
Ekonomisk rapport

För bostadsrättsföreningar
April 2026



Skydda er ekonomi från dyra överraskningar

En genomarbetad underhållsplan är bostadsrättsföreningens viktigaste verktyg för stabil ekonomi. Den avgör om ni sparar tillräckligt, eller om ni riskerar plötsliga och dyra överraskningar.

Nyproducerade fastigheter har i regel en detaljerad 50-årig underhållsplan. För befintliga bostadsrättsföreningar kan kvaliteten på underhållsplanerna variera, beroende på erfarenhet och kompetens hos dem som skrivit planen. Om planen är ofullständig eller inaktuell, innebär det alltid en risk.

Underhållsplanen visar vad som behöver göras, när det ska göras och vad det kommer att kosta. Utan den är det svårt att avgöra om sparandet är tillräckligt. Och här hamnar många föreningar fel.

Sparandet måste spegla verkligheten

Om bostadsrättsföreningens faktiska sparande inte motsvarar det sparbehov underhållsplanen visar, uppstår ett glapp. Det märks kanske inte direkt, men vid större åtgärder kan resultatet bli kraftiga avgiftshöjningar, ökad beläning eller eftersatt underhåll. Om föreningen sparar för lite under lång tid riskerar lånen att bli för höga i förhållande till föreningens ekonomi. I värsta fall vill banken då inte låna ut mer när underhåll behövs. Med en välgjord underhållsplan planerar ni ekonomin långsiktigt och undviker akuta beslut.

Mer än underhåll

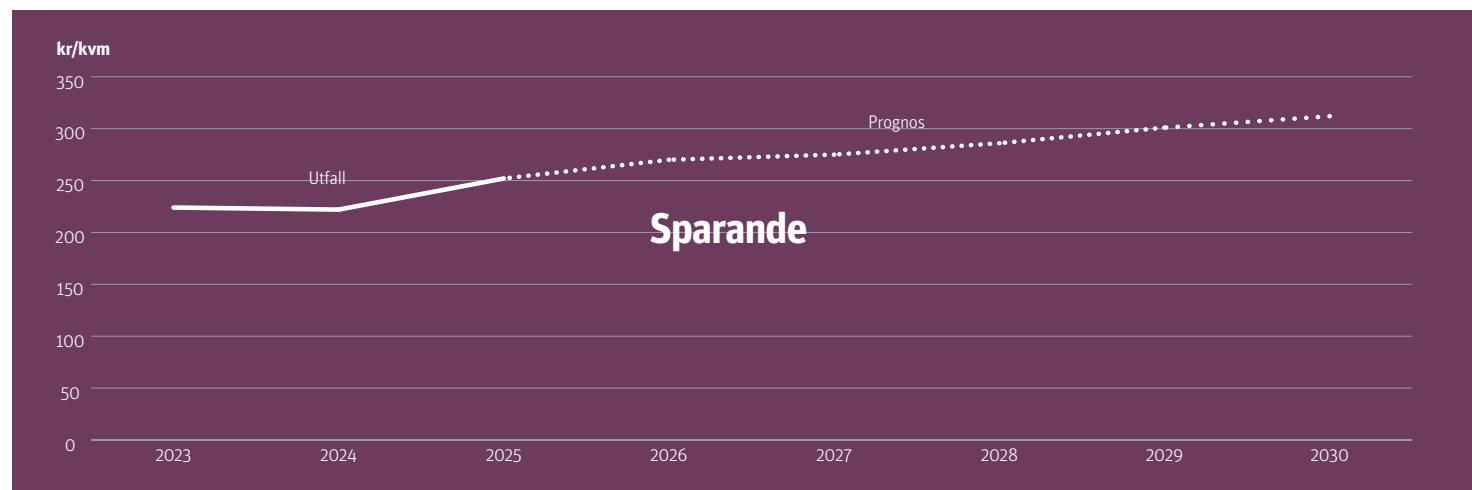
Idag behöver ni ha uppsikt över framtida förändringar som påverkar fastigheten och ekonomin, inte bara underhåll, för att kunna planera långsiktigt. Det kan

handla om nya energiregler, klimatanpassning och fastighetsnära avfallshantering, där nya krav börjar gälla 1 januari 2027.

Föreningar som inte arbetar med klimatanpassning riskerar att möta högre försäkringskostnader framöver. Ännu en kostnad att ta med i beräkningen.

Undvik obehagliga överraskningar

En underhållsplan kan se ut på olika sätt. Det viktiga är att den är realistisk och kombineras med ett sparande som motsvarar framtida behov. Underhållsplanen är grunden för en stabil bostadsrättsförening, med hållbar ekonomi, fastighet i bra skick, stabila avgifter och minskad risk för framtida överraskningar.



Föreningarnas sparande når sin lägsta nivå 2024, och stärks sedan när avgiftshöjningar slår igenom. 2026 väntas de fortfarande ligga ca. 70 kr/kvm under underhållsplanernas krav. Så även om gapet minskar behöver föreningarna öka sitt sparande.

Nya energiregler från EU

Senast 2050 ska alla byggnader inom EU vara nollutsläppsbyggnader. Det innebär att byggnader ska ha mycket låg energianvändning, inte använda fossila bränslen på plats och kunna anpassa sin energianvändning utifrån externa signaler, som förändringar i elpris eller belastning i elnätet.

Som en del av EU:s krav tar Sverige fram en nationell byggnadsrenoveringsplan. Boverket har föreslagit att den genomsnittliga primärenergianvändningen i bostadsbeståndet ska minska med ungefär 10 procent till 2050 jämfört med 2020. Det är alltså inte ett krav på att varje enskild byggnad blir en nollutsläppsbyggnad, utan på att hela beståndet blir mer energieffektivt. För en bostadsrättsförening innebär det att energieffektivisering och utfasning av fossila bränslen behöver ingå i den långsiktiga ekonomiska planeringen.

Högre krav vid renoveringar

Framtida renoveringar kommer i allt högre grad att kräva att energieffektivisering inkluderas. Att inte göra det innebär risk för att det blir dyrare på sikt. Ett bra sätt att få in långsiktigheten är att ta fram en frivillig energirenoveringsplan som kompletterar underhållsplanen. Den visar hur vägen till nollutsläppsbyggnad kan genomföras. Mer detaljer kommer att finnas om detta när Boverket fattat beslut om införandet av EU-direktivet.

Energiklassen påverkar värdet

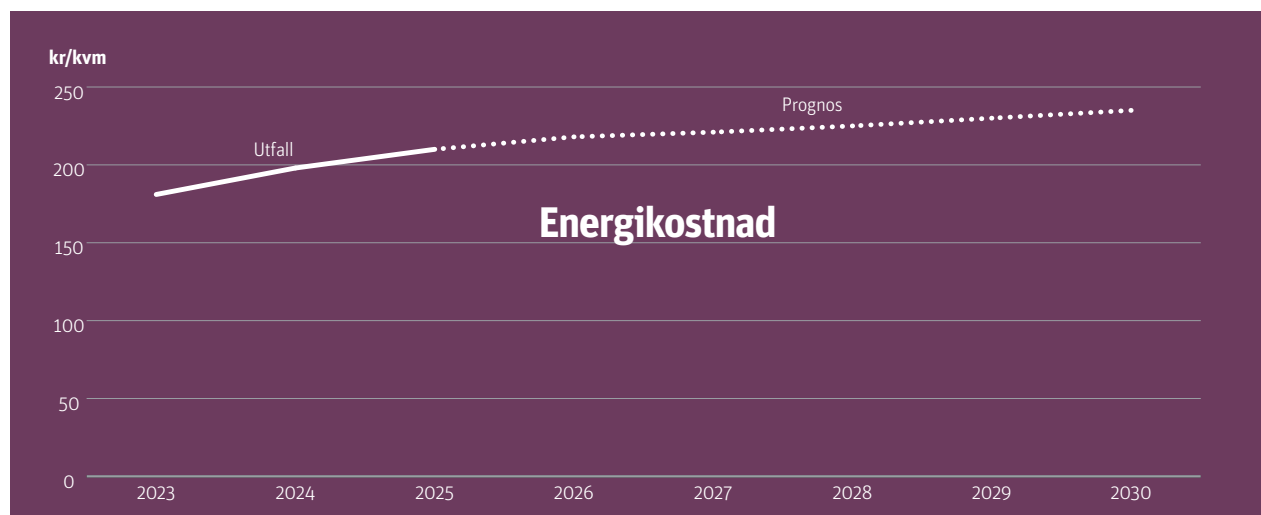
Även energideklarationerna är på väg att förändras. Förslaget är att behålla skalan A–G, men att införa en ny klass Ao för nollutsläppsbyggnader. Samtidigt kan dagens nybyggnadskrav, klass C, komma att motsvara klass A i framtiden. En svag energiklass kan ge sämre villkor när banken gör kreditbedömningar, medan förbättrad energiprestanda kan öppna för gröna lån. Energiklassen blir en ekonomisk faktor som påverkar driftskostnad, fastighetens värde och bankens riskbedömning, inte bara en uppgift i energideklarationen.

Trygghet i skakig omvärld

En ytterligare anledning att energieffektivisera är det skakiga läget i omvärlden där energipriserna påverkas av tillgången på gas och olja. Det skapar osäkerhet även i Sverige. Att ha låg energianvändning blir en ekonomisk trygghetsfråga.

Råd till styrelsen

- Se över fastighetens energiklass.
- Identifiera åtgärder som kan genomföras i samband med planerat underhåll.
- Integrera energieffektivisering i underhållsplan och 5-årsbudget.



Energikostnaderna väntas stiga med cirka 4 procent 2026, vilket är över inflationen, för att därefter dämpas och följa inflationen från och med 2027. Framtida energiinvesteringar kan innebära att kostnadsutvecklingen dämpas ytterligare.

Brf sparar 1,7 miljoner kr per år på energi

Det började som planer på fönsterbyte, men ekonomin gick inte ihop. Då tog Brf Rörestorpshus 2 i Värnamo ett helhetsgrepp. De inkluderade energiåtgärder i planerna och sparar nu 1,7 miljoner kronor per år bland annat på minskad energianvändning.

De 201 lägenheterna i Brf Rörestorpshus behövde få nya fönster, men det var svårt att få ihop finansieringen. Då valde styrelsen, styrkt av en energiutredning, att väva

ihop underhåll och energiinvesteringar i ett gemensamt projekt. Under 2022–2024 genomfördes bland annat:

- Fönsterbyte
- Nya frånluftsvärmepumpar
- Solceller
- Ny styranläggning
- Injustering och temperaturmätning i lägenheter

Minskning med 58 procent

Målet var att minska den årliga energianvändningen från 127 till 69 kWh/m². Resultatet blev ännu bättre: i dag ligger föreningen på 53 kWh/m² och år, en minskning med 58 procent.

Årlig besparing 1,7 miljoner kr

Den årliga besparingen är nu omkring 1,7 miljoner kronor, baserat på minskad energianvändning. Totalt investerades cirka 60 miljoner kronor.

Genom att koppla åtgärderna till underhållsplanen kunde föreningen göra satsningen utan att höja avgifterna mer än normalt. Det blev en lösning som både säkrade fastigheten och stärkte ekonomin.

Energieffektiviseringar lönar sig

Det finns många argument för energieffektiviseringar.

- Sänker kostnader
- Ger bättre inomhusklimat
- Bidrar till klimatmålen
- Attraktivare förening för nya medlemmar.



Nya regler för insamling av avfall

Från 1 januari 2027 träder nya regler i kraft som innebär att förpackningsavfall från hushåll ska samlas in fastighetsnära, direkt eller i anslutning till fastigheten. För boende i flerbostadshus innebär det att avfallet ska kunna sorteras nära hemmet.

Kommunerna ansvarar för att de nya reglerna är genomförda till årsskiftet 2026/27. Bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare behöver ha sin avfallsinsamling på plats till dess.

Kravet gäller insamling av förpackningsavfall (papper och kartong, plast, metall, färgat och ofärgat glas), matavfall och restavfall. Se därför till att genomföra åtgärder eller ta hjälp i tid. Inkludera avfallshantering i underhållsplanen så minskar risken för framstressade och dyra beslut i sista minuten.

Detta behöver styrelsen ta reda på:

- När införs kravet i er kommun?
- Vilken avfallsentreprenör har kommunen upphandlat för insamlingen. Se till att samma entreprenör hämtar föreningens förpackningsavfall.

- Har befintliga miljörum för källsortering de avfallsslag som ingår, fem fraktioner?
- Behöver miljörummet kompletteras för att möta kraven? Om ja, kontakta kommunen för att diskutera lösningar.

Bostadsrättsföreningen kan behöva säga upp avtal och teckna nytt med den entreprenör som kommunen godkänt.

Så får ni ut det mesta av banken

Underhållsplan, budget, energi-effektivisering och hur projektet genomförs avgör hur trygg föreningen uppfattas och hur bra villkor banken kan ge när föreningen vill finansiera underhållsprojekt.

”Ju tydligare underlag en förening har, desto snabbare kan vi komma vidare. En uppdaterad underhållsplan och flerårsbudget gör enorm skillnad,” säger Jonas Nordenhaag kundansvarig för bostadsrättsföreningar på Swedbank.

Här är hans tips baserade på över 20 års erfarenhet:

- Håll underhållsplanen uppdaterad
- Ta fram en flerårsbudget, gärna minst 5 år
- Ta hjälp med upphandling och projektledning för att minska riskerna.
- Se över möjligheten till fast pris.
- Ha en plan för energieffektivisering som harmoniserar med underhållsplanen
- Kontakta banken redan i planeringen, för vägledning.



När skadan är skedd är det för sent

Klimatrelaterade skador ökar och försäkringsvillkor förändras. Föreningar riskerar både högre premier och sämre ersättning. Rätt försäkring och rätt åtgärder är en del av den ekonomiska strategin, inte bara en administrativ fråga.

En bostadsrättsförening förvaltar ofta mycket stora värden. Att vara rätt försäkrad är en grundpelare i styrelsens ansvar för att skydda både fastigheten och medlemmarnas ekonomi.

Översvämning, skyfall, värme

Extrema väderhändelser ökar risken för vattenskador, överbelastade dagvattenledningar och värmerelaterade problem. Upprepade skador påverkar inte bara fastigheten utan också föreningens premier och villkor.

Vad täcker er försäkring egentligen?

En heltäckande fastighetsförsäkring ger trygghet, men täcker inte alltid hela föreningens verksamhet. Styrelseansvar, rättsskydd och skadeservice kan till exempel vara avgörande vid tvister eller större incidenter.

Om styrelsen saknar försäkringskompetens kan det vara värdefullt att ta hjälp vid upphandling av en försäkring anpassad för just bostadsrättsföreningar. Se då till att rådgivning och skadeservice finns med i upphandlingen, för hjälp och stöd i tvister och oklarheter.

Försäkring som del av riskhanteringen

Att göra klimatanpassningar som förbättrad avvattning och förebyggande åtgärder i källare minskar risken för skador. I kombination med en försäkring anpassad för bostadsrättsföreningar skapar det långsiktig ekonomisk trygghet.

För styrelsen handlar det om att säkra rätt skydd innan något händer. Efteråt är det ofta både dyrare och svårare att agera.



Håll koll på

Klimatskydd kan bli krav

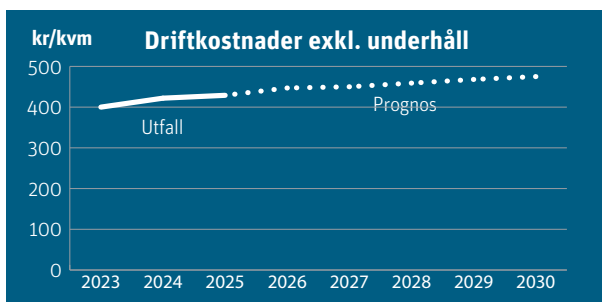
Nya förslag kan innebära att bostadsrättsföreningar behöver skydda fastigheter mot skyfall och höga innetemperaturer vid värmebölja. Det kan handla om både egna åtgärder och att bidra till kommunala lösningar.

Grön finansiering kan ge lägre ränta

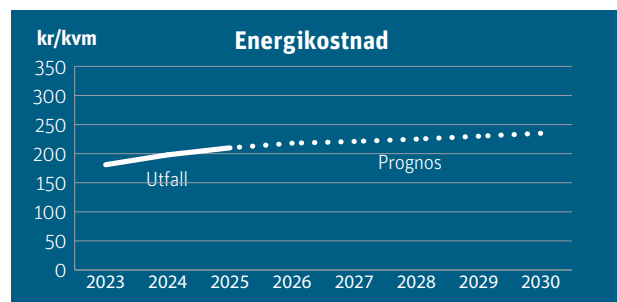
Energibesparande åtgärder kan förbättra husets energiklass. Se till att visa det för banken, det kan ge lägre låneränta för er förening.



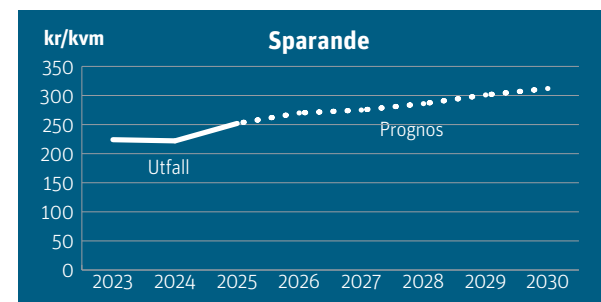
Fem viktiga nyckeltal



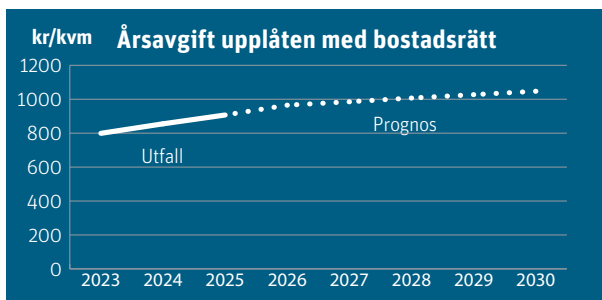
Driftkostnaderna ökade med knappt 2,0 procent under 2025, och bedöms öka med cirka 4,2 procent under 2026. Därefter väntas ökningen dämpas och landa på omkring 1–2 procent per år från och med 2027.



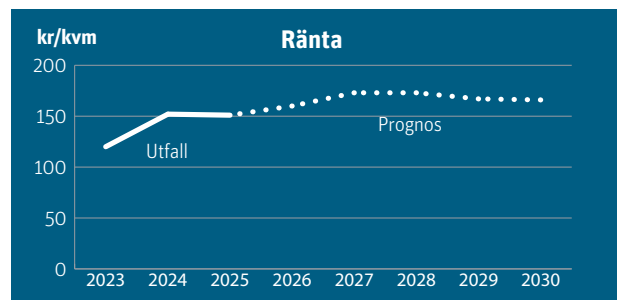
Energikostnaderna väntas stiga med cirka 4 procent 2026, vilket är över inflationen, för att därefter dämpas och följa inflationen från och med 2027. Framtida energiinvesteringar kan innebära att kostnadsutvecklingen dämpas ytterligare.



Föreningarnas sparande når sin lägsta nivå 2024, och stärks sedan när avgiftshöjningar slår igenom. 2026 väntas de fortfarande ligga ca. 70 kr/kvm under underhållsplanernas krav. Så föreningarna behöver fortsätta att öka sitt sparande.



Årsavgifterna ökar under 2026 och tar höjd för den kostnadsuppgång vi ser. Därefter väntas en dämpning till omkring 2 procent per år. Behov av ökat sparande kan kräva högre avgifter medan energiinvesteringar kan minska avgifterna på sikt.



De finansiella kostnaderna stabiliseras runt 160–170 kr/m². Två rörelser balanserar varandra. När föreningar som tagit lån före ränteuppgången omförhandlar blir räntan högre, medan lån som tecknats under ränteuppgången får lägre ränta efter omförhandling.

Om Ekonomisk rapport

Riksbyggens ekonomiska rapport bygger på data från våra ekonomiskt förvaldade bostadsrättsföreningar. För brutna räkenskapsår har uppgifterna räknats om till kalenderår med viktade genomsnitt, exempelvis 50 procent från verksamhetsåren 2024/2025 respektive 2025/2026 för kalenderår 2025. Underlaget utgörs av verkliga utfall, prognoser och budgetar, och där sådan data saknas används indexering tillsammans med räntesimuleringar.

Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen du bor och arbetar i, med fokus på en hållbar framtid.

