



STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER 2019

EN RAPPORT OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS EKONOMI



HSB – där möjligheterna bor

FÖR EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI

Om en bostadsrättsförening har en skuld på 50 miljoner kronor, och en annan har en skuld på 10 miljoner kronor, vilken bostadsrättsförening är högst skuldsatt? Frågan går faktiskt inte att svara på utan att ta reda på mer fakta om de två föreningarna.

HSB Stockholm arbetar för att sprida kunskap och öka både medvetenhet och förståelse för hur bostadsrättsföreningars ekonomi fungerar. Som Stockholmsregionens största bostadsrättsorganisation är det ett av våra viktigaste uppdrag. För oavsett om man är styrelseledamot, bostadsrättshavare eller bostadsköpare, så är den information som finns tillgänglig idag i form av årsredovisningar, alldeles för svår att förstå.

Sedan en tid tillbaka har vi därför samlat och sammanställt all den data vi har om våra närmare 500 kunder i Stockholmsregionen. Kort sagt handlar det om all information om bostadsrättsföreningarnas fastigheter och bokföring. Det ger oss nu möjlighet att genom jämförbara nyckeltal visa hur Stockholms bostadsrättsföreningars ekonomi utvecklat sig det senaste året, men också flera år bakåt i tiden.

I den här rapporten har vi vägt samman bostadsrättsföreningarnas data från 2018, och får därmed en träffsäker bild över nuläget. Hur har avgifterna utvecklats? Ökar skulderna? Hur låga är räntekostnaderna, och hur väl står det till med det underliggande sparandet?

Alla dessa frågor besvarar vi i rapporten, och vi delar självklart med oss av våra slutsatser. För det är hela syftet med vårt arbete – att bidra till trygga och välmående bostadsrättsföreningar som tar ansvar för en långsiktigt hållbar ekonomi.



Johan Lindén
Finansspecialist
HSB Stockholm



DE FLESTA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR MÅR BRA – MEN DET FINNS OROSMOLN

Pyramiden till höger är en enkel modell för att beskriva en bostadsrättsförenings ekonomi. Den beskriver vad föreningens totala intäkter går till. Det vill säga löpande rörelsekostnader (exkl. avskrivningar och planerat underhåll) och löpande räntekostnader. Pengarna som blir över är föreningens sparande till framtida underhåll, vilket är det enskilt viktigaste nyckeltalet för en bostadsrättsförening.

Siffrorna i pyramiden är ett genomsnitt för våra kunder under år 2018. Det vi kan se är att de allra flesta bostadsrättsföreningar mår bra. Vissa gör det dock tack vare de låga räntekostnaderna. Här finns en risk om räntan stiger, som innebär att föreningen måste täcka upp för såväl ökade räntekostnader (som slår direkt), som de ökade kostnaderna som föreningen inte täckt upp för de senaste fem åren. Det är dock mycket som tyder på att vi har ett fortsatt lågränteläge en överskådlig tid framöver.

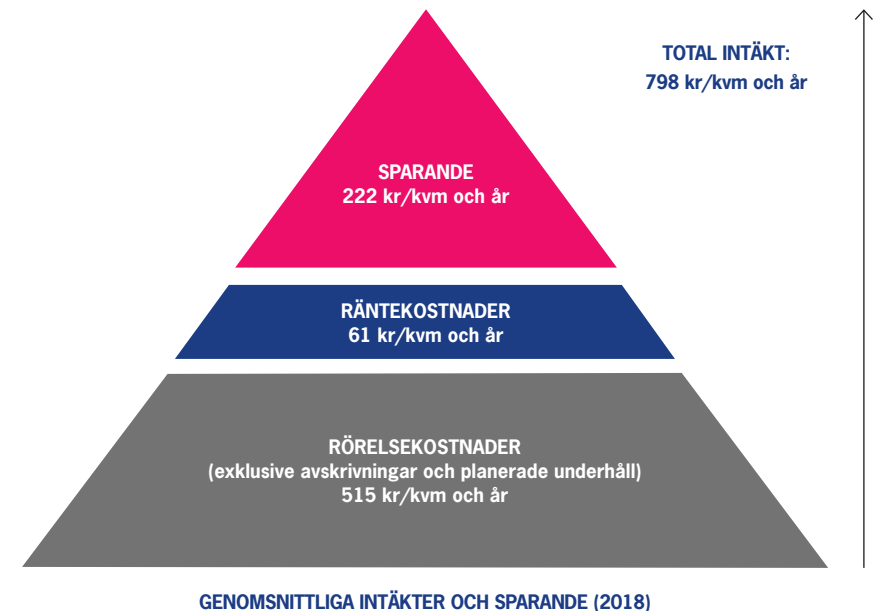
På de kommande sidorna utvecklar vi ovan resonemang, med utgångspunkt i fyra delar som är centrala för en långsiktigt hållbar ekonomi. Vi tittar närmare på föreningarnas avgiftsnivåer, skulder, räntekostnader och underliggande sparande. Och vi sätter de alla i relation till varandra.

FAKTA OM FÖRENINGARNA

Antal bostadsrättsföreningar:	479 st
Antal bostadsrätter:	64 186 st
Antal kvm bostadsrättsyta:	4 490 625 kvm
Antal kvm lokalyta:	248 601 kvm

ÄR SPARANDET TILLRÄCKLIGT?

För att veta det för den enskilda föreningen krävs en underhållsplan som innehåller alla stora återinvesteringar, som stammar, fönster, tak och fasad. Först då kan vi se vad slitaget på alla dessa komponenter kostar i genomsnitt varje år, och sätta det i relation till sparandets storlek.

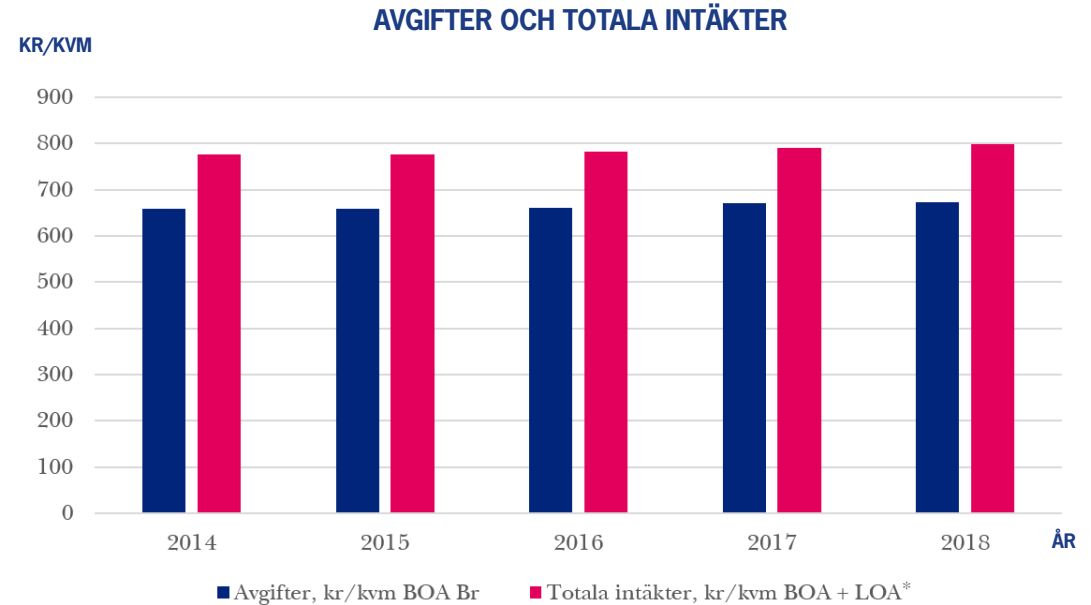


AVGIFTSNIVÅERNA STÅR FORTSATT STILLA

Den genomsnittliga avgiftsnivån under 2018 var 672 kr/kvm och år. År 2014 var motsvarande siffra 658 kr/kvm och år. Det innebär att de genomsnittliga avgifterna har stigit med endast två procent på fem år, vilket är något oroväckande. Dels då föreningarnas kostnader för den löpande driften (som fjärrvärme, vatten, el och löpande underhåll) har ökat betydligt mer än avgifterna. Dels då en oförändrad avgift i praktiken är 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 också att drygt var femte förening (22 procent) sparar för lite, och detta i ett lågränteläge. Dessa föreningar har således för låga avgifter. Därför arbetar vi proaktivt med ekonomiska nyckeltal och konkreta underlag i samband med budgetperioder och bokslut. Vi utbildar även medlemsföreningar kring risker med låga avgifter, och varför det är viktigt att ha en långsiktigt hållbar avgiftsnivå.

Vissa föreningar klarar av att hålla oförändrade avgiftsnivåer, exempelvis tack vare stigande hyresintäkter eller sänkta kostnader. Men siffrorna visar 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.



2 %

De senaste fem åren har de genomsnittliga avgiftsnivåerna ökat med två procent

SKULDSÄTTNINGEN ÖKAR MARGINELLT

Skuldsättningen ökar marginellt från 2017 till 2018, och på fem år har den ökat med nio procent. En ökning som vi ser som normal.

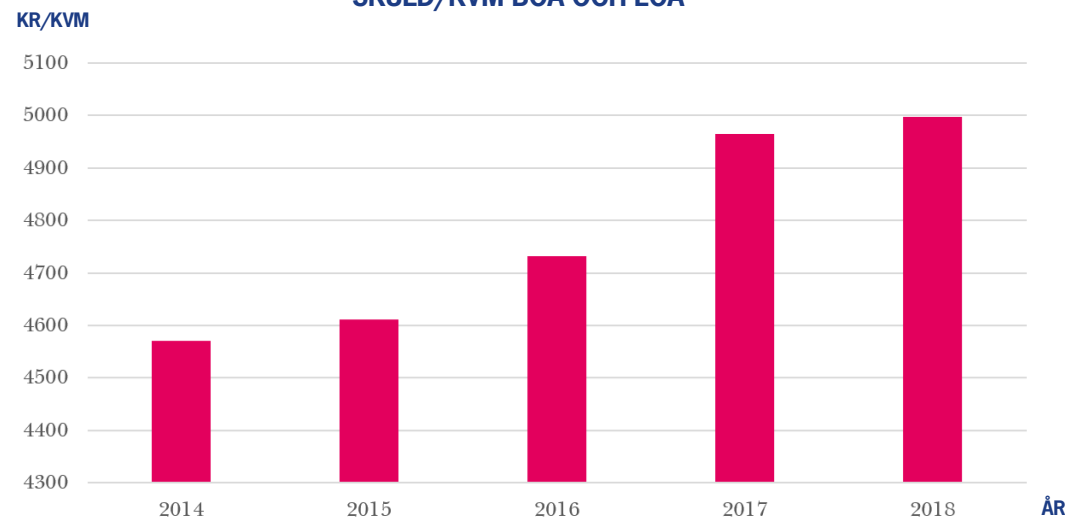
Jämför vi ökningen av skuldsättning med avgiftsutvecklingen ser vi dock att den ökar i snabbare takt. Detta har bostadsrättsföreningarna parerat med hjälp av lägre räntekostnader.

Genomsnittlig skuldsättning är en viktig faktor att hålla koll på, men skuldsättning är något som kommer att variera kraftigt föreningar emellan. 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 de stora investeringarna framför sig i närtid.

Som en jämförelse har vi tittat på skuldsättningen bland bostadsrättsföreningar byggda mellan 1980–1990. Föreningar som rimligtvis har relativt stora investeringar framför sig de kommande 0–20 åren. Bland dessa föreningar är skuldsättningen cirka 6 000 kr/kvm och år, alltså omkring 20 procent högre än det totala genomsnittet.

Detta är något oroande då det är inom denna grupp som skuldsättningen kommer att öka som mest till följd av återinvesteringar i stammar, fasader, fönster, tak och balkonger.

SKULD/KVM BOA OCH LOA*



9 %

De senaste fem åren har den genomsnittliga skuldsättningen ökat med 9 procent

RÄNTEKOSTNADERNA SJUNKER – MEN I LÄGRE TAKT

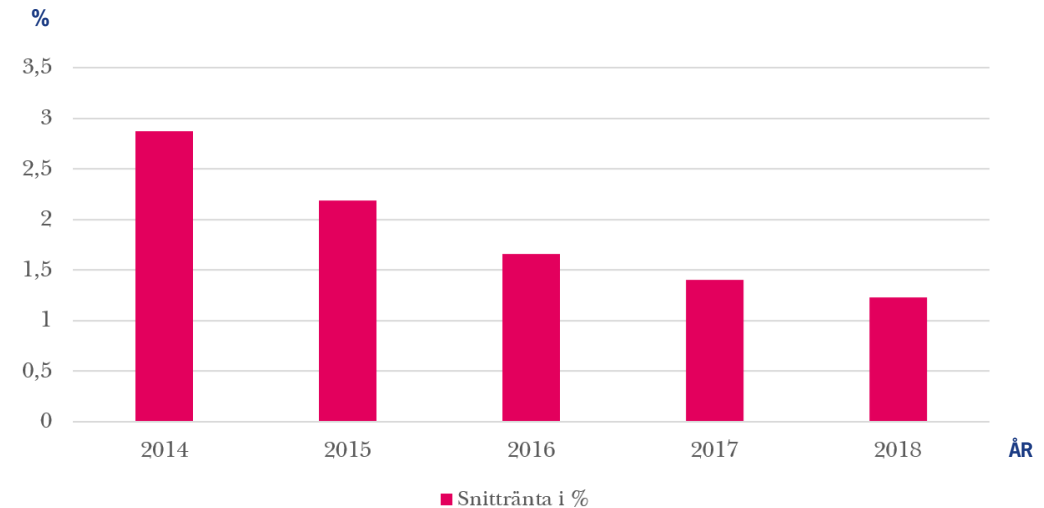
Bostadsrättsföreningarnas räntekostnader fortsätter att sjunka, men i en lägre takt än tidigare. Snitträntan för föreningarnas lån år 2018 var 1,28 procent jämfört med 2014 då samma siffra var 2,87 procent. En stor differens på endast fem år. Att räntekostnaderna sjunker mer långsamt än tidigare beror främst på att tidigare högräntelån redan har omförhandlats till lågräntelån.

Bostadsrättsföreningarna i denna rapport har en total skuldsättning om drygt 20 miljarder kronor. Det innebär att de tillsammans betalar cirka 320 miljoner kronor mindre i ränta idag än för fem år sedan.

En tydlig trend över tid är att bostadsrättsföreningar har skiftat från att tidigare ha en majoritet av lånen bundna, till idag då en majoritet istället har rörliga lån. Det har visat sig vara en god affär så här långt, då föreningarna har sparat mer. Dock har risken i belåningen ökat.

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.

SNITTRÄNTOR



1,28 %

Från att år 2014 haft en snittränta på 2,87 procent sjönk bostadsrättsföreningarnas snittränta till 1,28 procent år 2018

DET UNDERLIGGANDE SPARANDET MINSKAR – RÄNTERISKEN ÖKAR

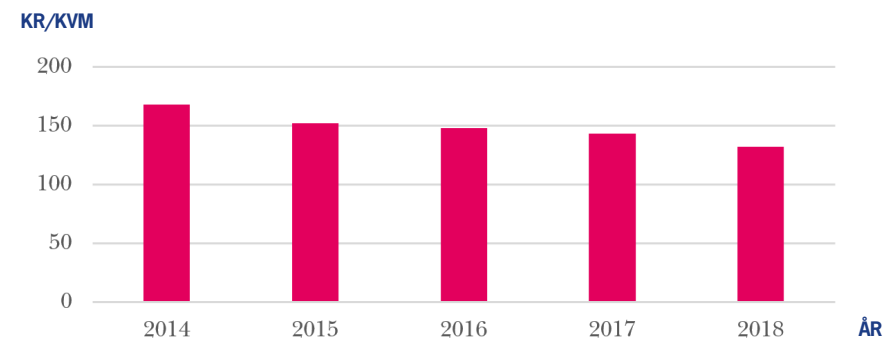
En bostadsrättsförenings underliggande sparande är det överskott som föreningen har i sin löpande ekonomi frånräknat räntekostnadsutveckling. Vi utgår alltså från pyramiden på s.3, men räknar med att räntan är konstant. Med ett enkelt räkneexempel, där vi ponerar att en snittränta på tre procent varit oförändrad de senaste fem åren, kan vi se att det underliggande sparande har sjunkit konstant sedan 2014.

I praktiken har sparandet faktiskt ökat de senaste fem åren, vilket enbart beror på successivt sjunkande räntekostnader. Det betyder att många bostadsrättsföreningar idag lever på att räntan är låg. Det betyder 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 i dagens penningvärde, 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, och förklaringen hittar vi i de delar vi belyser i den här rapporten. Avgiftsnivån har i princip stått stilla medan övriga kostnader, förutom räntorna, har ökat.

SPARANDE TILL FRAMTIDA UNDERHÅLL VID
KONSTANT SNITTRÄNTA OM 3 %



1 %

Så mycket sjönk det genomsnittliga
sparandet mellan 2017 och 2018

SAMMANFATTNING

Siffrorna från 2018 visar att den genomsnittliga bostadsrättsföreningen i Stockholmsregionen mår bra, men att riskerna ökat succesivt de senaste åren. Därför är det viktigt att styrelser, brf-medlemmar och bostadsköpare får bättre information om föreningars ekonomi.

Det är också 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 gjort de senaste fem åren.

STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER 2019 VISAR ATT:

- Avgiftsnivåerna har i stort varit oförändrade de senaste fem åren, vilket inte är långsiktigt hållbart.
- Skuldsättningen ökar, dock marginellt.
- 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.

- En femtedel av bostadsrättsföreningarna sparar för lite, och har således för låga avgifter.
- Då genomsnittskostnaden för slitage ökar varje år bör även genomsnittssparandet öka varje år. Från 2017 till 2018 har det sjunkit med en procent, även om trenden över tid pekar uppåt.
- 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.





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



HSB – där möjligheterna bor