

STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER 2025

En årlig rapport om bostadsrättsföreningars ekonomi



HSB – där möjligheterna bor



Nuvarande
ränta är det
nya normala.

HUR MÅR DEN GENOMSNITTLIGA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN?

HSB är en av Stockholmsregionens största bostadsaktörer. Vi bygger nya bostäder och förvaltar fastigheter åt våra medlemmar och kunder. Men vi arbetar också för att öka förståelsen för bostadsrättsföreningars ekonomi. Därför släpper vi nu för sjunde året i rad rapporten *Stockholms bostadsrättsbarometer*.

På det penningpolitiska mötet i maj lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad på 2,25 procent. Ett beslut som signalerar att räntan har stabiliserats, efter flera år av turbulens, hög inflation och finansiell oro. För bostadsrättsföreningar handlar det således inte längre om att hålla i och hålla ut – utan om att långsiktigt anpassa sin ekonomi efter rådande förutsättningar. Nuvarande ränta är det nya normala.

Men vi vet också att det kan svänga snabbt. Vi har alla dragit lärdom av de senaste årens oväntade händelser, i form av en pandemi och Rysslands invasion av Ukraina, som förändrade de ekonomiska förutsättningarna över en natt. Och vi lever fortsatt i en oviss tid, med ett oroligt säkerhetspolitiskt läge i stora delar av världen.

I denna rapport presenterar vi ekonomiska nyckeltal från drygt 760 bostadsrättsföreningar, med sammanlagt nära 100 000 lägenheter. Vi visar hur drift- och räntekostnaderna har utvecklats, hur den genomsnittliga avgiften har rört sig, och i vilken grad föreningarna sparar till framtida underhåll. Ett vägledande och viktigt nyckeltal, som från ifjol tydligt exponeras i alla föreningars årsredovisningar. Ett stort steg framåt då nyckeltalet ökar trygghet och transparens på bostadsrättsmarknaden, och förståelsen för bostadsrättsföreningars ekonomi.

Precis i linje med vad vi vill åstadkomma med denna rapport.



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

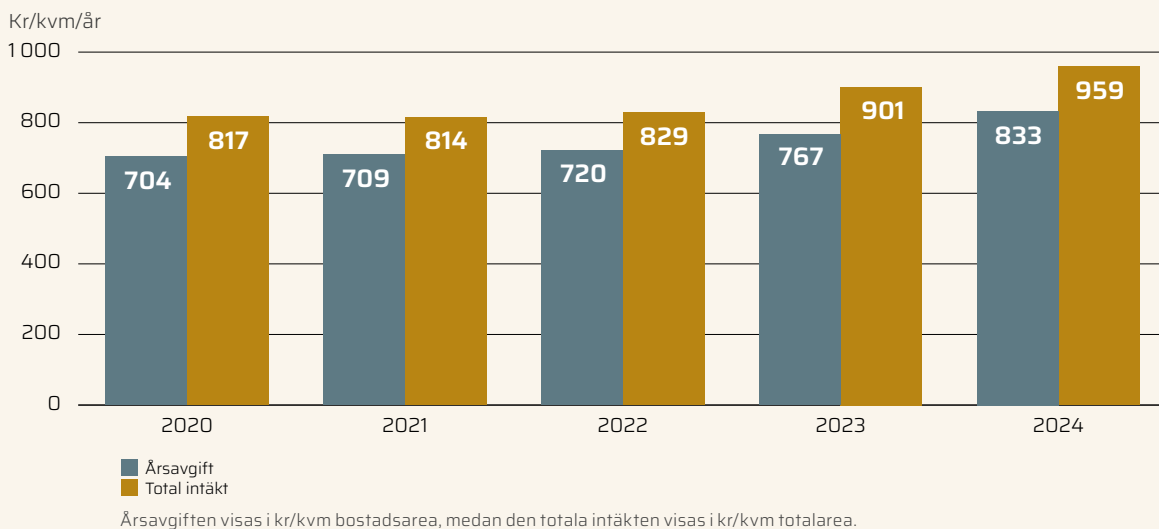
OM STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER

- Statistik från 762 bostadsrättsföreningar i 23 av Stockholms läns 26 kommuner.
- Samtliga föreningar i underlaget anlitar HSB för ekonomisk förvaltning. De flesta är medlemmar i HSB, dock inte alla.
- Statistiken i rapporten är från 2024.
- 94 639 bostadsrättslägenheter (124 lägenheter/brf i snitt).
- 6 696 391 kvm boarea bostadsrätt (8 788 kvm/brf i snitt).
- 252 273 kvm lokalarea (331 kvm/brf i snitt).

UTFALL NYCKELTAL 2024

AVGIFTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

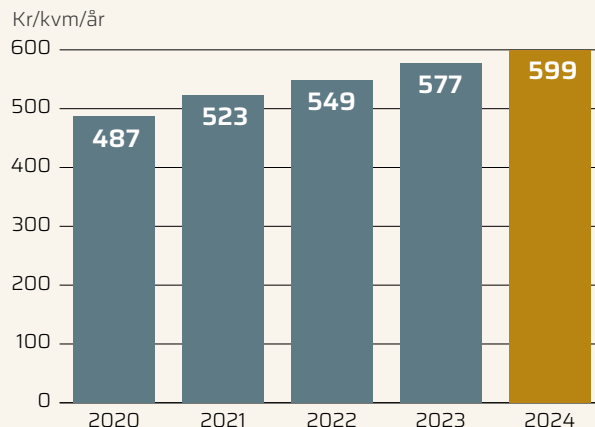
En bostadsrättsförenings intäkter består i huvudsak av avgifter från medlemmarna, men också av hyror från exempelvis parkeringsplatser och kommersiella lokaler. Under 2024 var den genomsnittliga avgiften 833 kr/kvm/år, **vilket är en ökning med nästan 9 procent från föregående år**. Den senaste femårsperioden har avgiften ökat med drygt 18 procent i snitt. Den genomsnittliga totala intäkten uppgick till 959 kr/kvm/år, vilket är en ökning med drygt 6 procent från året innan.



DRIFTKOSTNADER (exkl tomträttsavgäld)

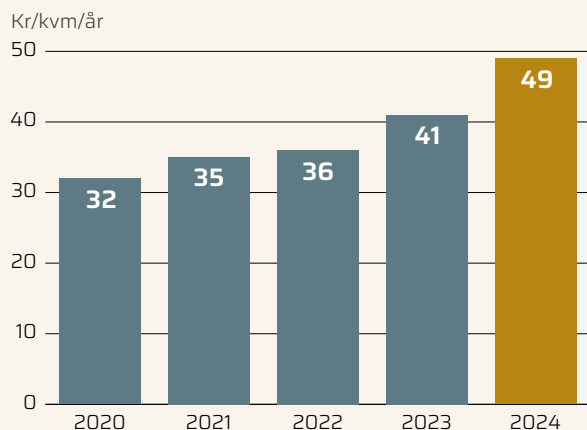
En förenings driftkostnader består av löpande kostnader för bland annat vatten och avlopp, el, fjärrvärme, avfall, försäkringar, förvaltning och reparationer. Under 2024 uppgick driftkostnaden i snitt till 599 kr/kvm/år, vilket är en ökning med knappt 4 procent från året innan.

De senaste fem åren har driftkostnaderna ökat med 23 procent.



VATTEN OCH AVLOPP

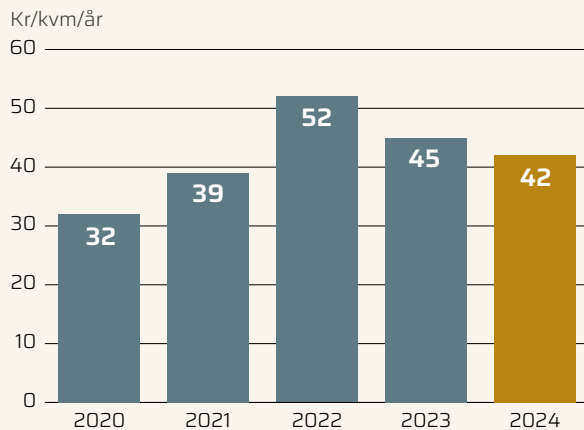
Den genomsnittliga kostnaden för vatten och avlopp (VA) i Stockholmsregionen uppgick till 49 kr/kvm/år. Det är en ökning med nära 20 procent från året innan. **De senaste fem åren har VA-kostnaden ökat med 53 procent.**



ELKOSTNADER

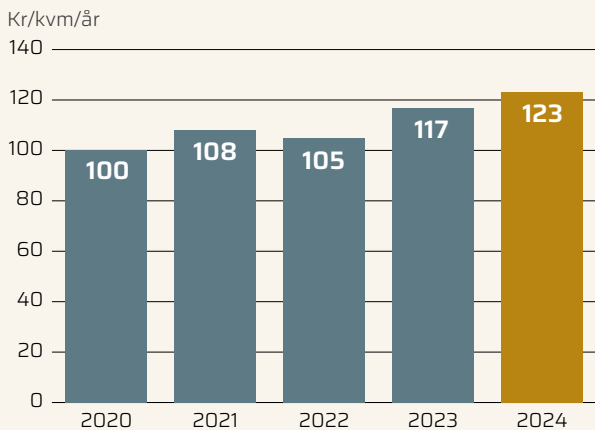
Bostadsrättsföreningars genomsnittliga elkostnad uppgick till 42 kr/kvm/år. Därmed minskade elkostnaden med nästan 7 procent från föregående år.

Under den senaste femårsperioden har kostnaden ökat med drygt 31 procent i snitt.



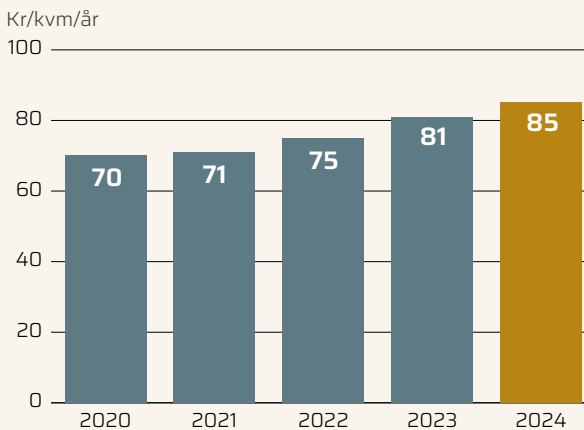
FJÄRRVÄRMEKOSTNADER

Jämfört med föregående år ökade bostadsrättsföreningarnas fjärrvärmekostnader med drygt 5 procent i snitt. **Under den senaste femårsperioden har den genomsnittliga kostnaden för värme ökat med 23 procent.**



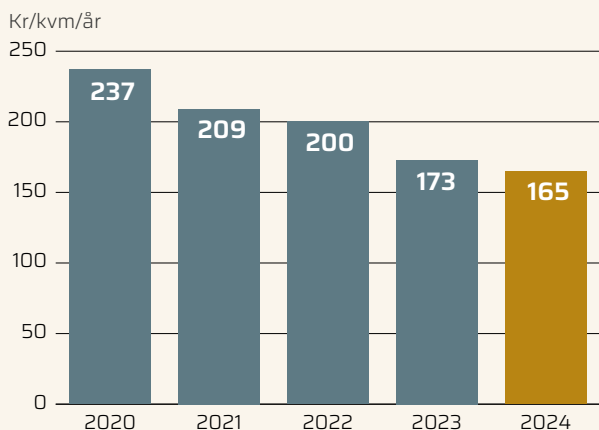
TOMTRÄTTSAVGÄLD

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 2024 var avgälden i snitt 85 kr/kvm/år, vilket är en **ökning med 5 procent** från året innan. De senaste fem åren har avgälden ökat med drygt 21 procent.



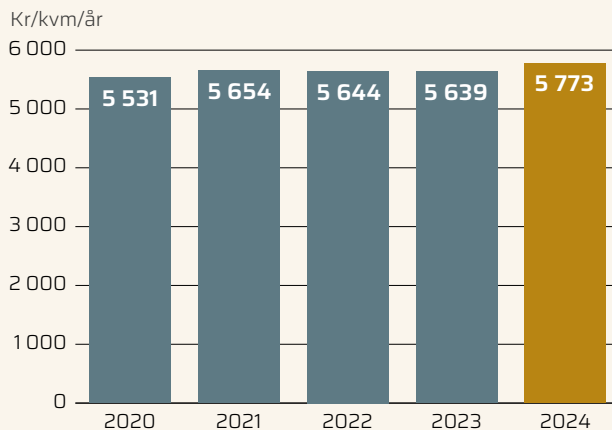
SPARANDE

En bostadsrättsförenings sparande ska täcka föreningens framtida underhåll av fastighetens stora komponenter, såsom tak, fasader, balkonger, fönster och stammar. Under 2024 var det genomsnittliga sparandet 165 kr/kvm/år, vilket är en minskning med nästan 5 procent från året innan. **De fem senaste åren har sparandet sjunkit med över 30 procent.**



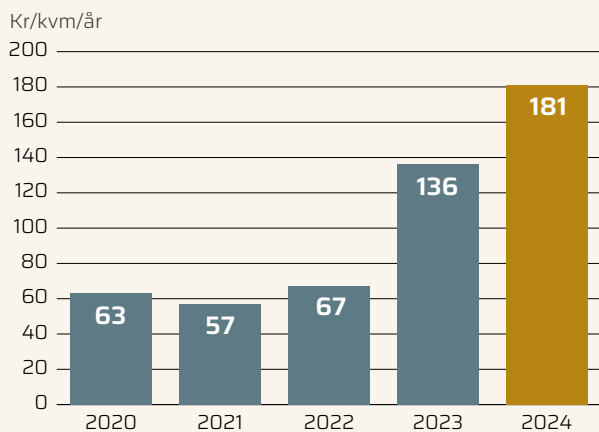
SKULDSÄTTNING

Nyckeltalet skuldsättning visar en bostadsrättsförenings belåning per kvadratmeter boarea och lokalarea. Under 2024 uppgick den genomsnittliga skuldsättningen till 5 773 kr/kvm/år, **vilket är en ökning med 2,4 procent från året innan.** Sedan 2020 har skuldsättningen ökat med 4,4 procent.



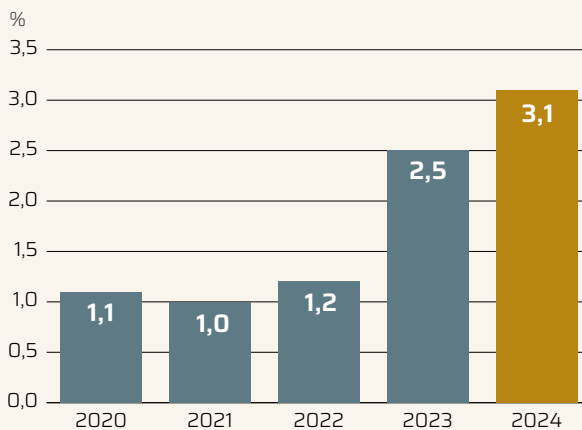
RÄNTEKOSTNAD

Räntekostnaden är den summa föreningen betalar för räntan på sina lån. Under 2024 var kostnaden i genomsnitt 181 kr/kvm/år, vilket är en ökning med 33 procent från året innan. **Den senaste femårsperioden har den genomsnittliga räntekostnaden ökat med 187 procent.**



RÄNTENIVÅER

Snitträntan avser räntan för både rörliga och bundna lån, oavsett bindningstid. Snitträntan under 2024 uppgick till 3,1 procent och ökade därmed med 24 procent (+60 punkter) från året innan. **De senaste fem åren har snitträntan ökat med 182 procent (+200 punkter).**





SPARANDET SJUNKER FORTSATT – TROTS REKORDHÖGA AVGIFTER

Under 2024 höjdes avgiften med 9 procent i snitt, vilket är den högsta höjningen under åren som Stockholms bostadsrättsbarometer släppts. Trots det fortsätter sparandenivån att sjunka, och når endast drygt hälften av vad HSB rekommenderar. Anledningen är att räntekostnaderna fortsatt stiga påtagligt under året.

2024 kan beskrivas som ett år utan större svängningar i bostadsrättsföreningarnas ekonomi. Det mest uppseendeväckande är ett alldeles för lågt sparande, då föreningarna inte parerat de högre ränte- och driftkostnaderna med tillräckligt höga avgiftshöjningar.

Stabilt ränteläge – för tillfället

Omläggningen av en stor andel bundna lån som inleddes under 2023 har i hög grad fortsatt under 2024. Föreningarnas snittränta steg från 2,5 till 3,1 procent och ökade därmed med 24 procent, vilket lett till att räntekostnaden ökat med 33 procent (136 → 181 kr/kvm) från året innan.

Backar vi fem år bakåt i tiden blir skillnaderna än mer påtagliga. Sedan år 2020 har föreningarnas snittränta ökat med hela 200 punkter, vilket ökat den genomsnittliga räntekostnaden med 187 procent (63 → 181 kr/kvm/år). Trots att avgifterna har höjts ordentligt, har de inte höjts tillräckligt för att upprätthålla ett fullgott sparande i relation till räntekostnadsutvecklingen, vilket är oroande.

På Riksbankens penningpolitiska möte i maj meddelades en oförändrad styrränta. Men vi befinner oss i en viss tid, inte bara utifrån det säkerhetspolitiska läget runt om i världen, utan också utifrån en oro att inflationen ska ta fart igen.

För att undvika att ekonomin bromsar in ytterligare behöver den eventuellt stimuleras med nya räntesänkningar. En dörr som vissa experter och banker nu gläntar på.

Stora kommunala investeringsbehov höjer taxor

Bostadsrättsföreningarnas driftkostnader ökade med 4 procent (577 → 599 kr/kvm) under 2024, vilket är i linje med tidigare års ökning. Samtidigt ökade den genomsnittliga föreningens totala intäkt med 6 procent.

Årets rapport visar inte enbart föreningarnas ackumulerade driftkostnad, utan även kostnaderna för VA (vatten och avlopp), fjärrvärme, och el i form av grafer (sid 4–5). Efter energikrisen 2022, med rekordhöga priser, har elpriset nu stabiliserats på lägre nivåer. Även om det fortsatt finns orosmoln på energimarknaden, sjönk föreningarnas elkostnader med i snitt 7 procent under 2024.

När det gäller de kommunala taxorna för VA, avfall och fjärrvärme tyder allt på att kostnaderna kommer fortsätta att öka under en överskådlig framtid. Kostnaden för avfall ökade i snitt med 7 procent, och den riskerar att stiga ytterligare kommande år, inte minst med anledning av omställningen till Fastighetsnära insamling (FNI). Kostnaden för fjärrvärme steg med 5 procent, i kölvattnet av kraftig kritik mot producenternas prisökningar under senare år.

Men det är kostnaden för VA som sticker ut, då den ökade med 20 procent i snitt från föregående år, och med 53 procent den senaste femårsperioden. Kostnadsökningen baseras på ett snitt från 23 olika kommuner i länet, varför det finns lokala och ibland stora variationer i taxans nivå och procentuella höjning. Men även om VA-taxan i reella tal är låg – vatten är fortsatt ett jämförelsevis billigt livsmedel i Sverige – är utvecklingen oroväckande. Därför har HSB inlett en dialog med de stora vattenaktörerna i Stockholmsregionen. Underhålls- och investeringsbehovet i ledningsnäten är både omfattande och komplext. SVoA, som förser stora delar av regionen med dricksvatten, har som huvudscenariot att VA-taxan kommer att fördubblas de kommande tio åren.





**Ränte-
kostnader
ökade med
33 procent.**

Rekordhög avgifter – upp 9 procent

En bostadsrättsförening ska ha rätt avgift – inte för hög och inte för låg (se pyramid på sid 10). Under året höjdes den genomsnittliga avgiften med 9 procent, från 767 till 833 kr/kvm/år. En mycket bra signal, som tyder på att brf-styrelserna har fattat galoppen, och i högre grad än tidigare vågar fatta ansvarsfulla beslut om nödvändiga avgiftshöjningar, trots att det sällan är populärt bland bostadsrätthavarna. Dels för att det påverkar privatekonomin, dels för att det på kort sikt riskerar att sänka värdet på bostadsrätten. Men trots den rekordhög höjningen är den inte tillräcklig.

Framtida medlemmar får betala slitaget

Sparande till framtida underhåll är en bostadsrättsförenings viktigaste nyckeltal. HSB rekommenderar att en förening ska spara omkring 300 kr/kvm/år. Det är fullgott för att dagens medlemmar ska bekosta sitt eget slitage i fastigheten, genom att föreningen löpande amorterar på sina lån, och kan ta upp nya den dagen det är dags för underhåll av de stora komponenterna tak, fasad, fönster, balkonger och stammar.

Årets siffror visar att sparandet sjönk med 5 procent (173 → 165 kr/kvm/år) jämfört med 2023. Det är den lägsta sparandenivån som uppmäts under de år som HSB släppt denna rapport. Avgiftshöjningen på 9 procent har alltså inte varit tillräcklig för att parera de högre räntekostnaderna och stigande driftkostnaderna, varför nya avgiftshöjningar kommer att krävas. För att det genomsnittliga sparandet skulle uppgått till schablonen om 300 kr/kvm/år skulle avgiften behövtas höjas med ytterligare 17 procent.

I praktiken innebär denna ekvation att dagens bostadsrätthavare inte bekostar sitt eget slitage i tillräckligt hög grad, utan lämnar halva notan till föreningsframtida medlemmar. På sikt kommer det att sänka värdet på bostadsrätterna, i takt med att bostadsspekulanter höjer sin kunskapsnivå.

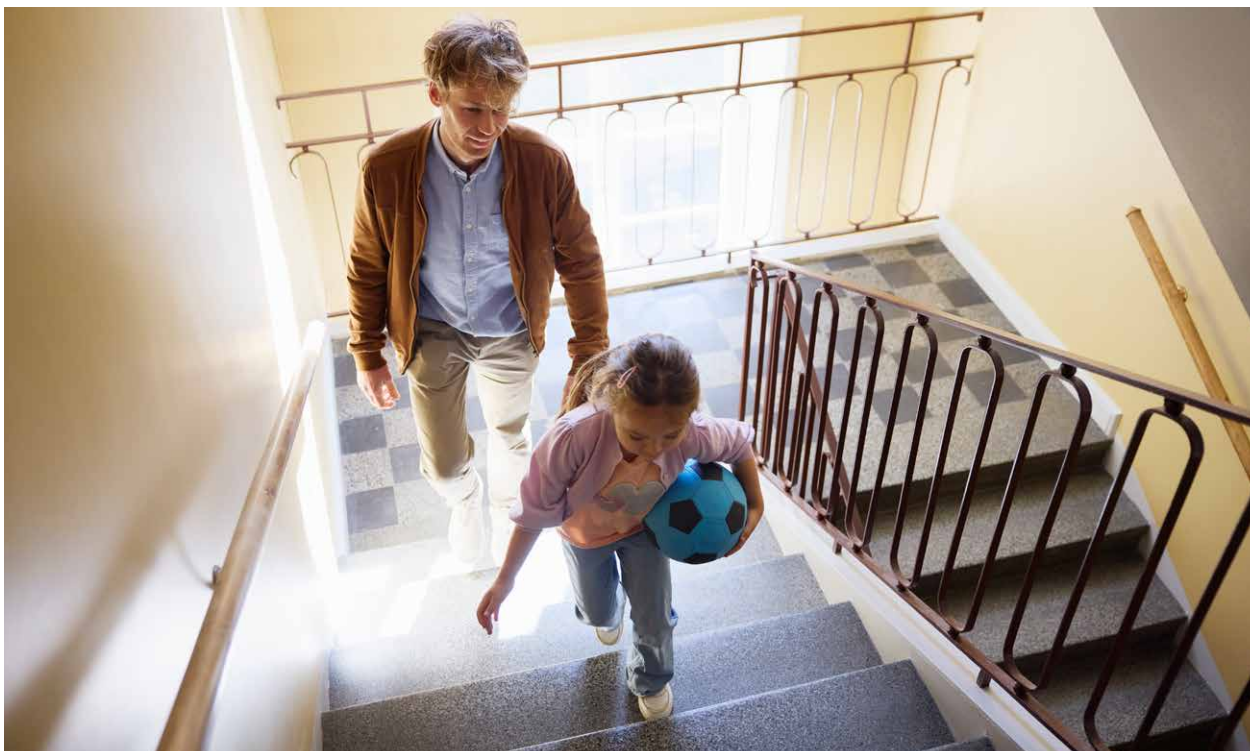
Hur mår den genomsnittliga bostadsrättsföreningen?

Trots ekonomiskt oroliga år, där framför allt kraftigt stigande räntekostnader har påverkat bostadsrättsföreningars ekonomi, mår den genomsnittliga föreningen relativt bra.

Den låga sparandenivån är dock oroande och behöver höjas genom högre avgifter. Sparandet är dock fortsatt positivt, vilket innebär att föreningar klarar av att bära sina kostnader, och att den löpande driften går runt under ett helår. Men det finns en risk att driften inte går runt enskilda månader, då intäkten är densamma varje månad, medan kostnaderna för exempelvis värme, el, amortering och räntor kan variera stort.

Ett för lågt sparande kan justeras över tid. Ett ansvarsfullt sätt att göra det är att arbeta efter en treårsplan, med målet att nå schablonen om 300 kr/kvm/år. Det kräver dock stora avgiftshöjningar.

Fjölårets avgiftshöjning på 9 procent tyder på att föreningarna och deras styrelser inser att det nya ränteläget är här för att stanna. Men utvecklingen med kraftigare avgiftshöjningar måste fortsätta för att vända den negativa trenden med ett sjunkande sparande.



SPARANDE – FÖRENINGENS LEDSTJÄRNA

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 tydligt när det är dags för större renoveringar och investeringar.

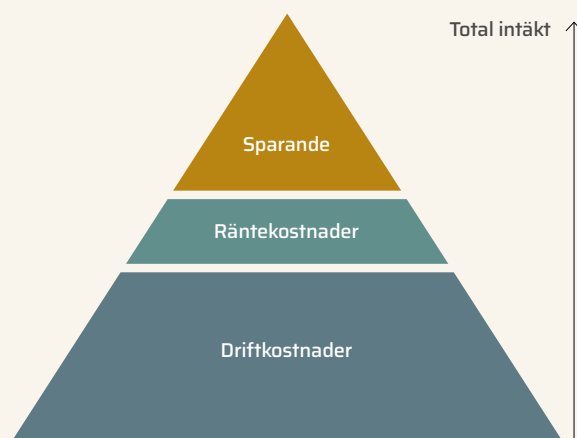
Om föreningen inte sparat tillräckligt, och därmed inte kunnat amortera eller placera tillräckliga belopp, måste den vid större renoveringar öka skuldsättningen i högre grad. För att täcka de ökade räntekostnaderna måste avgifterna i de flesta fall höjas påtagligt. Därför är sparande till framtida underhåll det enskilt viktigaste nyckeltalet för en bostadsrättsförening att arbeta med.

För att ta reda på hur stort sparandet ska vara krävs en komplett underhålls- och investeringsplan. Planen ska omfatta kostnader för samtliga stora planerade underhåll – stammar, fönster, balkonger, fasader och tak – de kommande 50 åren. De flesta föreningar har i dag en underhållsplan, men omfattar den inte alla komponenter är den inte komplett, och ger därmed 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 300 kr/kvm/år. Det är dock en generell bedömning, då sparandets storlek också beror på byggnadernas utformning. 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.

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 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 300 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. Det kan även göra stor skillnad att satsa på smarta och hållbara investeringar som kan sänka driftkostnaderna över tid, som exempelvis en solcellsanläggning.



Sätt rätt avgift – inte hög eller låg

Nu behöver styrelser arbeta mer aktivt med avgiftsnivån. Ha en löpande diskussion i styrelsen och tänk 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 för hög eller för låg.



Informera boende regelbundet

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