
**EKONOMISK ANALYS AV
Sveriges
Bostadsrättsföreningar**

2021

Branly
ANALYS AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Sveriges bostadsrättsföreningar 2021

Syftet med en bostadsrättsförening

Syftet med en bostadsrättsförening är att tillhandahålla ett tryggt och prisvärt boende åt sina medlemmar. Detta kan bara uppnås om föreningens ekonomi och fastighetens underhåll planeras utifrån ett längre perspektiv. En sådan planering kräver att föreningens medlemsavgift redan idag tar höjd för framtida underhållsbehov.

En styrelse som sätter avgiften för lågt riskerar inte bara föreningens framtida ekonomi. Avgiften kan behöva chockhöjas, vilket riskerar att värdet på bostadsrätterna faller.

En styrelse som istället sätter avgiften för högt tvingar medlemmarna att spara pengar i föreningen. För att ett sådant sparande ska vara intressant måste pengarna investeras på ett lönsamt sätt så att värdet på bostäderna ökar eller att avgiften i framtiden kan sänkas.

En av de viktigaste uppgifterna för en styrelse i en bostadsrättsförening är därför att avgöra vad som är en hållbar avgift. Det vill säga sätta en avgift som säkrar ett tryggt och prisvärt boende på lång sikt i föreningen, utan att detta belastar medlemmarnas privatekonomi i onödan.

Vilken nivå på avgiften som balanserar ekonomin över tid är svårt att värdera. Branly har de kunskaper som krävs för att avgöra vad som är en väl avvägd nivå på föreningens avgift.

Denna rapport är ett bidrag till styrelsens arbete och syftar till att hjälpa styrelser runt om i Sverige att planera föreningens ekonomi idag och i framtiden.

Branly hjälper bostadsrättsföreningar med att:

- Hitta en väl avvägd avgift för föreningen
- Jämföra föreningens ekonomi med andra bostadsrättsföreningar
- Ta fram planer för att säkra ett tryggt och prisvärt boende på sikt



En hållbar avgift är A och O

I slutändan finns bara ett enda relevant nyckeltal för en styrelse i en bostadsrättsförening: är medlemsavgiften satt så att den speglar föreningens kostnader på sikt?

För höga avgifter tvingar medlemmarna till onödigt sparande i föreningen.

För låga avgifter riskerar fastighetens underhåll på sikt och en chockhöjning av avgiften i framtiden.

David Sundén, Ekonomie doktor
Grundare av Branly

Kontakta Branly:

kontakt@branly.se
branly.se
072 323 36 99

Sammanfattning

Många av Sveriges bostadsrättsföreningar har stora möjligheter att sänka sina avgifter. Ett generellt högt strukturellt sparande medger att många styrelser bör se över avgiftsnivåerna och hur sparade medel bör användas på bästa sätt. Det finns även stora möjligheter att sänka kostnaderna. Enbart onödigt höga räntor kan bidra till att sänka avgifterna med i snitt 7,5 procent, eller 300 kr/månad för en bostad på 70 kvm.

Föreningarna sparar mer

Under de senaste tio åren har bostadsrättsföreningarnas låneräntor mer än halverats. I dagsläget lånar föreningarna till i snitt 1,4 procent. De lägre räntekostnaderna har inte åtföljts av lägre avgifter utan av ett högre strukturellt sparande.

Det strukturella sparandet mäter föreningens över- eller underskott givet föreningens kostnader på lång sikt. Ett strukturellt sparande lika med noll innebär att föreningens ekonomi är i balans över tid. Ett positivt strukturellt sparande betyder att medlemmarna sparar i föreningen och att intäkterna är högre än kostnaderna på sikt. Omvänt innebär ett negativt strukturellt sparande att föreningen går med underskott och att dagens medlemmar i föreningen vältrar över kostnader på framtida medlemmar.

I snitt är det strukturella sparandet 114 kr/kvm bostadsyta eller cirka 650 kronor per månad för en bostad på 70 kvm.

Högre utgifter för underhåll

Det högre strukturella sparandet har inte åtföljts av ökade amorteringar. Föreningarna har amorterat ungefär 1 procent av sina skulder de senaste tio åren.

I stället har föreningarnas utgifter för underhåll av fastigheterna ökat. Normalt ska beslut om underhåll av fastigheten fattas utifrån långsiktiga underhållsplaner och vara finansierade på förhand genom tidigare avsättningar. Beslutet att genomföra en planerad underhållsåtgärd ska endast i undantagsfall behöva stå tillbaka för hur föreningens ekonomi ser ut för tillfället.

En tolkning av de ökade underhållsutgifterna är att många bostadsrättsföreningar skjuter upp underhållet tills föreningen kan finansiera åtgärderna via sin kassa i stället för via ökad upplåning.

Möjligheter att sänka avgiften

I nästan hälften av föreningarna är det strukturella sparandet så högt att de klarar en räntehöjning med två procentenheter utan att behöva höja avgiften. Detta innebär att medlemmarna sparar betydande belopp i föreningen, vilket inte nödvändigtvis är lönsamt för den enskilde medlemmen som kan ha alternativ användning för pengarna.

Dessa föreningar bör överväga att sänka avgiften, alternativt säkra att medlen används för att skapa mervärden för alla medlemmar. Avgifterna i föreningarna kan sänkas med nästan 14 procent och fortfarande klara av en räntehöjning med två procentenheter. Detta motsvarar drygt 500 kronor per månad för en bostad på 70 kvm.

Lägre ränta, lägre avgift

Ungefär fem procent av föreningarna lånar till en ränta på 0,5 procent eller lägre. Givet att alla andra föreningar kunde låna till samma låga ränta skulle avgifterna i snitt kunna sänkas med 7,5 procent. Detta motsvarar i snitt nästan 300 kronor per månad för en bostad på 70 kvm.

Marknadshyror kan sänka avgiften

Vissa föreningar som hyr ut parkeringsplatser och lokaler tar ut en lägre hyra än jämförbara föreningar i samma område. Genom att inte ta ut marknadshyra behöver avgiften sättas högre, vilket sänker värdet på bostadsrätterna. För lågt satta p-hyror innebär även att medlemmar utan p-plats subventionerar medlemmar med p-plats.

15 procent behöver höja avgiften

Cirka 15 procent av föreningarna är underfinansierade och avgiften täcker inte föreningens kostnader på sikt. Detta kan även tolkas som att föreningen inte avsätter tillräckliga medel för framtida underhåll. Föreningarna har dessutom ingen buffert för att möta framtida kostnadshöjningar och högre kostnader måste omgående följas av motsvarande avgiftshöjningar.

En unik databas

Denna rapport är en sammanställning av ekonomin i Sveriges bostadsrättsföreningar. Analyserna bygger på en unik databas med uppgifter från föreningarnas årsredovisningar. Databasen innehåller bl.a. information om avgifter, skulder och driftkostnader, men även analyser av föreningarnas ekonomi.

Mer om databasen

Förutom beskrivande information om föreningens ekonomi innehåller databasen även resultaten av avancerade ekonomiska och statistiska analyser av varje förening. Exempel är ekonomisk hållbarhet, räntekänslighet och motståndskraft mot ekonomiska påfrestningar. I denna rapport redovisas några exempel på analyser.

Databasen är levande och data läggs kontinuerligt till över tid. Redovisade siffror kan därför förändras relativt fort, särskilt på regional nivå och i län med relativt få bostadsrättsföreningar och i synnerhet när många föreningar publicerar nya årsredovisningar.

I databasen ingår främst föreningar med mer än 30 lägenheter. Orsaken är att mindre föreningar ofta har en ekonomi som varierar kraftigt över tid och att tillgången på ekonomisk information om mindre föreningar är begränsad.

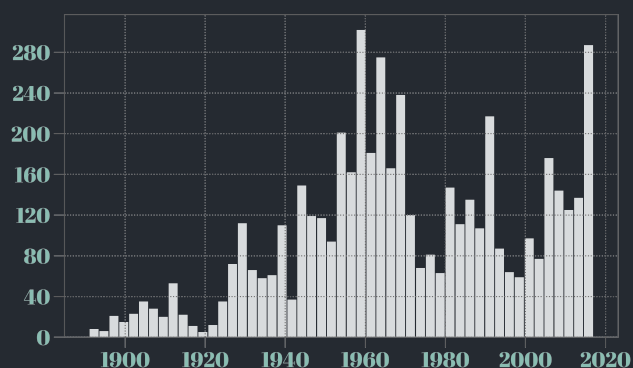
Sveriges bostadsrättsföreningar

enhet angivet i tabellen

Mått	Värde
Antal föreningar i databasen	5 951
Bostadsyta (milj. kvm)	44,9
Antal lägenheter	636 769
Bostadsyta per förening (kvm)	7 539
Bostadsyta per lägenhet (kvm)	70,5
Antal lokaler	25 045
Lokaler per förening	4,2
Lokalyta (kvm)	1 985 258
Lokalyta per förening (kvm)	333
P-platser	380 571
P-platser per förening	63

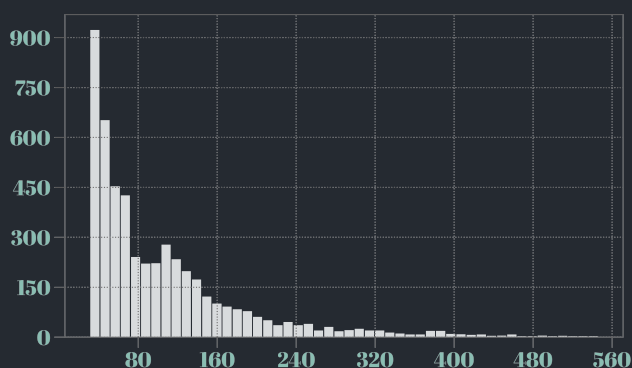
Byggår

antal föreningar efter fastighetens byggår



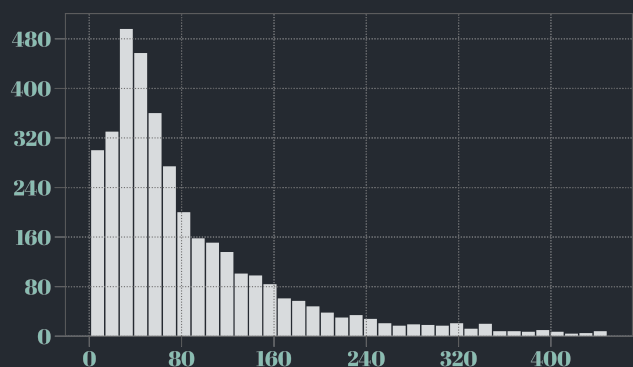
Lägenheter

antal föreningar efter antal lägenheter i föreningen



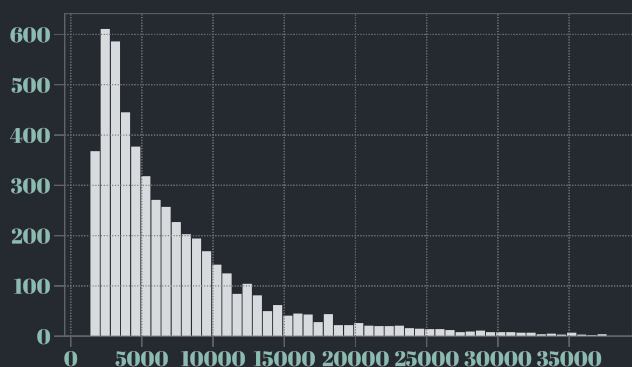
Parkeringsplatser

antal föreningar efter antal parkeringsplatser



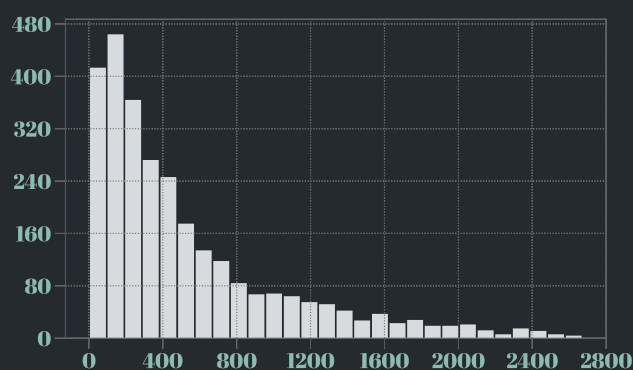
Bostadsyta

antal föreningar efter total bostadsrättsyta



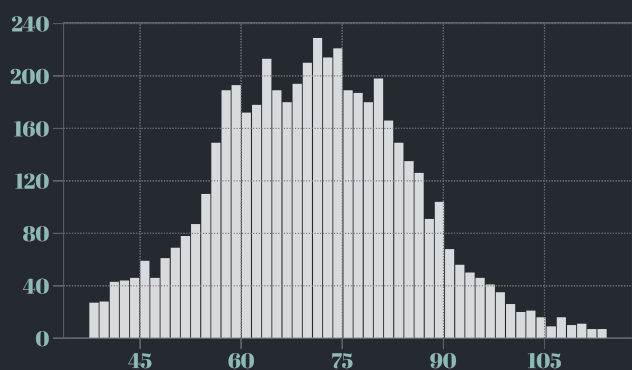
Lokalyta

antal föreningar efter lokalyta



Genomsnittlig bostadsyta

antal föreningar efter genomsnittlig bostadsyta



Om föreningarnas lån och räntor

Föreningarnas låneränta har mer än halverats sedan 2010. I dagsläget är låneräntan i snitt drygt 1,4 procent. Cirka 5 procent av föreningarna har lyckats förhandla ned sina räntor under 0,5 procent. Det finns således en mycket stor potential för övriga bostadsrättsföreningar att sänka sina räntekostnader betydligt.

Om föreningarnas lån och räntor

De fallande räntorna har inneburit att räntekvoten minskat. Cirka 8 procent av föreningarnas intäkter går till att betala räntor. Det är mer än en halvering sedan 2010. Den genomsnittliga räntekostnaden per kvm har minskat från knappt 200 kr per kvm till 73 kr.

Samtidigt har föreningarnas skuldnivåer i stort sett varit oförändrade. I genomsnitt lånar föreningarna 6,7 gånger sina intäkter, vilket motsvarar 5 531 kronor per kvm.

* Räntekvoten beskriver hur många procent räntekostnaderna utgör av intäkterna. En räntekvot på 10 procent betyder att 10 procent av intäkterna går till att betala räntor.

* Skuldkvoten beskriver hur många gånger större skulden är än intäkterna. En skuldkvot på 5 betyder att skulderna är 5 gånger större än intäkterna.

Lån och räntor

enhet angivet i tabellen

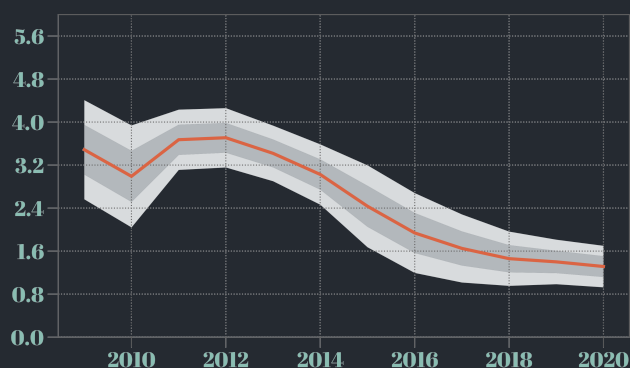
Mått	Snitt riket
Ränta (%)	1,37
Räntekvot* (%)	8,9
Räntekostnad (kr/kvm)	73,3
Skuldkvot*	6,7
Skuld (kr/kvm)	5 531

Sveriges bostadsrättsföreningar 2021

Föreningarnas lån och räntor

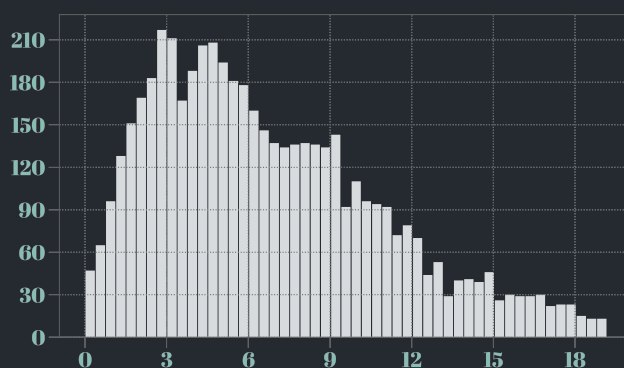
Genomsnittlig ränta

procent



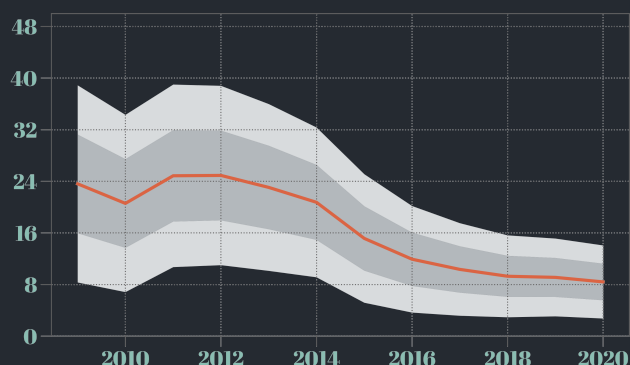
Skuldsättning

antal föreningar efter skuldkvot



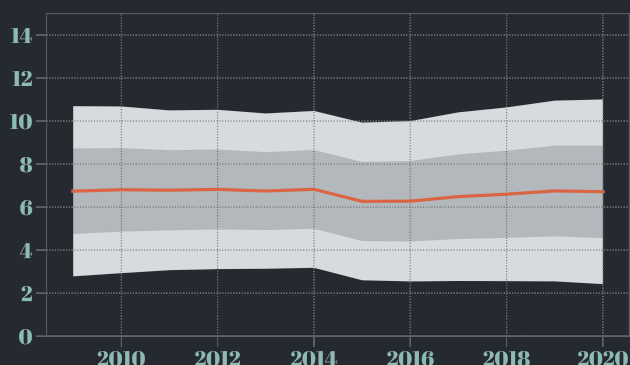
Räntekvot

räntekostnader som procentuell andel av rörelseintäkterna



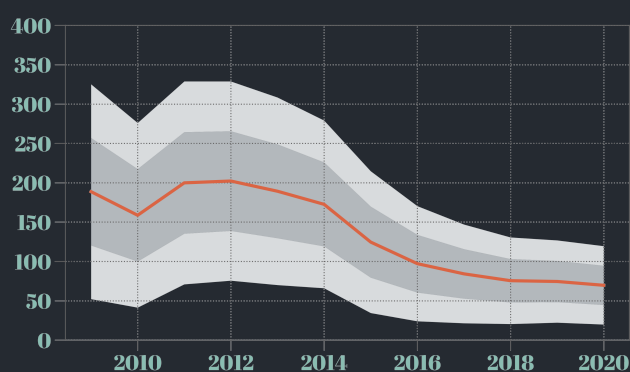
Skuldkvot

skuld dividerat med rörelseintäkter



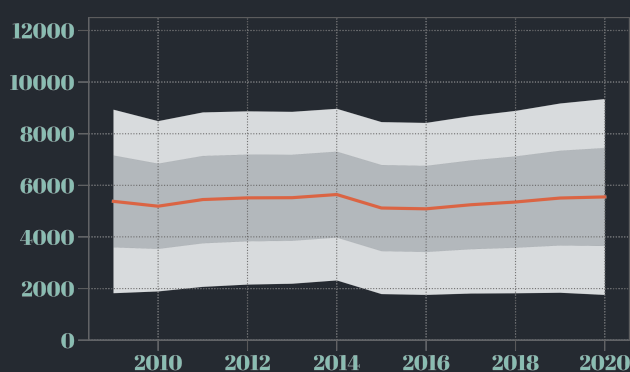
Genomsnittliga räntekostnader

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Skuld

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



— Genomsnitt i riket.

68 % av föreningarna ligger inom intervallet.

95 % av föreningarna ligger inom intervallet.

Om intäkter och kostnader

Bostadsrättsföreningarnas huvudsakliga inkomstkälla är avgifter från medlemmarna, vilka utgör cirka 80 procent av intäkterna. Löpande driftkostnader tar 50 procent av intäkterna i anspråk, 20 procent går till underhåll, 10 procent till räntor och 20 procent sparas. Över tid har sparandet i genomsnitt ökat.

Om föreningarnas intäkter

En bostadsrättsförening har i huvudsak två intäktskällor: avgifter och hyror. Föreningar som har möjlighet att hyra ut lokaler eller parkeringsplatser kan sätta en lägre avgift och därmed upprätthålla ett högre värde på bostäderna.

I dagsläget utgör hyror cirka 15 procent av intäkterna. Det är viktigt att hyrorna sätts marknadsmässigt. Många föreningar sätter t.ex. p-hyran för lågt. Följden är att avgiften behöver vara högre än nödvändigt, att värdet på bostäderna blir lägre och att medlemmar utan p-plats subventionerar medlemmar med p-plats.

Om föreningarnas kostnader

Föreningens kostnader kan delas upp i löpande driftkostnader (t.ex. förvaltning eller städning), underhåll och räntor. Föreningar som inte äger marken betalar även en avgäld till markägaren.

Underhållet av föreningarnas fastigheter uppgår till en fjärdedel av kostnaderna. För en enskild förening varierar underhållet betydligt över tid. Skälet är att underhållskostnaderna ofta återkommer med långa intervall, upp till cirka 50 år för t.ex. stambyten.

Om föreningarnas sparande

Det faktiska sparandet visar på det över- eller underskott som en förening gör under året. I snitt sparar föreningarna cirka 20 procent av sina intäkter.

Föreningar som uppvisar positivt sparande kan per automatik inte klassas ha en god ekonomi. Sparandet kan t.ex. vara positivt om föreningen inte lägger några resurser på underhåll. Omvänt är inte kraftiga underskott liktydigt med dålig ekonomi.

Intäkternas fördelning

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

Typ av intäkt	Snitt riket
Avgifter	639
Hyror	117
Övrigt	40
Totala intäkter	794

Kostnadernas fördelning

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

Typ av kostnad	Snitt riket
Drift	419
Underhåll	152
Räntor	73
Tomträttsavgäld*	12
Totala kostnader exkl. avskrivningar	657

* Den genomsnittliga tomträttsavgälden hos föreningar med avgäld är 74 kr/kvm.

Faktiskt sparande

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

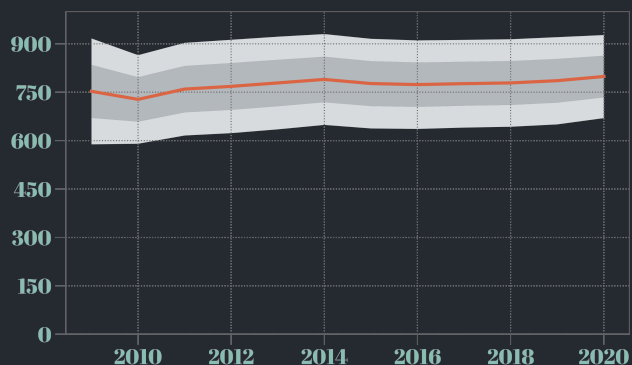
Beräkning av sparande	Snitt riket
Totala intäkter	794
Totala kostnader	-657
Faktiskt sparande	137

Sveriges bostadsrättsföreningar 2021

Föreningarnas intäkter och kostnader

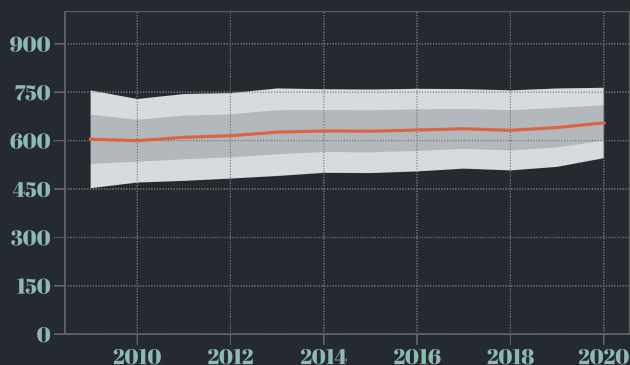
Totala intäkter

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



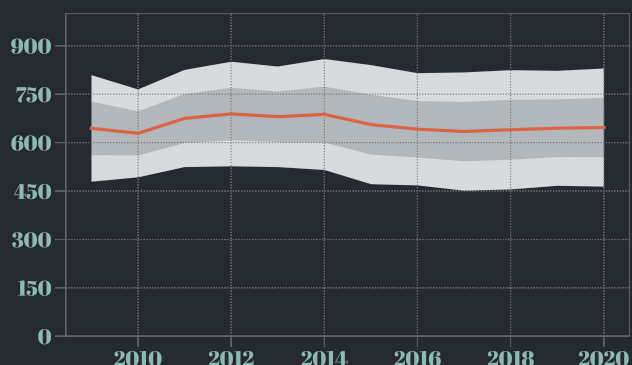
Avgifter

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



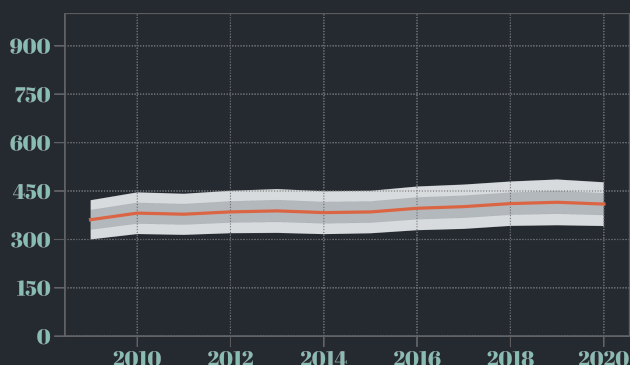
Totala kostnader

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



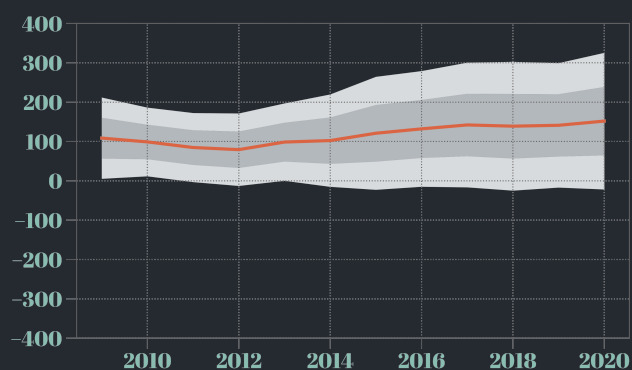
Driftkostnader

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



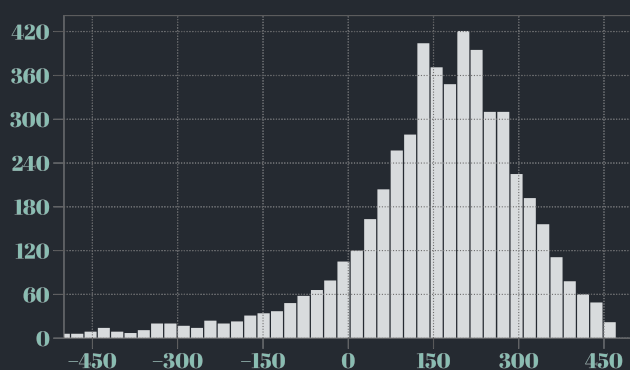
Faktiskt sparande

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Faktiskt sparande

antal föreningar efter sparande



— Genomsnitt i riket.

68 % av föreningarna ligger inom intervallet.

95 % av föreningarna ligger inom intervallet.

Om det strukturella sparandet

Till skillnad från det faktiska sparandet visar det strukturella sparandet på föreningens över- eller underskott givet föreningens kostnader på lång sikt och givet en antagen låneränta. Ett positivt sparande innebär att medlemmarna sparar i föreningen. Avgiften är då högre än nödvändigt för att täcka föreningens kostnader. Ett negativt sparande innebär omvänt att avgiften är för lågt satt och inte är tillräcklig för att täcka kostnaderna på sikt.

Ett positivt strukturellt sparande

Ett positivt strukturellt sparande kan tolkas som en ekonomisk buffert mot stigande kostnader. Ett sparande på 100 kr/kvm betyder att kostnaderna kan öka med 100 kr utan att avgiften behöver höjas.

Det mäter även medlemmarnas sparande i föreningen. Sparandet är inte nödvändigtvis lönsamt för alla medlemmar som kan ha alternativ användning för pengarna. Sparandet bör därför motiveras och användas på ett sätt som skapar mervärden för samtliga medlemmar.

I genomsnitt är det strukturella sparandet 114 kr/kvm vid rådande ränteläge. Skulle räntan vara två procentenheter högre skulle det strukturella sparandet istället vara -11 kr/kvm. Detta kan tolkas som att föreningarna i genomsnitt klarar en räntehöjning på två procentenheter utan att behöva höja avgiften.

Ett negativt strukturellt sparande

Ett negativt strukturellt sparande innebär att avgiften är satt för lågt och inte täcker kostnaderna på sikt. Föreningen har då ingen ekonomisk buffert och sparar inte tillräckligt för att finansiera framtida underhåll.

Ett negativt strukturellt sparande kan även ses som att nuvarande medlemmar övervältrar kostnader på framtida medlemmar genom att inte fullt ut betala för det slitage på fastigheten de orsakar idag.

Föreningarnas strukturella sparande varierar betydligt. Drygt 16 procent av föreningarna är idag underfinansierade och behöver höja avgiften, eller sänka kostanderna, för att säkerställa att tillräckliga medel avsätts till fastighetens framtida underhåll.

Skulle räntan höjas med två procentenheter skulle knappt 54 procent av föreningarna behöva höja avgiften. Omvänt betyder detta att 46 procent av föreningarna i dagsläget har en avgiftsnivå som klarar en räntehöjning på mer än 2 procentenheter.

Strukturellt sparande vid olika räntor

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

Antagen räntenivå	Snitt riket
Vid gällande ränta	114
Höjd ränta med 1 procentenhet	46
Höjd ränta med 2 procentenheter	-11

Föreningar med negativt sparande

procentuell andel av samtliga föreningar

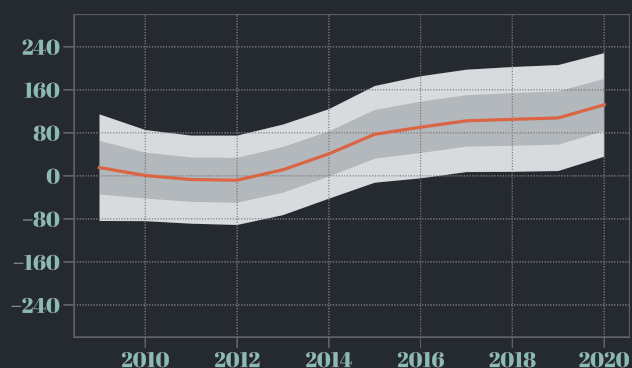
Antagen räntenivå	Snitt riket
Vid gällande ränta	16,4
Höjd ränta med 1 procentenhet	34,8
Höjd ränta med 2 procentenheter	53,7

Sveriges bostadsrättsföreningar 2021

Föreningarnas strukturella sparande

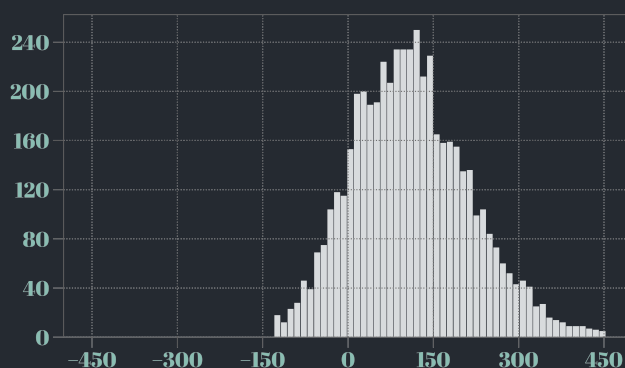
Strukturellt sparande gällande ränta

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



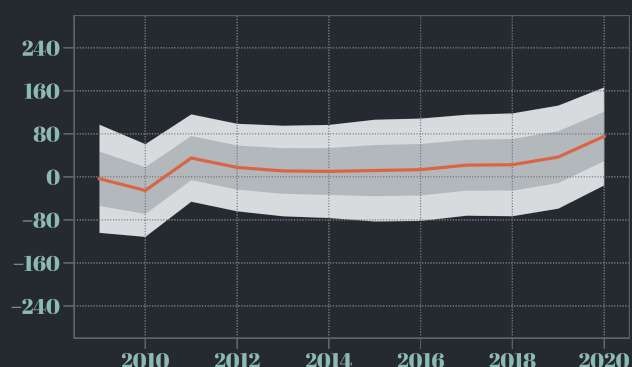
Strukturellt sparande gällande ränta

antal föreningar efter strukturellt sparande



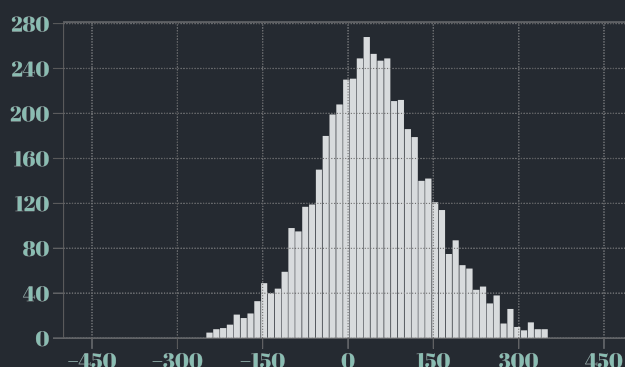
Strukturellt sparande +1 % ränta

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



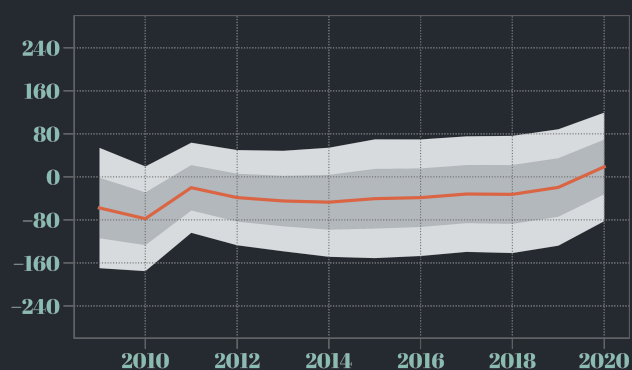
Strukturellt sparande +1 % ränta

antal föreningar efter strukturellt sparande



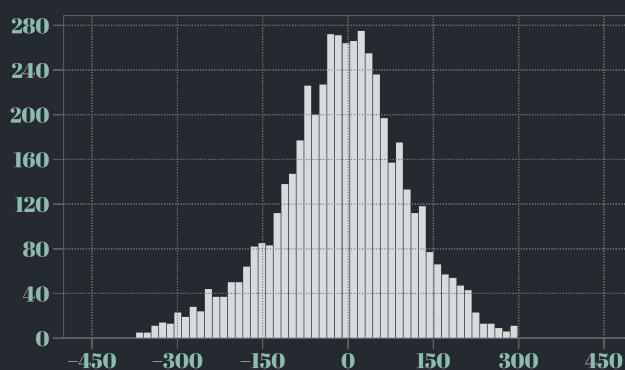
Strukturellt sparande +2 % ränta

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Strukturellt sparande +2 % ränta

antal föreningar efter strukturellt sparande



— Genomsnitt i riket.

68 % av föreningarna ligger inom intervallet.

95 % av föreningarna ligger inom intervallet.

Om möjliga avgiftssänkningar

Ekonomi i Sveriges bostadsrättsföreningar varierar betydligt. Vissa föreningar har behov att höja avgiften, andra har stora ekonomiska marginaler. Samtidigt uppvisar ett stort antal föreningar högre driftkostnader och högre låneräntor än de föreningar som lyckats hålla ner kostnaderna. Det finns således stora möjligheter för föreningarna att sänka kostnaderna och därmed även avgifterna.

Möjligheter till lägre avgifter

Drygt 46 procent av föreningarna har en avgift som klarar en räntehöjning med över två procentenheter. Denna grupp föreningar kan sänka sina avgifter med i snitt knappt 14 procent och fortfarande klara en ränteuppgång med precis 2 procentenheter. För en bostad på 70 kvm motsvarar detta en sänkning av avgiften med drygt 500 kronor per månad.

Föreningarna har även stora möjligheter att sänka sina räntor. I snitt skulle föreningarna kunna sänka sina avgifter med 7,5 procent om de lyckas förhandla ned räntan till samma nivåer som föreningarna med de lägsta räntorna. Det finns även möjligheter att sänka driftkostnaderna. Uppskattningsvis kan avgiften sänkas med närmare 10 procent bland föreningarna med de högsta driftkostnaderna.

Möjligheter att sänka avgiften bland Sveriges bostadsrättsföreningar

kronor och procent

Typ av möjlighet	Andel föreningar med sparpotential	Kr per kvm och år	Kr per månad för 70 kvm	Procent av nuvarande avgift
Sänkt sparande*	46,3	87,8	512,3	13,8
Sänkt ränta	95,8	47,8	278,9	7,5
Sänkta driftkostnader	33,8	55,7	325,1	9,6

* Gäller enbart föreningar med ett strukturellt sparande som klarar en räntehöjning med mer än två procentenheter.

Sveriges bostadsrättsföreningar 2021

Omdömen från några av Branlys kunder



Värdefullt med en oberoende analys

Jag har tidigare varit ordförande och ansvarat för ekonomin i föreningen. För mig var det av stort värde med en oberoende analys som bekräftade att våra driftkostnader var relativt höga.

En av Branlys styrkor är deras erfarenhet av styrelsearbete i en bostadsrättsförening. Analyserna hade rätt perspektiv och det var tydligt vad vi borde jobba vidare med.

Rolf Leidhammar

Energiansvarig i Brf Ekudden nr 688



Vi behövde utan tvivel höja avgiften

Branlys analys visade utan tvivel att vi behövde höja avgifterna för att säkra finansieringen av fastighetens underhåll. Rapporten från Branly var ett utomordentligt och transparent underlag, både för styrelsen och för kommunikationen till våra medlemmar.

Mariell Juhlin

Ordförande i Brf Älgen 23



Vi kunde tryggt sänka avgiften

Vår förening är ny och har relativt höga lån. Med Branlys hjälp såg vi att våra driftkostnader var synnerligen låga. Samtidigt fick vi koll på föreningens räntekänslighet. Med det som bakgrund kände sig styrelsen trygg med att sänka avgiften.

Richard Dahlstrand

Ordförande i Brf The Village Sthlm 1



En mycket värdefull jämförelse

För oss var Branlys tjänster mycket värdefulla då vi kunde jämföra vår förening med ett stort antal andra föreningar i närområdet.

Alla föreningar har sina egna unika förutsättningar och vi fick svart på vitt att vår förening trots allt är ganska genomsnittlig.

Peter Anderzon

Ordförande i Brf Glödlampsfabriken



Vi sparade mer än 200 000 kronor

Vi fick mycket att tänka på efter att Branly hjälpt oss. Våra låga driftkostnader är en av våra styrkor, något vi måste jobba med för att bibehålla.

Dessutom stöttade Branly oss när vi handlade upp ett av våra lån. Vi lyckades få ned räntan till 0,29 procent och sparade föreningen mer än 200 000 kronor i ett slag. Nu ska vi lägga om och upphandla de övriga lånen själva.

Christina Adelby

Vice ordförande i Brf Hamnkranen

Branlys tjänster

ANALYS AV FÖRENINGENS EKONOMI

Den ekonomiska analysen av föreningens ekonomi presenteras i en pedagogisk rapport. Den innehåller beräkningar av vilken avgiftsnivå som är hållbar på sikt vid olika räntenivåer. Föreningen jämförs även med andra föreningar i närområdet. Exempel på jämförelser är räntor, skulder, hyror och kostnader. Dessutom ges rekommendationer hur ekonomin bör hanteras framöver baserat på föreningens styrkor och svagheter.

Resultaten föredras även på ett av föreningens styrelsemöten.

STRATEGI FÖR FÖRENINGENS LÅN

Med större lån följer högre krav på att styrelsen aktivt förvaltar lånen och har en genomtänkt strategi för hur lånen ska hanteras. Branly hjälper styrelsen att ta fram en strategi för föreningens lån på sikt. Planen omfattar hur lånen på bästa sätt bör läggas upp för att passa föreningens ekonomi. Dessutom ingår hjälp med att handla upp lånen till en så fördelaktig ränta som möjligt.

LÅNGSIKTIG PLAN FÖR FÖRENINGENS EKONOMI

En långsiktig plan för föreningens ekonomi syftar till att hjälpa styrelsen att hantera ekonomin på lång sikt. Viktiga frågor som ingår är vilken nivå på lånen som föreningen bör ha? Bör föreningen amortera och med hur mycket? Hur ska eventuella överskott i föreningen hanteras? Vad bör föreningen fokusera på för att förbättra ekonomin?

2021

Kontakta Branly

kontakt@branly.se
072 323 36 99
branly.se

Följ Branly

twitter: @branlyBrf
Facebook: @branlyBrf