

HSB MALMÖS BOSTADSRÄTTSBAROMETER 2025

En årlig rapport om bostadsrättsföreningars ekonomi



HSB – där möjligheterna bor



Nuvarande
ränta är det
nya normala.

VI TAR TEMPEN PÅ DEN GENOMSNITTLIGA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN I MALMÖ

Hur mår den genomsnittliga bostadsrättsföreningen i dag? Det är en fråga som engagerar både styrelser och boende, och som blivit alltmer aktuell i takt med stigande räntor, ökade driftkostnader och ett osäkert omvärldsläge. För andra året i rad presenterar HSB Malmö därför en bostadsrättsbarometer – en rapport som tar tempen på bostadsrättsföreningarnas ekonomi i Malmö med omnejd.

Årets barometer bygger på statistik från 251 föreningar som anlitar HSB Malmö för ekonomisk förvaltning och rådgivning. Tillsammans representerar de över 27 000 bostadsrätter och nära två miljoner kvadratmeter bostadsarea. Genom att analysera nyckeltal som avgiftsnivåer, skuldsättning och räntekostnader vill vi ge en tydlig bild av nuläget – men också bidra med insikter som kan stärka föreningarnas långsiktiga planering och ekonomiska hållbarhet.

Det är viktigare än någonsin att ha koll på föreningens ekonomi. Vi hoppas därför att årets barometer inte bara informerar, utan också inspirerar till reflektion och framtidsfokus.



Maria Schmidt

Verksamhetsutvecklare, HSB Malmö
maria.schmidt@hsb.se

OM HSB MALMÖS BOSTADSRÄTTSBAROMETER

- Statistik från 251 bostadsrättsföreningar (Både HSB-medlemmar och icke medlemmar) i kommunerna Malmö, Lomma, Burlöv, Trelleborg, Svedala och Vellinge.
- Samtliga föreningar i urvalet anlitar HSB Malmö för finansiell rådgivning och ekonomisk förvaltning.

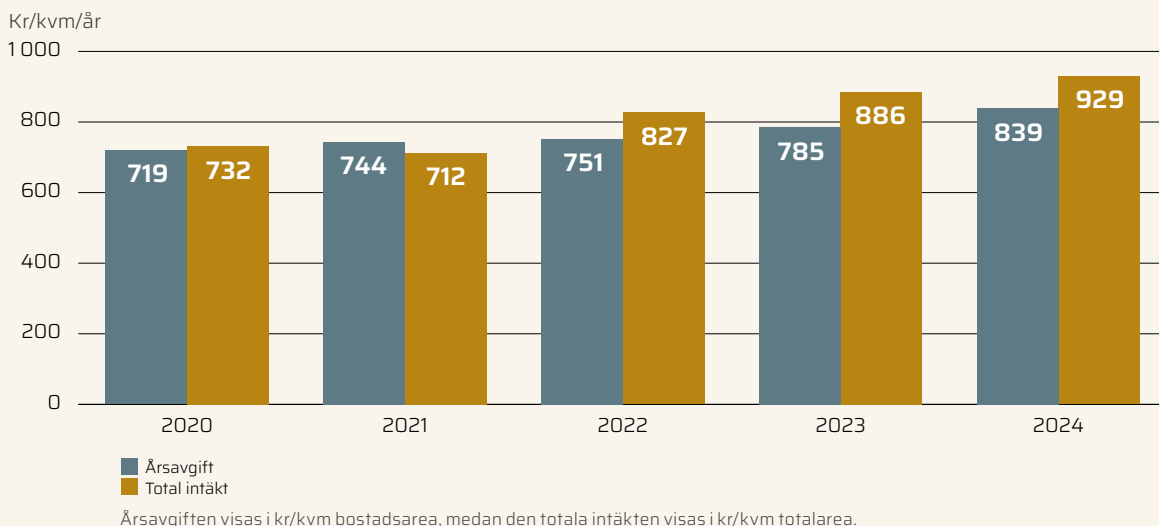
Statistik från räkenskapsåren 2020 till 2024:

- 27 825 bostadsrättslägenheter (111 lägenheter i snitt per brf).
- 1 970 431 kvm bostadsarea (7 850 kvm bostadsarea i snitt per brf).
- 34 017 kvm lokalarea (136 kvm lokalarea i snitt per brf).

RESULTATREDOVISNING 2024

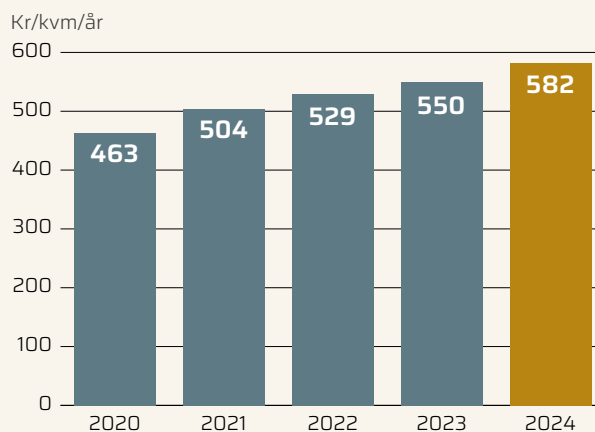
AVGIFTER OCH TOTALA INTÄKTER

En bostadsrättsförenings absolut största intäkt är avgifterna från deras medlemmar, men även hyror från lokaler och parkeringsplatser bidrar. **Mellan 2022 och 2023 höjdes avgifterna totalt med endast 4,5%.** När räntorna började stiga 2023 var behovet att höja avgifterna större och ökningen mellan åren 2022 och 2024 var totalt 11,7%.



DRIFTKOSTNADER (exkl tomträttsavgäld)

Bostadsrättsföreningens alla löpande kostnader syns här, exempelvis fjärrvärme, vatten, el, förvaltningskostnader, personalkostnader, serviceavtal och löpande reparationer. Nyckeltalet innehåller alla så kallade rörelsekostnader från resultaträkningen, förutom avskrivningar (som inte är riktiga pengar) och planerat underhåll (som varierar stort mellan åren). Under 2024 uppgick driftkostnaden i snitt till 582 kr/kvm/år, vilket är en ökning med 5,8% från året innan. **Över de senaste fem åren har driftkostnaderna ökat med 25,7%.**

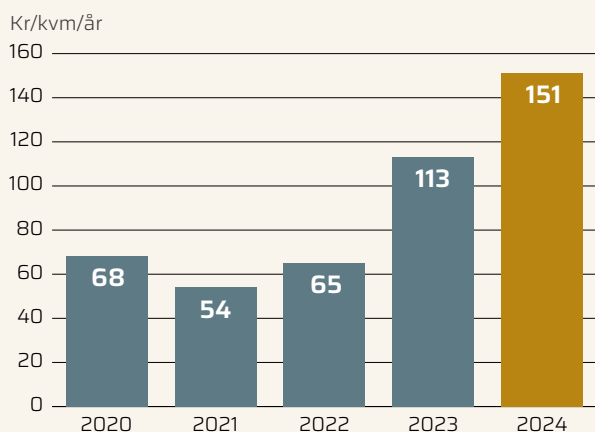


I de fall föreningar har s.k. IMD (individuell mätning och debitering) avseende el, värme eller vatten har detta tagits hänsyn till i nyckeltalet.

RÄNTEKOSTNAD

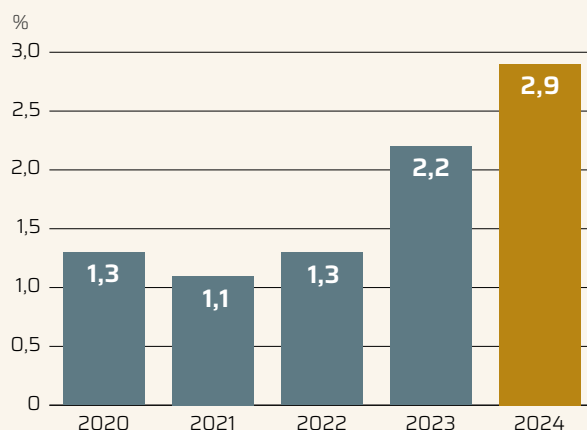
Detta nyckeltal visar hur många kr/kvm som bostadsrättsföreningarna i genomsnitt betalade i ränta på sina lån. Räntekostnaden beräknas på både bostad- och lokalarea. Ränteuppgången som startade under 2023 avstannande under 2024.

Men ökningen av bostadsrättsföreningarnas räntekostnad fortsatte och under de senaste tre åren, från 2022 till 2024, var ökningen 132%.



RÄNTENIVÅER

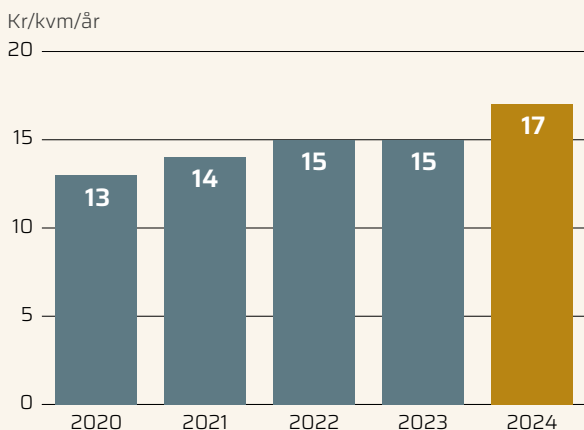
Snitträntan avser räntan för både rörliga och bundna lån, oavsett bindningstid. **Snitträntan under 2024 uppgick till 2,9%, och ökade därmed med 70 punkter jämfört med året innan.**



FÖRSÄKRINGSKOSTNADER

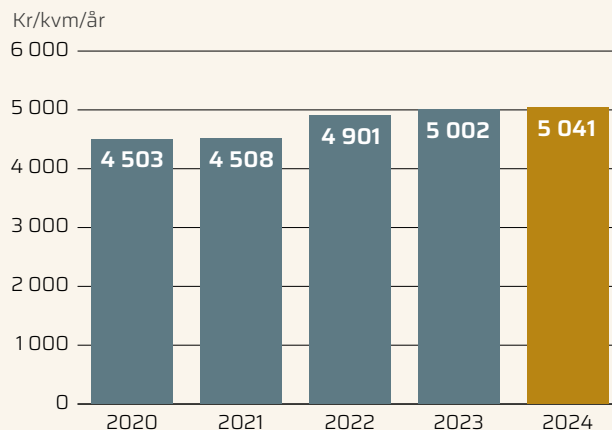
En bostadsrättsförening måste ha en fastighetsförsäkring. Försäkringspremien kan variera stort mellan olika föreningar då den påverkas av fastighetens skick och risk för försäkringsskada. Exempelvis kan en hög premie bero på att föreningen haft många vattenskador.

De senaste fem åren har försäkringskostnaderna ökat med 31 procent.



SKULDSÄTTNING

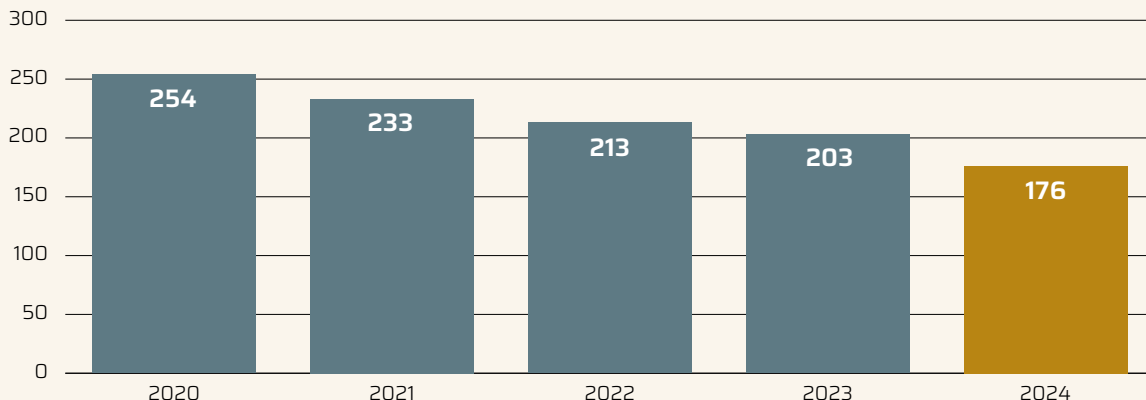
Nyckeltalet visar hur mycket lån bostadsrättsföreningen har per kvm bostad- och lokalarea. En hög belåning är nödvändigtvis inte dåligt, det viktigaste är att alltid sätta den i relation till skicket på fastigheten. En nybyggd fastighet utan underhållsbehov har naturligt en högre belåningsgrad. Under 2024 uppgick den genomsnittliga skuldsättningen till 5 041 kr/kvm/år, vilket är en ökning med 2,5% från året innan. **Sedan 2020 har skuldsättningen ökat med 11,9%.**



SPARANDE

En bostadsrättsförenings sparande ska täcka det framtida underhållet av föreningens fastigheter och komponenter som exempelvis tak, fasader, stammar och värmesystem. Sparandet är ett bättre nyckeltal än årets resultat, eftersom resultatet kan variera stort beroende på planerade underhållskostnader. Genom att rensa bort avskrivningar och planerat underhåll från årets resultat får vi fram hur mycket som blir över i den löpande driften årligen. **De senaste fem åren har sparandet minskat med 30,7% sett i kr/kvm.**

Kr/kvm/år



PLANERA FÖR EN OSTADIG FRAMTID

Omvärldsläget är just nu mer osäkert än någonsin, och det är omöjligt att sia om vilket håll ekonomin och räntorna kommer att utvecklas. Tvåra kast i den amerikanske handelspolitiken påverkar ekonomin i Sverige, och det finns många olika möjliga utfall.

En del signaler tyder på en återhämtning av ekonomin på grund av högre reallöner och avstannande räntehöjning från Riksbanken. Andra signaler visar på hur osäkerheten från framför allt USA påverkar både hushåll och företag, vilket gör att de håller i sina pengar och sparar mer.

Kommer inflationen att bli högre eller lägre? Det beror bland annat på om tullhoten kommer att realiseras. Om de globala värdekedjorna störs eller bryts påverkas tillgången på varor, vilket kan påverka inflationen i Sverige.

I det sammanhanget blir det än mer viktigt för bostadsrättsföreningarna att ha koll på sina kostnader och ha en väl uppdaterad underhållsplan. Under 2024 vände Riksbankens styrränta neråt från toppen på 4,00% i början av året till 2,75% vid slutet.

Trots detta fortsatte ränteuppgången för bostadsrättsföreningarna, eftersom bundna lån med låg ränta löpte ut och ersattes av lån med högre ränta. Nu verkar dock styrräntan ha stabiliserat sig på 2,25%. Det innebär att det nu kan vara läge att se över föreningens sparande och komma ifatt med eventuellt eftersatt underhåll.



DÄRFÖR SKA DU SE ÖVER FÖRENINGENS SPARANDE

Den 1 januari 2023 förändrades årsredovisningslagen för Bostadsrättsföreningar med nya krav på vad en årsredovisning måste innehålla. Förutom krav på kassaflödesanalys och upplysning vid negativt resultat tillfördes även flera obligatoriska nyckeltal.



Anledningen till de nya kraven var att förenkla möjligheten att jämföra olika bostadsrättsföreningars ekonomi. Ett av de obligatoriska nyckeltalen är Sparande.

Detta nyckeltal är en viktig indikator för bostadsrättsföreningar och används för att visa hur mycket medel en förening har kvar efter att driftkostnader är betalda, samt att avskrivningar och kostnader för planerat underhåll har lagts till. Till skillnad från årets resultat, som kan variera stort mellan åren på grund av planerat underhåll och avskrivningar, är sparandet ett mer rättvisande nyckeltal för att visa hur mycket pengar som faktiskt blir över i den löpande driften ett enskilt år.

Årets resultat + Återläggning av avskrivningar + Återläggning av planerat underhåll = Sparande

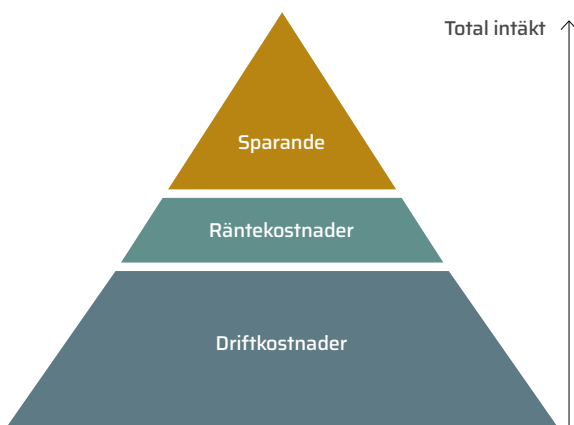
Detta belopp delas sedan på den totala ytan i föreningen, inklusive bostadsytor och lokalytor, vilket ger nyckeltalet sparande per kvadratmeter. Detta nyckeltal underlättar förståelse av föreningens ekonomiska hälsa idag samt förmåga att hantera framtida underhåll och investeringar.

Det finns branschgemensamma rekommendationer för vilken nivå sparandet bör ligga på för att en förening ska anses ha en god ekonomisk hälsa. Den

generella rekommendationen är att det bör ligga inom spannet 250-300 kr/kvm och år. För 2024 låg det genomsnittliga sparandet för HSB Malmö bostadsrättsföreningar på 176 kr per kvadratmeter och år. Över tid har sparandet minskat, vilket inte är konstigt med tanke på de stigande ränte- och taxebundna kostnaderna.

Ett högt sparande per kvadratmeter indikerar att föreningen har tillräckligt med kapital för att möta framtida finansiella behov, vilket kan bidra till stabilare avgifter och en mer hållbar ekonomi. Ett lågt sparande kan indikera att föreningen inte har tillräckligt med kapital för att möta framtida behov, vilket kan leda till behov av stora plötsliga avgiftshöjningar eller ekonomiska svårigheter. Därför är det viktigt att regelbundet följa upp och justera sparandet för att säkerställa en stabil ekonomisk framtid för föreningen.

Nyckeltalet "Sparande" är en central del av ekonomisk planering och analys för bostadsrättsföreningar. Genom att noga följa detta nyckeltal kan föreningar säkerställa att de har tillräckliga medel för framtida underhåll och investeringar, vilket bidrar till en stabil och hållbar ekonomi.



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

Vill din förening djupdyka ännu mer i era egna siffror?

HSB Malmö erbjuder tjänsten Nyckeltalsrapport, där styrelsen kan få en djupare analys av den egna föreningen. Intresserad av att veta mer om tjänsten? Mejla malmö.brfekonomi@hsb.se.



En underhållsplan har inget slut.

UNDBIK EN KOSTSAM UNDERHÅLLSSKULD – SÄTT EN PLAN

Att planera underhållet för hela fastigheten är en av de viktigaste uppgifterna ni har som bostadsrättsförening. På så vis behöver det inte uppstå några överraskande situationer. Med planen som grund kan ni tryggt planera ekonomin och underhållet av fastigheten för en lång tid framöver. Underhållsplanen är ett avgörande verktyg och det är viktigt att den hålls levande och uppdaterad.

Underhållsplanen ska innehålla både en teknisk och en ekonomisk del, och bör sträcka sig långt fram i tiden, 50 år är ett bra riktmärke. En underhållsplan har inget slut. Den rullar ständigt på. I planen ska det finnas med allt från stora arbeten som takomläggningar och stambyten till mindre åtgärder som om målning av trapphus eller utbyte av tvättmaskiner. Underhållsplanen ska vara ett levande dokument, som uppdateras med utförda, ändrade och eventuellt tillkommande åtgärder.

Kopplingen mellan föreningens underhållsplan och ekonomiska planering är grundläggande. Den budget och flerårsprognos som tas fram påverkas i hög grad av de kostnader och utgifter som är kopplade till det underhåll som planeras i föreningen. En fastighets underhåll är till sin natur en av de mest omfattande kostnadsposterna, och bör inte underskattas i arbetet med den ekonomiska planeringen. Den påverkar därför såväl avgiftsnivåer som den finansiella planeringen i en förening.

Även om underhållsplanen är ett viktigt styrdokument ska den aldrig enbart bli ett ekonomiskt verktyg med vilket man laborerar olika avgiftsscenarier. Det bästa scenariot är alltid att planera underhållet i stället för att behöva hantera akuta reparationer, som är långt mer kostsamt än även en hög investeringspost. Att bortse ifrån den tekniska livslängden i en fastighet och på det sättet fatta beslut om avgiftsutvecklingen är ett mycket effektivt sätt att urholka sitt fastighetsvärde över tid.

Arbetar man i stället aktivt med sin underhållsplan och ser den som ett viktigt komplement och underlag till den ekonomiska planeringen minskar man risken för att bygga upp en kostsam underhållsskuld.

Känns det svårt eller övermäktigt att upprätta och underhålla er underhållsplan? HSB Malmö finns här för att hjälpa er!

EN REGIONAL JÄMFÖRELSE

MINSKAT SPARANDE I ALLA STORSTADSREGIONER

Hur ligger då Malmöregionens bostadsrättsföreningar till mot övriga storstadsregioner avseende tre olika nyckeltal? Vi jämför årsavgifter, driftskostnader och sparande med bostadsrättsföreningar i Göteborg och Stockholm.

Precis som föregående år hade Malmöregionen högst avgifter av storstadsregionerna. Under 2024 höjde Stockholmsregionen totalt sina avgifter med 9 procent medan Göteborgsregionen höjde med 8 procent och Malmöregionen med 7 procent. En indikation på att övriga storstadsregioner snart når samma nivåer som Malmö.

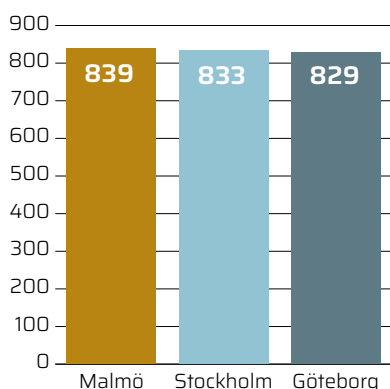
Avseende driftskostnaderna befinner sig Malmöregionens bostadsrättsföreningar fortsatt i mitten. Mellan 2023 och 2024 ökade Malmöregionens driftskostnader med 6 procent, vilket det även gjorde i Göteborg. I Stockholm var ökningen lägre, knappt 4 procent.

Avslutningsvis visar nyckeltalen att sparandet minskar i alla regioner, vilket förklaras av att avgifterna inte har höjts i samma takt som räntor och övriga kostnader har ökat. Dessa kostnader äter upp sparandet, och för att minskningen inte ska fortsätta bör föreningarna parera genom att höja avgifterna ytterligare.



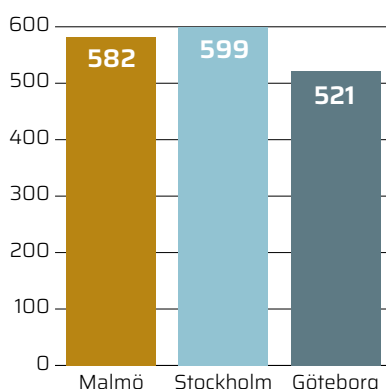
Årsavgifter

Kr/kvm/år



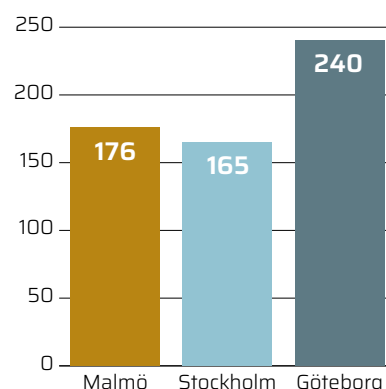
Driftkostnader (exkl tomträtt)

Kr/kvm/år



Sparande

Kr/kvm/år



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 det egna slitage

Sätt av till er genomsnittliga underhålls- och investeringskostnad. Då betalar nuvarande medlemmar för det egna slitage, i stället för att kostnaden skjuts till föreningens framtida medlemmar.



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 aktivt med avgiftsnivån. Ha en löpande diskussion i styrelsen 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.



Håll föreningens medlemmar uppdaterade

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



HSB – där möjligheterna bor