



Tema- rapport

Swedbank Boindex
Kvartal 1 2023

Bostadsrättsföreningars årsavgifter

– så påverkar ett högre kostnadsläge

Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Bostadsrättsföreningens årsavgift.....	3
Intäkter och kostnader för en bostadsrättsförening	3
Vad innebär avskrivningar?	3
Årsavgifternas betydelse för föreningens skuldsättningen	4
Högre ränta på föreningens lån under 2022	4
Högre elkostnader under 2022	5
Högre kostnader för reparationer och underhåll under 2022	6
Varför tvekar föreningarna att höja avgifterna?.....	6
Hur länge kan man avstå från att höja avgifterna om kostnaderna ökar?	6
Slutsatser	7
Årsavgift per kvm på kommunal nivå	8
Källor	9

Kontakt

Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Carina Brännström

Senior konkurrent- och omvärldsanalytiker, Swedbank

Mejl: carina.brannstrom@swedbank.com

Telefon: +46 8 585 966 73

Bostadsrättsföreningens årsavgift

Under 2022 drabbades bostadsrättsföreningarna av högre kostnader bland annat för uppvärmning, renovering och ränta på föreningens lån. Trots kostnadsökningarna höjde bostadsrättsföreningarna sina avgifter med endast en procent under 2022¹.

Föreningarna har en möjlighet att avvakta med avgiftshöjningar om de har tillräckligt med likviditet. På sikt kommer dock föreningarna att behöva höja sina avgifter för att täcka de högre kostnaderna.

I denna rapport tittar vi på hur höga avgifterna bör vara samt hur man kan få en känsla för storleken av kommande avgiftshöjningar genom att titta i föreningens årsredovisning.

Intäkter och kostnader för en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som ägs gemensamt av de boende. Föreningen äger själva fastigheten och medlemmarna/bostadsrättsägarna äger nyttjanderätten att bo i en specifik lägenhet. En bostadsrättsförening har inget vinstintresse utan drivs enligt självkostnadsprincipen². Det innebär att föreningen inte ska gynna någon annan än föreningens egna medlemmar. Hänsyn behöver tas både till dagens och framtidens medlemmar.

Föreningens inkomster består av årsavgifter från medlemmar och i vissa fall även hyresintäkter i form av till exempel hyror från boende i hyreslägenhet eller hyresgäster med affärsdrivande verksamhet i lokal.

Föreningens intäkter ska täcka löpande kostnader för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån. Utöver detta behöver årsavgiften vara på en sådan nivå att föreningens ekonomi blir långsiktigt hållbar, vilket innebär att avgiften utöver löpande utgifter även behöver täcka slitaget av föreningens hus så att framtida renoveringar går att genomföra enligt föreningens underhållsplan.

Vilka kostnader som avgifterna i respektive bostadsrättsförening ska täcka regleras i föreningens stadgar. En bostadsrättsförening behöver över tid balansera eventuella underskott ett enskilt år med överskott under andra år.

Vad innebär avskrivningar?

I bostadsrättsföreningens resultaträkning finns en kostnadspost för avskrivning av byggnadens bokförda värde. Avskrivningarna visar den uppskattade slitagekostnaden för föreningens befintliga byggnadskomponenter.

¹ Källa: Värderingsdata

² -Definition från Bostadsrätterna.se

Inflationen gör att återanskaffningskostnaden av föreningens byggnadskomponenter kommer att vara dyrare i framtiden än när föreningens hus byggdes. För att hantera detta behöver årets resultat i resultaträkningen vara positivt över tid.

Årsavgifternas betydelse för föreningens skuldsättningen

För att hantera inflationen behöver en bostadsrättsförening ha ett sparande. Det uppnår föreningen genom att ta ut årsavgifter som är högre än de löpande och uppskattade kostnaderna. De löpande kostnaderna är kostnader för drift och kapital och de uppskattade kostnaderna är de bokförda slitagekostnaderna på föreningens byggnadskomponenter bokförda i årsredovisningen som avskrivningar.

Konsekvensen av att gå med stora underskott är att föreningen bygger upp stora framtida upplåningsbehov och en högre belåningsgrad som riskerar att försämra möjligheterna för medlemmarna att kunna belåna sina bostadsrätter. Sedan 2023 är det ett lagkrav att bostadsrättsföreningar i nyproduktion har en teknisk underhållsplan som sträcker sig i 50 år. Syftet med detta lagkrav är att föreningarna ska kunna uppskatta de framtida renoverings- och återanskaffningskostnaderna samt det framtida upplåningsbehovet och därmed öka föreningens möjligheter att besluta om rätt årsavgifter.

Högre ränta på föreningens lån under 2022

Under 2022 höjdes Riksbankens styrränta med 2,5 procentenheter (från noll till 2,5 procent). Idag (maj 2023) ligger styrräntan på 3,5 procent. Ränteuppgången har påverkat den ränta som bostadsrättsföreningarna betalar för sina bolån.

Hur mycket som respektive förening påverkas beror på hur mycket lån som föreningen har och när lånen ska omsättas. Enligt Finansinspektionens bolånerapport 2023 var snittbelåningen per kvadratmeter 11 856 kronor för nyproduktion och 6 322 kr för befintligt bestånd under 2022.

Om föreningen enbart har rörliga lån så innebär det att samtliga lån drabbas av kostnadshöjningen samma år som ränteökningen sker. Men vanligtvis har föreningen valt att fördela ränterisken genom att ha bundna lån med olika löptider, så att inte alla lån ska omsättas samtidigt.

Information om hur hög belåningsgrad som föreningen har hittar du ofta i en tabell som heter Flerårsöversikt och som brukar finnas ganska tidigt i föreningens årsredovisning.

I slutet av årsredovisningen finns en not med information om föreningens banklån. Här hittar man information vilken ränta som lånen har och när bundna lån ska omsättas.

Med hjälp av nedanstående beräkningssnurra så kan man räkna ut hur stor avgiftshöjningen borde bli när räntan på föreningens lån stiger:

Belåningsgrad kr/kvm	Andel av lånen som omförhandlas	Ränteökning	Lägenhetens storlek	Månad	=	Avgiftsökning
6 000 kr/kvm	20%	*3,5%	50kvm	/12	=	175 kr/mån
6 000 kr/kvm	100%	*3,5%	50kvm	/12	=	875 kr/mån
11 000 kr/kvm	20%	*3,5%	50kvm	/12	=	321 kr/mån
11 000 kr/kvm	100%	*3,5%	50kvm	/12	=	1 604 kr/mån

Högre elkostnader under 2022

I en bostadsrättsförening i ett flerbostadshus är det vanligt att föreningen står för uppvärmningskostnaden. I en bostadsrättsförening med radhus är det i stället vanligt att respektive bostadsrättsägare står för den kostnaden. Vem som ansvarar för kostnaden regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Under 2022 steg elkostnaderna rejält, speciellt i fastigheter som använde en stor andel el för sin uppvärmning. Bostadsrättsföreningar i Elområde tre och fyra kommer att kunna ansöka om elstöd mellan 30 maj 2023 och 25 september 2023³. Elstödet innebär att bostadsrättsföreningarna inte fullt ut behöver kompensera sig för de högre elkostnaderna genom avgiftshöjning.

Man kan beräkna effekten av ökade elkostnader genom att hämta elkostnaden från resultaträkningen eller i noten för driftskostnader i årsredovisningen och dela kostnaden med den totala boytan i föreningen. Kostnadsökningen får man fram genom att jämföra elkostnaden 2022 med elkostnaden 2021.

Elkostnad/kvm	Kostnadsökning	Lägenhetens storlek	Månad	=	Avgiftsökning
60 kr/kvm	50%	50kvm	/12	=	125 kr/mån

Därefter kan man göra samma beräkning för uppvärmning:

Uppvärmningskostnad/kvm	Kostnadsökning	Lägenhetens storlek	Månad	=	Avgiftsökning
120 kr/kvm	50%	50kvm	/12	=	250 kr/mån

³ <https://www.skatteverket.se/foretag/drivaforetag/statligtstod/elstodtillforetag.4.48cfd212185efbb440b298f.html>

Högre kostnader för reparationer och underhåll under 2022

Även kostnaderna för reparationer och underhåll har stigit under 2022. Problemet med denna post är att föreningens behov av reparationer och underhåll varierar stort mellan olika bostadsrättsföreningar samt över tid och kan därför öka eller minska mellan två år.

Ett tips är att titta i resultaträkningen och i noten för driftskostnader för att hitta både planerade och icke planerade reparationer och underhållskostnader. Därefter behöver man läsa texten under rubriken väsentliga händelser i början av årsredovisningen för att förstå om kostnadsökningen beror på större underhållsarbeten eller på om kostnaderna ökat generellt.

Reparation och underhåll/kvm	Kostnadsökning	Lägenhetens storlek	Månad	=	Avgiftsökning
100 kr/kvm	13%	50kvm	/12	=	54 kr/mån

Varför tvekar föreningarna att höja avgifterna?

En bostadsrättsförening vill gärna ha stabila och förutsägbara avgifter över tid vilket kanske gör att man avvaktar med att höja avgifterna om man tror att kostnadsökningarna är tillfälliga. En annan förklaring till varför en bostadsrättsförening inte höjer sina årsavgifter är att årsavgiften till föreningen påverkar marknadspriset på lägenheterna i föreningen. Om avgiften är låg får köparen ett ekonomiskt utrymme att betala mer för lägenheten än om avgiften är hög.

Hur länge kan man avstå från att höja avgifterna om kostnaderna ökar?

Resultatet i en bostadsrättsförening kan variera mellan åren. Vissa år har föreningen stora kostnader för reparationer, andra år är kostnaderna låga. Det är alltså ingen fara om föreningen har negativt resultat något enstaka år. Men om föreningen har ett negativt resultat under en längre tid så behöver avgiften höjas.

Om föreningen bedömer att kostnadsökningarna är tillfälliga och vill undvika en kortsiktig avgiftshöjning så behöver föreningen ha likvida medel för att klara av att betala sina räkningar.

I årsredovisningen finns information om föreningens likvida medlen under tillgångar i balansräkningen. En bra tumregel är att föreningen har likvida medel som motsvarar minst fyra till sex månadsavgifter.

Genom att jämföra beloppen i föreningens balansräkning under rubriken omsättningstillgångar kan man se hur stora likvida medel föreningen har på sitt

avräkningskonto eller på kassa/bank. Genom att jämföra de beloppen med de kostnadsökningar som räknats fram ovan kan man få en känsla av om och hur länge som föreningen kan avvakta innan årsavgifterna behöver höjas.

Slutsatser

För att ha en långsiktig hållbar ekonomi behöver bostadsrättsföreningar höja sina intäkter när kostnaderna ökar. Då de flesta föreningar inte har några andra intäkter än årsavgifterna från medlemmarna så innebär det att avgifterna behöver höjas i många föreningar som en effekt av den höga inflationen och stigande räntor.

Idag är det inte ovanligt att föreningar går med underskott och spar för lite. Som konsument är det viktigt ha koll på om bostadsrättsföreningens årsavgifter är rimliga i förhållande till föreningens kostnader eller om årsavgiften egentligen borde vara högre än vad den är idag. Annars riskerar man att betala ett för högt pris för sin bostad och att årsavgiften behöver höjas kraftigt i framtiden.

Många föreningar som haft stora kostnadsökningar under 2022 och som inte höjde sina avgifter under 2022 kommer att behöva höja sina avgifter under 2023. Med hjälp av denna rapport kan du som konsument på bostadsrättsmarknaden uppskatta hur stora höjningar som kommer att behövas.

Årsavgift per kvm på kommunal nivå

Kommuner	2020	2021	2022	Ändrad avgift 2021	Ändrad avgift 2022
Borlänge	614	622	635	1,3%	2,1%
Borås	726	733	737	0,9%	0,5%
Enköping	683	682	679	-0,1%	-0,4%
Eskilstuna	632	637	634	0,7%	-0,5%
Falkenberg	695	708	712	1,8%	0,6%
Falun	672	675	700	0,4%	3,7%
Gotland	644	656	675	1,9%	2,9%
Gävle	611	621	633	1,7%	1,9%
Halmstad	674	669	673	-0,7%	0,6%
Helsingborg	722	732	739	1,4%	1,0%
Hässleholm*	678	682	688	0,5%	0,9%
Jönköping	618	623	632	0,8%	1,4%
Kalmar	689	692	716	0,4%	3,5%
Karlskrona	677	696	708	2,8%	1,7%
Karlstad	653	650	661	-0,5%	1,7%
Kristianstad	633	659	669	4,0%	1,5%
Landskrona	714	717	718	0,5%	0,1%
Lidköping	771	771	770	0,0%	-0,1%
Linköping	619	624	622	0,7%	-0,3%
Luleå	655	667	650	1,9%	-2,5%
Norrköping	677	680	671	0,5%	-1,3%
Nyköping	645	649	645	0,6%	-0,6%
Piteå*	678	682	688	0,5%	0,9%
Sandviken	741	734	748	-1,0%	1,9%
Skellefteå	686	689	698	0,4%	1,3%
Skövde	715	726	740	1,6%	1,9%
Sundsvall	737	748	744	1,5%	-0,5%
Trollhättan	728	729	788	0,1%	8,1%
Uddevalla	717	720	736	0,4%	2,2%
Umeå	686	690	696	0,6%	0,9%
Uppsala	645	646	657	0,2%	1,7%
Varberg	657	663	674	0,9%	1,7%
Vänersborg*	678	682	688	0,5%	0,9%
Västervik	684	702	707	2,7%	0,7%
Västerås	682	690	700	1,1%	1,4%
Växjö	631	647	652	2,5%	0,8%
Ängelholm	733	732	746	-0,1%	1,9%
Örebro	680	678	677	-0,3%	-0,1%
Örnsköldsvik	651	653	659	0,3%	0,9%
Östersund	635	652	659	2,8%	1,1%
Stockholm	638	644	650	0,9%	0,9%
Göteborg	703	710	719	1,0%	1,3%
Malmö	681	687	699	0,8%	1,7%

* Information om årsavgifter saknas för Hässleholm, Piteå och Vänersborg. Som schablon används Regionen med färre än 75 000 invånare.

Källor

Bostadsrätterna.se

Finansinspektionen

Skatteverkets hemsida

Swedbank Boindex

Värderingsdata

Årsredovisning för fem bostadsrättsföreningar som var tidiga med att publicera sina årsredovisningar för 2022