckeltal som enskilt säger mest om hur en förening mår ekonomiskt.”



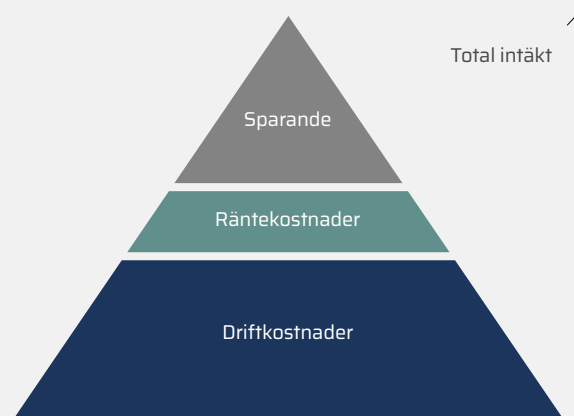
## FOKUSERA PÅ FÖRENINGENS SPARANDE

Sparandet är det absolut viktigaste nyckeltalet att arbeta med för en bostadsrättsförening. Sparandet är nämligen det nyckeltal som enskilt säger mest om hur en förening mår ekonomiskt.

För att ta reda på hur stort sparandet behöver vara så krävs en komplett underhålls- och investeringsplan som inkluderar kostnader för samtliga stora planerade underhåll och investeringar under de kommande 50 åren, såsom stammar, fönster, fasad, balkong och tak. 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 över tid.

Om en underhålls- och investeringsplan saknas kan man utgå ifrån en schablon på 200–300 kr/kvm/år. Men schablonen är en

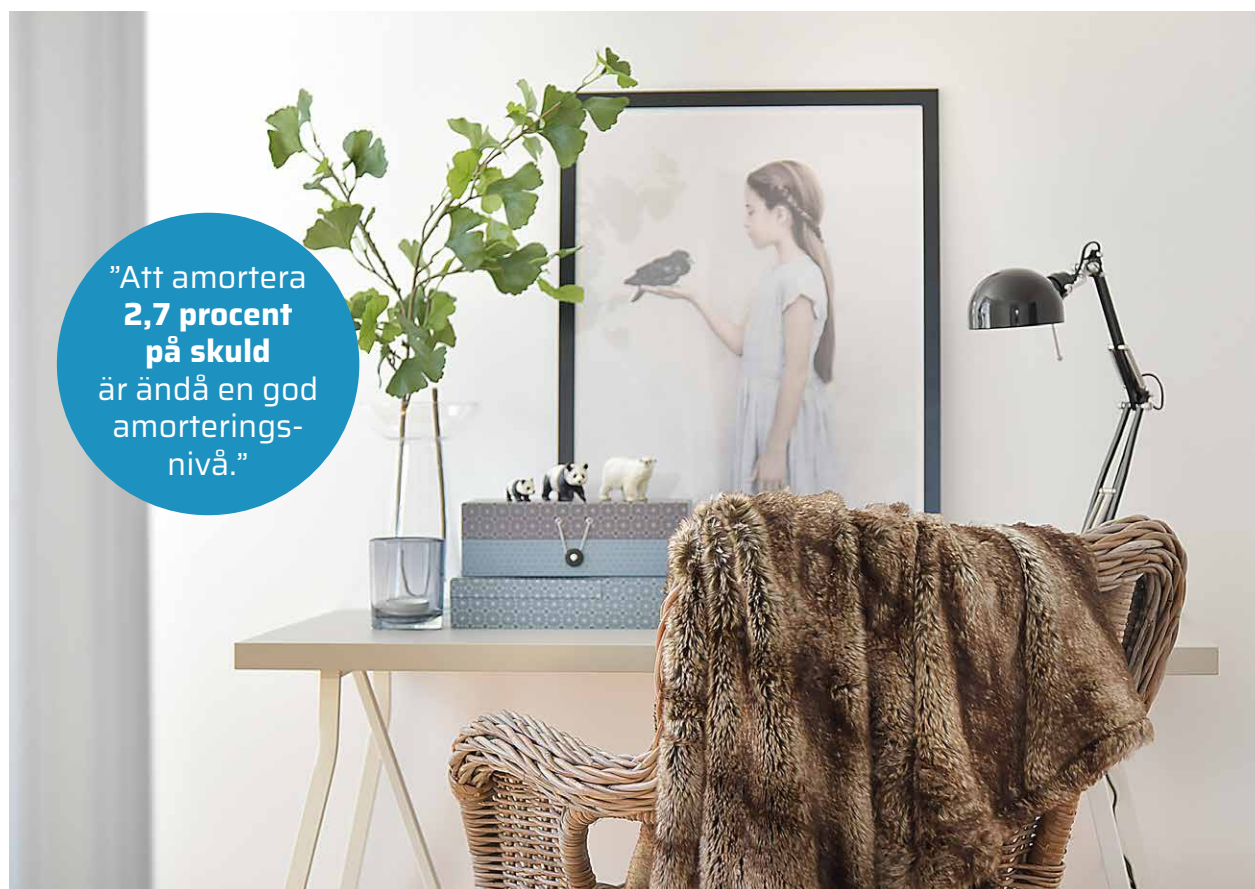
generell bedömning och beror till stor del på hur fastigheten är utformad och vad den har för förutsättningar. Bostadsrättsföreningar som exempelvis har många huskroppar med få våningar har mer tak och fasad att underhålla, medan höghus sannolikt har hissar att underhålla, och så vidare.



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

# NÅGOT ÖKAD SKULDSÄTTNING — FORTSATT BRA AMORTERING

När en bostadsrättsförenings skuldsättning bedöms är det centralt att sätta den i relation till skicket på fastigheten. I en nyproducerad förening, där underhåll ligger långt fram i tiden, är en hög skuldsättning sällan ett problem. Men i en äldre förening, där exempelvis ett stambyte står för dörren, kan det vara mer utmanande.



"Att amortera  
**2,7 procent**  
**på skuld**  
är ändå en god  
amorterings-  
nivå."

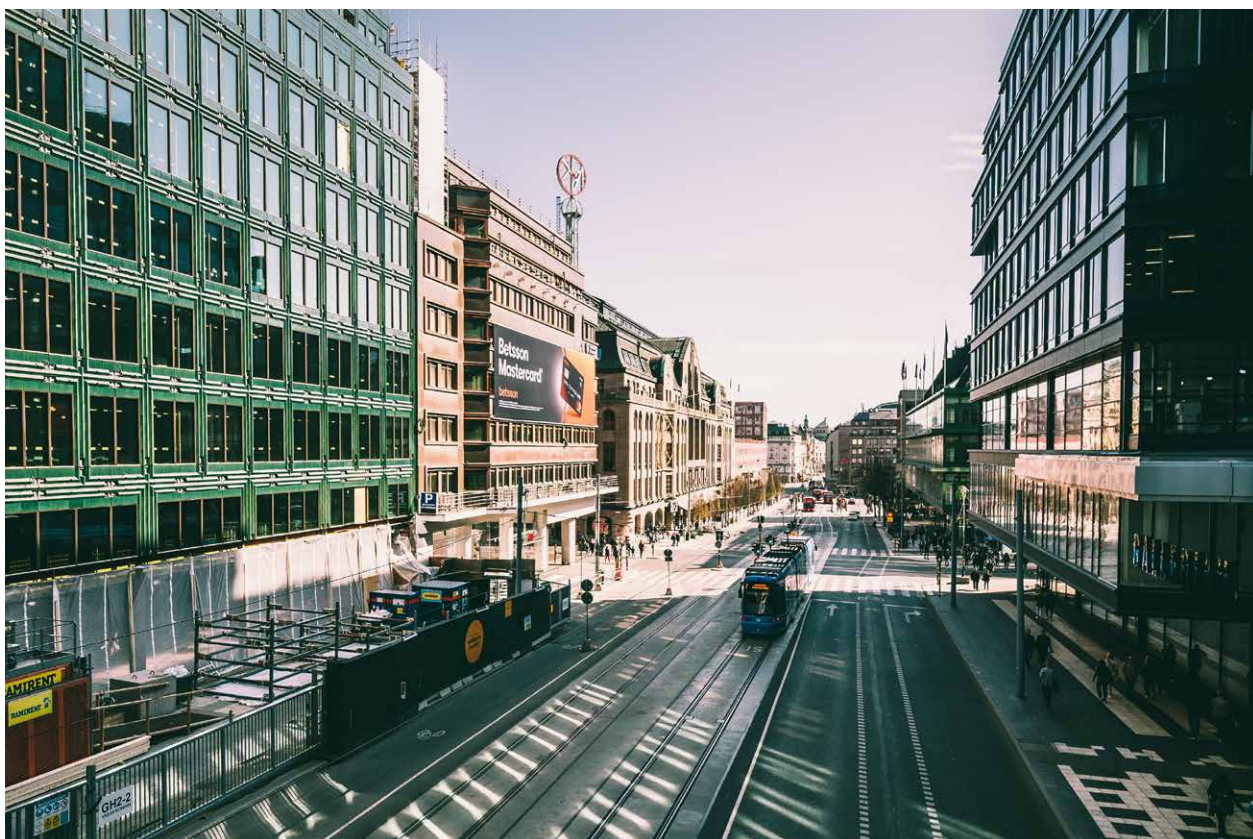
En jämförelse mellan föreningarnas skuldsättning och intäkter under de senaste fem åren visar att skuldsättningen ökat i avsevärt högre takt än intäkterna. Det är en ekvation som endast går ihop kortsiktigt tack vare låga räntenivåer.

Vår data visar att amorteringsnivån återigen har sjunkit något från föregående år. Den genomsnittliga amorteringen på 2,7 procent är ändå på en god nivå. Men det viktiga för att bedöma hur en förening mår

ekonomiskt är att se till sparandet, något som i sin tur även kan nyttjas till att amortera.

Föreningar som är uppförda mellan 1980 och 1990 och som rimligtvis har stora renoveringar framför sig har en skuldsättning som är marginellt högre än genomsnittet. För dessa föreningar föreligger en eventuell risk då deras skuldsättningsgrad troligtvis kommer att öka ytterligare till följd av lånefinansiering.





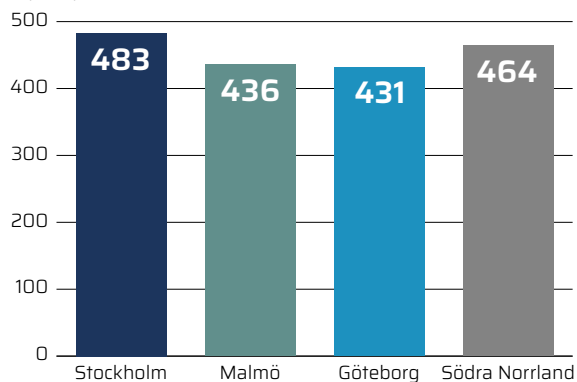
# EN REGIONAL JÄMFÖRELSE

I denna del jämför vi driftkostnader och sparande för föreningar i Stockholmsregionen med föreningar i tre andra stora regioner – Göteborg, Malmö och Södra Norrland\*.

Statistiken visar att föreningar i Stockholmsregionen har ett högre sparande än föreningar i Södra Norrland, men lägre än föreningar i Göteborg och Malmö. Föreningarna i Stockholmsregionen hamnar även i topp när det gäller driftkostnader.

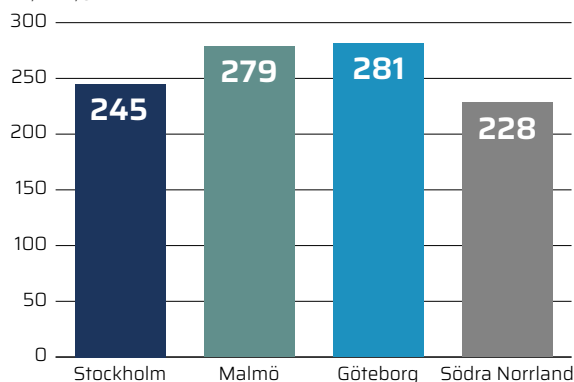
## DRIFTKOSTNADER (exkl tomträttsavgäld)

Kr/kvm/år



## SPARANDE

Kr/kvm/år



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





# 5 GODA RÅD

## TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR FÖR BÄTTRE EKONOMISK HÅLLBARHET



Har ni inte en komplett underhålls- och investeringsplan som inkluderar kostnader för samtliga stora planerade underhåll och investeringar såsom stambyte, tak, fönster, balkong och fasad för de kommande 50 åren – ta fram en!



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



Se över era driftkostnader för att om möjligt sänka dessa.



Ha en löpande diskussion i styrelsen vad gäller avgiftsnivåer, och tänk långsiktigt.



Var öppna mot era medlemmar om hur ni planerar och resonerar kring föreningens ekonomi.



---

Läs mer om HSBs arbete med ekonomiska nyckeltal på  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



**HSB – där möjligheterna bor**