
**EKONOMISK ANALYS AV
Riksbankens chock-
höjning av styrräntan**

2022

Branly
ANALYS AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

En unik databas

Denna rapport är en sammanställning av ekonomin hos 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 alla föreningars 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	11 397
Bostadsyta (kvm)	66 036 751
Antal lägenheter	932 021
Bostadsyta per förening (kvm)	5 794
Bostadsyta per lägenhet (kvm)	70,9
Antal lokaler	32 298
Lokaler per förening	2,8
Lokalyta (kvm)	2 700 333
Lokalyta per förening (kvm)	237
P-platser	562 096
P-platser per förening	49

Uttömnda ekonomiska marginaler

Med Riksbankens chockhöjning av styrräntan riskerar flertalet bostadsrättsföreningar att snabbt förlora sina ekonomiska marginaler. Får styrräntan och inflationsprognosen fullt genomslag i föreningarnas kostnader behöver de allra flesta föreningar höja avgiften betydligt inom en snar framtid. Detta i tillägg till att många föreningar redan höjt avgiften för att kompensera för bland annat högre elkostnader.

Föreningar med längre löptider på lånen kan skjuta på höjningarna till viss del. Dessutom tenderar bankernas utlåningsmarginal att minska när räntorna stiger. Hela höjningen i styrräntan kommer därför troligtvis inte att övervältras på föreningarna.

Hur slår högre räntor och inflation?

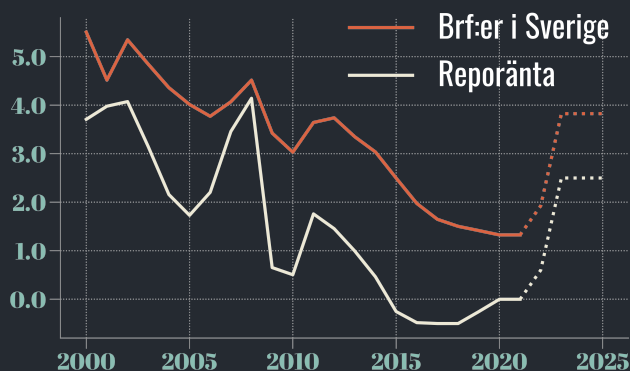
Med den penningpolitiska rapporten i september höjde Riksbanken styrräntan med en procentenhet till 1,75 procent. Under 2023 räknar Riksbanken med att styrräntan höjs till 2,5 procent. Banken justerade samtidigt upp sin inflationsprognos.

I snitt lånar bankerna ut till bostadsrättsföreningar med 1,3 procentenheter i påslag på Riksbankens styrränta. Med bibehållet påslag kan föreningarnas ränta således öka till 3,8 procent på sikt. Vid tidigare ränteuppgångar har bankernas utlåningsmarginaler minskat. Det är därför troligt att låneräntan inte ökar fullt ut till 3,8 procent på sikt. Beräkningarna är således en uppskattning om Riksbankens prognos av styrräntan och inflationen fullt slår igenom i föreningarnas kostnader.

Omräknat i kronor för en 70 kvm stor bostad och månad behöver avgiften i snitt höjas med drygt 950 kronor för att täcka högre ränte- och driftkostnader.

Ränteutveckling

procent



Källa: Branly (2022) Databas över Sveriges bostadsrättsföreningar.

Hur mycket måste avgifterna höjas?

Uppskattningsvis riskerar 88 procent av föreningarna tvingas höja sina avgifter fram till 2025. Den genomsnittliga ökningen är cirka 27 procent. I kronor motsvarar detta 163 kr/kvm och år eller 953 kronor per månad för en genomsnittlig bostad på 70 kvm.

Hur påverkas de boende fram till 2025?

Antal, procentuell andel, kr/kvm och procentuell förändring

Region	Antal föreningar	Andel föreningar som måste höja avgiften (%)	Nuvarande avgift (kr/kvm)	Höjning 2022-2025 (kr/kvm/år)	Höjning 2022-2025 (kr/70 kvm/månad)	Höjning 2022-2025 (%)
Blekinge	107	83,2	671	107	624	17,3
Dalarna	236	89,8	664	137	802	23,0
Gotland	60	95,0	669	187	1 091	29,7
Gävleborg	243	88,9	662	129	751	20,9
Halland	194	79,9	680	154	900	24,4
Jämtland	118	90,7	605	165	960	31,2
Jönköping	209	80,4	625	120	699	20,9
Kalmar	142	90,1	670	146	854	23,5
Kronoberg	102	84,3	623	152	885	27,2
Norrbottnen	165	90,3	660	134	784	21,4
Skåne	1 405	88,0	685	160	931	25,2
Stockholm	4 192	90,1	637	193	1 126	32,9
Södermanland	285	93,3	621	165	965	29,2
Uppsala	599	88,8	650	169	985	27,3
Värmland	216	69,4	679	109	633	17,5
Västerbotten	244	87,7	662	147	859	24,7
Västernorrland	243	72,8	702	87	510	14,1
Västmanland	333	89,2	673	137	801	21,5
Västra Götaland	1 450	82,3	674	131	763	21,6
Örebro	250	86,8	675	168	979	27,5
Östergötland	378	95,2	648	172	1 004	28,7
Sverige	11 171	87,6	656	163	953	27,2

Källa: Branly (2022) Databas över Sveriges bostadsrättsföreningar.

Sveriges bostadsrättsföreningar 2022

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



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 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



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

Värdering av föreningens ekonomi

Vi gör en oberoende värdering av din förenings ekonomi och jämför med andra föreningar i närområdet. Med värderingen kan styrelsen sätta en hållbar avgift och hitta kostnadsbesparingar. På sikt bidrar detta till att säkra och höja värdet på föreningens bostäder.

Vi jämför bl.a föreningens sparande, ränta, skulder, hyror och kostnader och ger rekommendationer om vad styrelsen bör fokusera på.

Strategi för föreningens lån

Vi hjälper din förening att ta fram en lånestrategi och att upphandla lånen. Med en lånestrategi når föreningen en lägre ränta och sänkta avgifter. I längden ger detta ett högre värde på bostadsrätterna.

Strategin omfattar bland annat hur lånen på bästa sätt bör läggas upp för att passa föreningens framtida ekonomi. Dessutom utbildar vi styrelsen att handla upp lånen själva.

Långsiktig plan för föreningens ekonomi

Vi tar tillsammans med styrelsen fram mål och planer för föreningens ekonomi. Med en ekonomisk plan kan styrelsen arbeta långsiktigt och prioritera åtgärder med hög avkastning. På sikt bidrar den ekonomiska planen till skapa ett tryggt och prisvärt boende.

Viktiga frågor som hanteras är: hur stora lån bör föreningen ha? Hur ska föreningen amortera? Hur bör eventuella överskott hanteras? Vad bör vara styrelsens fokus för att förbättra ekonomin?

2022

Kontakta Branly

kontakt@branly.se

072 323 36 99

branly.se

Följ Branly

twitter: [@branlyBrf](https://twitter.com/branlyBrf)

Facebook: [@branlyBrf](https://www.facebook.com/branlyBrf)