
**EKONOMISK ANALYS AV
Högre inflation och
räntor för Brf:er**

2022

Branly
ANALYS AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Sveriges bostadsrättsföreningar 2022

Om 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

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	11 146
Bostadsyta (kvm)	64 999 873
Antal lägenheter	917 474
Bostadsyta per förening (kvm)	5 832
Bostadsyta per lägenhet (kvm)	70,8
Antal lokaler	32 107
Lokaler per förening	2,9
Lokalyta (kvm)	2 675 892
Lokalyta per förening (kvm)	240
P-platser	554 534
P-platser per förening	50

Är det dags att höja avgiften?

Stora avgiftshöjningar väntar mindre välskötta bostadsrättsföreningar. Mer än en tredjedel av föreningarna riskerar tvingas höja avgiften med 1 088 kronor per månad för en bostad på 70 kvm om Riksbankens aprilprognos slår in. Bor du i en ekonomiskt välskött förening är det möjligt att högre räntor och inflation inte påverkar din avgift överhuvudtaget.

Hur slår högre räntor och inflation?

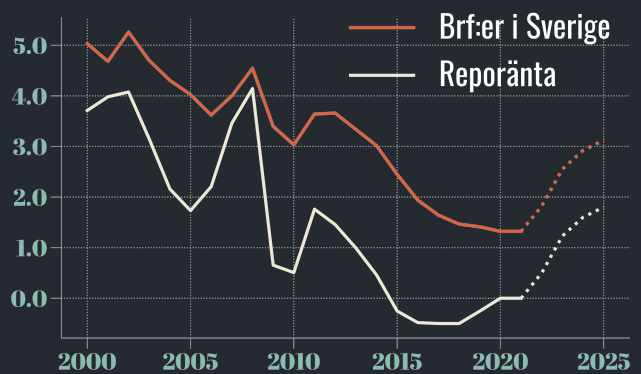
Med den penningpolitiska rapporten i april ändrade Riksbanken kraftigt sina prognoser för både inflation och reporänta. Räntebanan justerades upp. Bankens prognos för reporäntan i januari 2025 steg från tidigare 0,31 till 1,78 procent. Om Riksbankens prognos slår in påverkas bostadsrättsföreningarnas ekonomi dramatiskt.

Bostadsrättsföreningarnas lånemarginal gentemot reporäntan är ungefär 1,3 procentenheter i snitt. Med bibehållen marginal kan föreningarnas ränta öka till 3,1 procent 2025 i snitt.

Omräknat i kronor per kvadratmeter och år blir det i snitt 103 kronor mer i räntekostnader för föreningarna. Om Riksbankens prognosticerade inflation även får fullt genomslag i kostnaderna riskerar föreningarnas kostnader öka ytterligare med i snitt 55 kronor per kvadratmeter till 2025.

Ränteutveckling

procent



Källa: Branly (2022) Databas över Sveriges bostadsrättsföreningar.

När måste avgifterna höjas?

Sammantaget innebär Riksbankens prognos att föreningarnas kostnader fram till 2025 kan öka med i snitt 158 kr per kvm och år. För en bostad på 70 kvadratmeter motsvarar det 922 kr per månad. Föreningarnas utgångsläge skiljer sig dock betydligt vad gäller ekonomisk motståndskraft, vilket påverkar när de behöver se över avgiftsnivån.

Hur slår Riksbankens nya prognos?

Lite mer än en tredjedel av föreningarna, 35,1 procent, saknar ekonomiska muskler att möta de kostnadsökningar som riskerar följa av Riksbankens prognos för 2022. Om inflation och räntehöjningar får fullt genomslag i föreningarnas kostnader under 2022 behöver de höja avgiften med 9 procent. Åren därefter behöver de höja avgiften ytterligare.

Flertalet föreningar har dock betydande ekonomiska marginaler att möta stigande kostnader. De behöver således varken omgående eller fullt ut vältra över kostnadsökningarna på medlemmarna som avgiftshöjningar. De kan avvakta utvecklingen och till en början utnyttja sina buffertar.

Stora skillnader i effekt

Får även Riksbankens prognos för inflation och ränta 2023 fullt genomslag i föreningarnas kostnader behöver drygt hälften av föreningarna, 55,1 procent, höja avgiften med cirka 9 procent. Under 2025 behöver en majoritet, 71,3 procent, av föreningarna höja avgiften. I genomsnitt med 3 procent.

Knappt en tredjedel av föreningarna har så pass stora marginaler att de inte behöver höja avgiften alls fram till 2025. Orsaken är att de är ekonomiskt välskötta med låga driftkostnader, väl anpassad (eller för hög) avgiftsnivå och med inga eller välskötta lån.

När måste bostadsrättsföreningarna höja avgiften?

Antal, procentuell andel, kr/kvm/år och procentuell förändring

År	Antal föreningar	Andel föreningar (%)	Avgiftshöjning (kr/kvm/år)	Avgiftshöjning (%)
2022	3 843	35,1	52	9,0
2023	6 033	55,1	60	9,1
2024	7 140	65,2	32	4,5
2025	7 814	71,3	22	3,0
Ingen avgiftshöjning	3 144	28,7	0	0,0

Källa: Branly (2022) Databas över Sveriges bostadsrättsföreningar.

Hur mycket måste avgifterna höjas?

I genomsnitt gäller att föreningar med lägre avgift har sämre ekonomiska marginaler att möta ekonomiska påfrestningar. Variationen är dock stor och en låg avgift i en enskild förening kan inte likställas med att föreningen har dålig ekonomi. Omvänt betyder en hög avgift i en förening inte per automatik att föreningen har större ekonomiska marginaler.

Kostnadsökningarna kan slå hårt

Problemet åskådliggörs av att de föreningar som saknar ekonomiska marginaler i snitt har en avgift på 595 kronor per kvadratmeter. I dessa föreningar riskerar avgifterna att behöva höjas med 187 kronor fram till 2025 om Riksbankens prognos slår igenom fullt ut. Det motsvarar 1 088 kronor per månad för en genomsnittlig bostad på 70 kvm eller en höjning med 33,4 procent.

Vissa föreningar drabbas inte alls

Det kan jämföras med de 6,2 procent av föreningarna som har en hög ekonomisk marginal. I snitt har de en avgift som är 100 kronor högre än föreningarna som saknar ekonomiska marginaler. Dessutom påverkas de inte lika mycket av högre räntor och inflation. Konsekvensen är att de endast i begränsad utsträckning behöver höja avgiften fram till 2025 eller med 1,6 procent.

Hur påverkas de boende fram till 2025?

Antal, procentuell andel, kr/kvm/år, kr/70 kvm/månad och procentuell förändring

Typ av förening	Antal föreningar	Andel föreningar (%)	Nuvarande avgift (kr/kvm)	Höjning 2022-2025 (kr/kvm/år)	Höjning 2022-2025 (kr/70 kvm/månad)	Höjning 2022-2025 (%)
Ingen ekonomisk marginal	3 843	35,1	595	187	1 088	33,4
Låg ekonomisk marginal	2 190	20,0	664	93	541	14,3
Måttlig ekonomisk marginal	1 107	10,1	676	38	221	5,8
Hög ekonomisk marginal	674	6,2	695	11	63	1,6
Mycket hög ekonomisk marginal	3 144	28,7	700	0	0	0,0
Samtliga analyserade föreningar	10 958	100,0	653	88	516	15,3

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)