
Ekonomisk rapport

För bostadsrättsföreningar
April 2025





Lägre räntor ger utrymme att öka sparandet

Sparandet i bostadsrättsföreningarna har minskat flera år i rad. Föreningarna skulle nu behöva öka sitt sparande med nästan 50 procent i genomsnitt. Annars riskerar de att inte klara av sitt underhåll, eller tvingas till höga avgifter. Sänkta räntor ger nu utrymme att öka sparandet.

Generellt sparas det för lite, och trenden har varit nedåtgående de senaste åren. Vår rekommendation för 2025 är att en bostadsrättsförening bör ha ett sparande på 305 kr/kvm.

Ett för lågt sparande innebär att din förening kan halka efter i underhållet av fastigheten. Alternativt kan ni tvingas kompensera längre fram genom högre avgifter än andra bostadsrättsföreningar som skött sitt sparande.

Spara mer utan att höja avgiften

Måste ni då höja avgiften för att ha råd att spara mer? Nej, det finns andra vägar för att optimera intäkter och sänka kostnader. Ett sätt är att göra smarta investeringar, till exempel i energieffektiviseringar som i många fall betalar sig på bara några år.

I genomsnitt skulle bostadsrättsföreningarna behöva höja sitt sparande med nästan 50 procent för att komma upp i rekommenderad nivå på sparande.

Sänkt ränta ger utrymme för sparande

Efter ett par år av ekonomisk oro har inflationen sjunkit tillbaka till normalnivå och Riksbanken har sänkt styrräntan. Bankernas prognoser är att Riksbankens styrränta stannar kvar på nuvarande nivå, alternativt sjunker med ytterligare 25 punkter. Det innebär en styrränta på 2-2,25% i slutet av 2025. Utnyttja det ekonomiska utrymmet för att planera långsiktigt, öka sparandet och trygga framtiden.

Underhållsplanen är hjärtat

Underhållsplanen är hjärtat i er långsiktiga planering. Utgå från underhållsplanen och rätt nivå på sparandet för att kunna genomföra de åtgärder som finns i er underhållsplan på både kort och lång sikt. Sparandet kan göras på olika sätt, till exempel genom att amortera på föreningens lån eller sätta in medlen på räntebärande konton.

Klimatberedskap

Ett annat skäl att se över sitt sparande är att ha en ekonomi som är tillräckligt stark för att förebygga skador kopplade till klimat och väder. Klimatrelaterade skador på fastigheten har blivit allt vanligare på grund av klimatförändringar. Det är en risk som föreningen måste ta hänsyn till och planera utifrån. Kontrollera

“Utgå från underhållsplanen och sätt rätt nivå på sparandet för att kunna genomföra de åtgärder som finns i er underhållsplan på både kort och lång sikt.”

vad er nuvarande försäkring täcker vid klimatrelaterade händelser och väderrelaterade skador. Ta kontakt med föreningens försäkringbolag och fråga om några förändringar skett sedan ni tecknade försäkringen, eller om det finns planerade förändringar som kan påverka er förening.

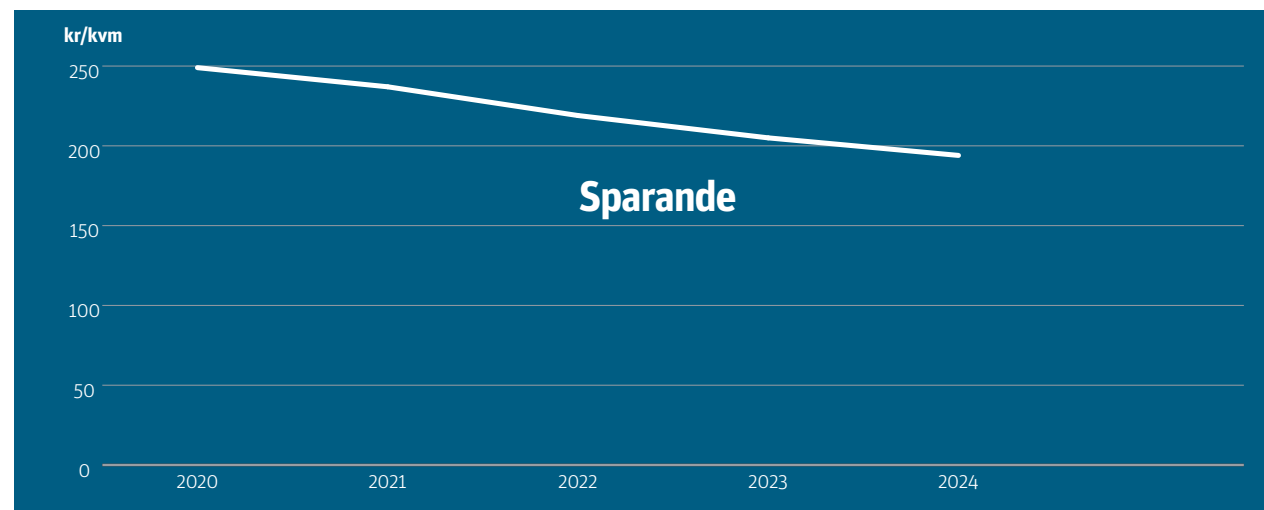
Klimatsäkra er fastighet

Föreningen behöver identifiera vilka risker som finns kopplade till klimatförändringar. Det kan till exempel vara att huset står inför ökad översvämningsrisk. Då är nästa steg förebyggande åtgärder, som att installera backventiler och öka frekvensen på rengöring av brunnar och rännor.

Planera och budgetera för klimatsäkring

Se till att ni budgeterar för de investeringar som krävs för att klimatsäkra byggnader och fastigheter. Gör tidigt en kostnadsuppskattning för dessa investeringar så att de är med i planeringen och inte glöms bort.

Om klimatanpassningar inte görs kan följderna bli ökade driftkostnader. Vid återkommande skador på fastigheten kan det i värsta fall leda till att försäkringen inte täcker kostnaderna. Genom att planera och budgetera för klimatanpassning minimerar ni risken för ökade kostnader framåt. Ni skapar då förutsättningar för finansiering av dem och kan anpassa sparandet efter det.



Sparandet har sjunkit i våra bostadsrättsföreningar. Förklaringen ligger i rörelsekostnader och finansiella kostnader som har ökat i högre takt än vad avgifterna höjts.

Gör er redo för effekttaxa – pengar att spara

Elnätsbolagen måste senast 2027 införa ett nytt system kallat effekttaxa. Det innebär möjligheter till sparande för föreningar som investerar i smarta system.

Effekttaxa innebär att bostadsrättsföreningens kostnader för elnätet baseras på hur mycket el ni använder vid topparna (effekt), inte bara på den totala mängden el ni förbrukar.

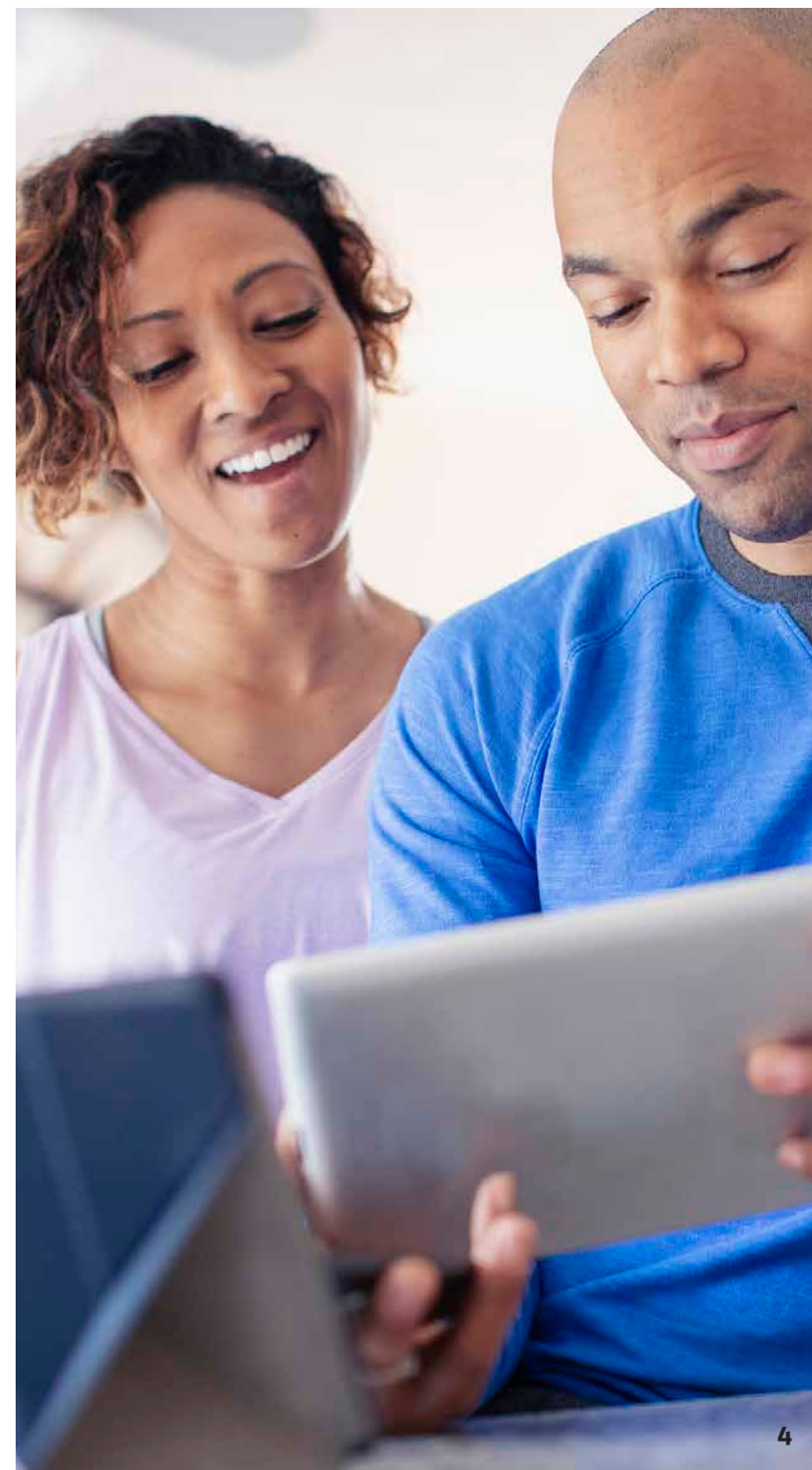
Målet är att jämna ut elanvändningen och minska effekttoppar under de mest belastade tiderna på dygnet. Det gör elnäten mer effektiva och minskar behovet av dyra utbyggnader.

Elnätstariffen delas då upp i tre delar:

- **Fast avgift** – en fast kostnad som beror på er huvudsäkring.
- **Energiavgift** – en rörlig kostnad baserad på den totala mängden el ni använder.
- **Effektavgift** – en ny del som beror på hur mycket el ni använder samtidigt under en viss period.

Smart system – lägre kostnader

I en bostadsrättsförening kan ni minska effekttoppar och spara pengar genom att styra elektrisk utrustning som drar mycket el, till exempel värmepumpar och elbilsladdare, så att dessa inte använder el samtidigt. Koppla dem till ett smart system som automatiskt justerar deras användning till olika tider. Då kan föreningen sprida elanvändningen och undvika höga kostnader. Några elnätsbolag har redan infört det nya systemet.



De sparade in hela investeringen på mindre än ett år

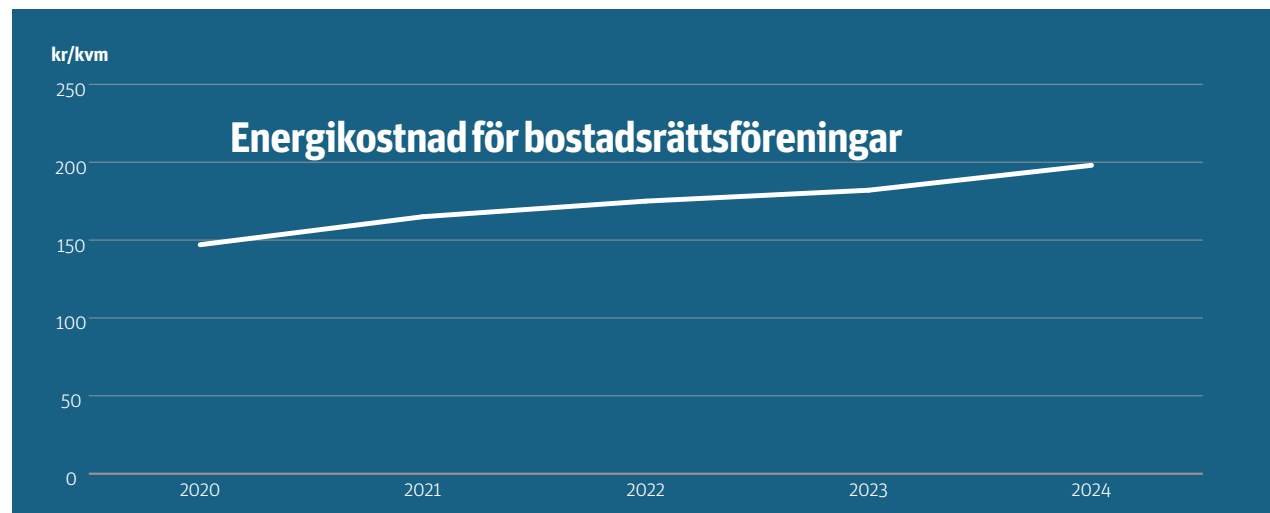
Energikostnaderna har ökat senast åren, men det gäller inte alla föreningar. Brf Siktet gjorde en energiutredning och investerade sedan 244 000 kronor i energieffektivisering. Inom ett år gick investeringen plus.

På tio månader hade Brf Siktets investering betalat sig i minskade energikostnader, och efter ett år gett 73 000 kronor plus. Enligt föreningens underhållsplan skulle fastighetens elektroniska styrsystem bytas, det som kallas DUC och står för Digitaliserad undercentral. Ett

byte innebar även installation av inomhusgivare och RB Connect för kommunikation. Föreningen passade då på att göra en energiutredning som visade möjligheter till kostnadsbesparingar. Den blev underlag för ett beslut att samtidigt investera i Värmeoptimering 24/7 med temperaturgivare i varje lägenhet och AI-styrning av temperaturen.

Återbetalade sig på 10 månader

Denna investering på 244 000 kr gav en årlig besparing på 317 000 kr. En återbetalningstid på endast 10 månader och årsavkastning på 112 procent, att jämföra med 1,8 procent på banken.



Energikostnaderna för bostadsrättsföreningar har totalt sett ökat med 51 kr/kvm mellan 2020 och 2024, en ökning på 34%. Kostnaderna för el är den del som ökat med flest procent, följd av vatten och därefter värme. Genom energieffektiviseringar kunde Brf Siktet vända kurvan och minska sina energikostnader.



Öka sparat med smart system

En investering i ett smart system kan öka föreningens sparande med 32 kr/kvm bostads- och lokalarea. Att uppnå samma sparande med höjda avgifter skulle kräva en avgiftshöjning med cirka 4,5%. Här finns alltså en möjlighet att öka sparat utan att röra de boendes avgifter till föreningen.

Köparens marknad för ombyggnad

Under de senaste åren har ekonomin varit svajig. Det har varit bra läge för underhåll och ombyggnad med låg efterfrågan och stort utbud. Det har varit köparens marknad. Men hur ser det ut nu?

Inflationen och Riksbankens styrränta har sjunkit tillbaka igen, och vår bedömning är att räntekostnaderna kommer att plana ut. Även om tidigare höjningar av styrräntan resulterade i ökade räntekostnader för bostadsrättsföreningarna så kanske många som tidigare väntat med renoveringar nu vågar satsa igen då ränteläget är bättre.

Att vänta med underhållsåtgärder är riskabelt för föreningen. Det kan leda till att fastigheten blir eftersatt. Plötslig krävs snabba kostsamma åtgärder, och reparationskostnaderna skenar.

Ljus marknad för underhåll och ombyggnad

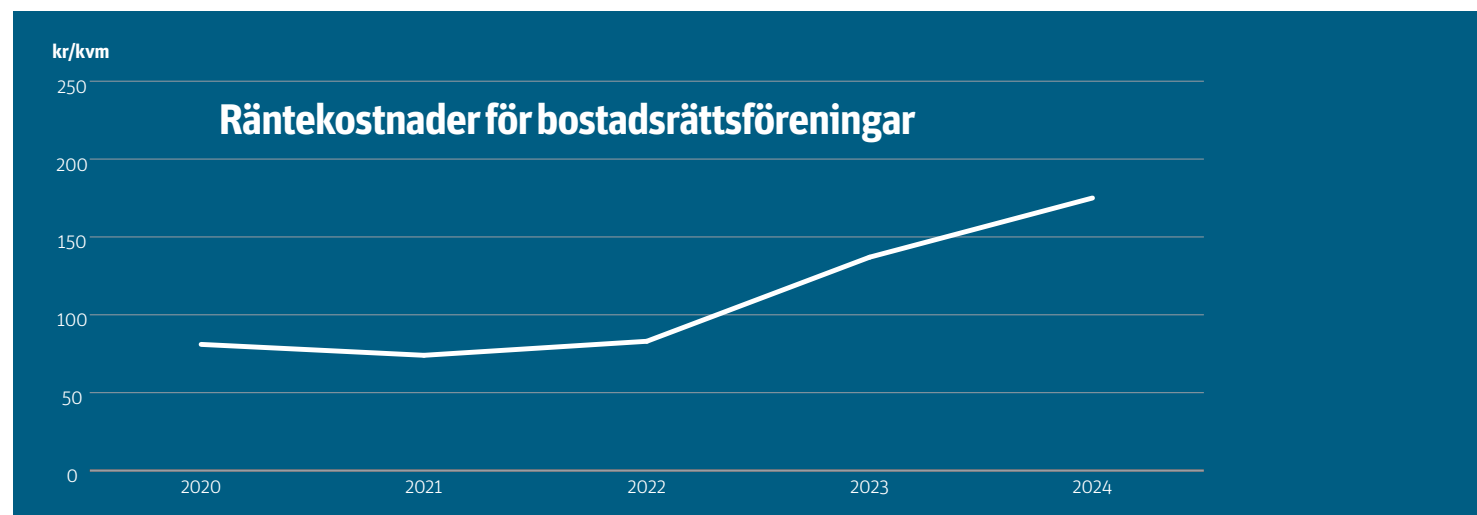
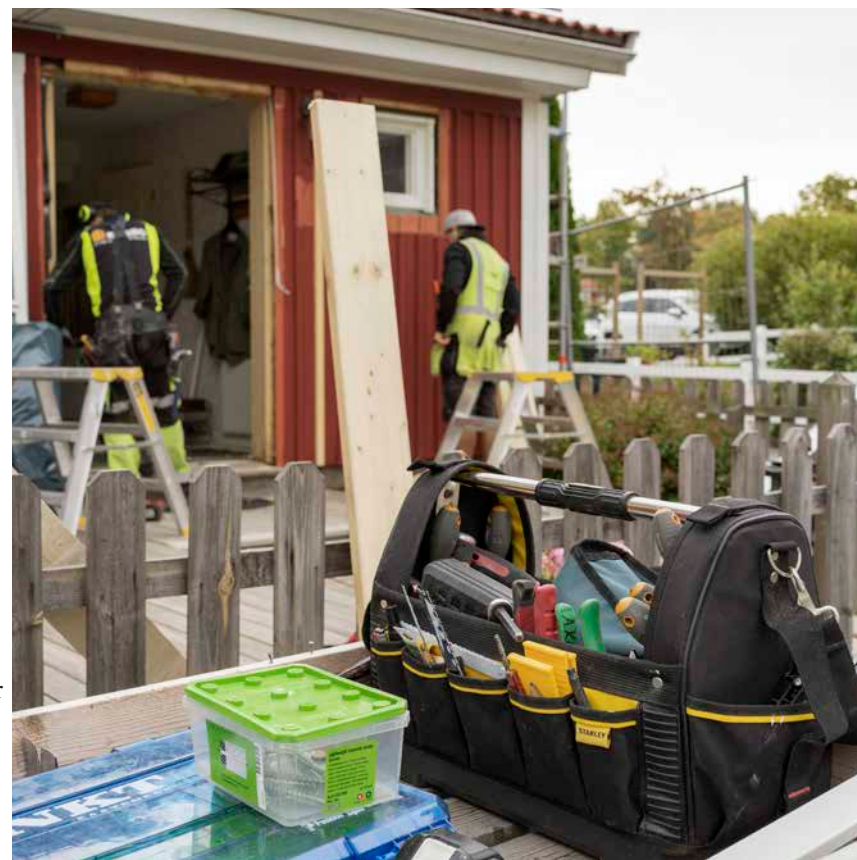
Marknaden för underhållsåtgärder ser ljus ut, många entreprenörer har börjat vikta sina organisationer mot underhåll och det leder till större konkurrenskraft i upphandlingsförfarandet. Det kan leda till lägre anbudspriser, vilket gynnar bostadsrättsföreningen som fastighetsägare. Materialpriserna har även stabiliserat sig den senaste tiden. Det ger tydligare priser och gör det lättare att jämföra anbudslämnare.

Underhåll och energigång

När räntan går ner blir fler projekt genomförbara

för fastighetsägare. Bygg- och underhållsprojekt har historiskt sett sällan varit billigare än vad de är idag. Vi ser en gynnsam marknad för underhållsprojekt nu och framåt. Som bostadsrättsförening är det ett bra tillfälle ur ekonomiskt perspektiv att titta över energigången i sin fastighet. Energiförbättrande åtgärder ger dessutom bättre miljö för de boende och sparar pengar.

Ta chansen när bostadsrättsföreningen utför sina underhållsåtgärder enligt underhållsplanen. Då är det alltid värdefullt att titta på vilka lönsamma investeringar och energieffektiviseringar ni kan göra i samband med det. Ett underhåll är ett bra tillfälle för lönsamma investeringar som sparar pengar i framtiden.



Till och med 2022 låg räntekostnaderna på låga nivåer och stod för en kostnad på 70-80 kr/kvm. Under 2023 och 2024 steg de kraftigt till en ny nivå på cirka 175 kr/kvm. Vår bedömning är att räntekostnaderna kommer att plana ut på 2024 års nivå.

Lägre ränta med gröna lån

Energieffektiviseringar ger inte bara lägre elkostnader. De kan också öppna dörren till gröna lån hos bankerna, med lägre ränta.

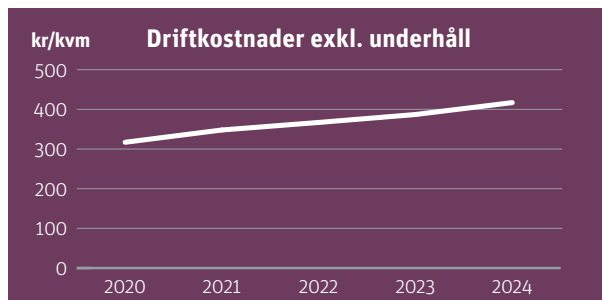
Genom energieffektiviseringar och smarta investeringar kan fastigheten få en bättre energiklassificering och därmed ge möjlighet till gröna lån hos banken, med

bättre villkor. Här finns det alltså ekonomisk vinning utöver besparingen i minskad energiförbrukning.

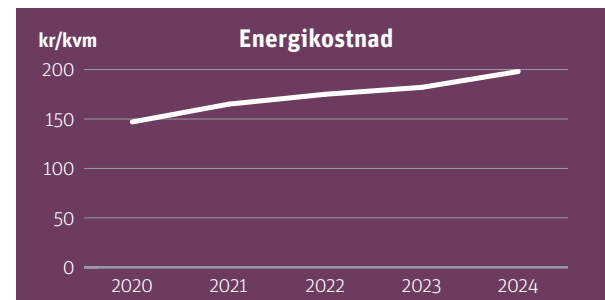
Kom alltså ihåg att redovisa hållbarhetsarbete och energieffektiviseringar för olika intressenter. Banker, medlemmar och framtida medlemmar vill se era insatser. Allt kan presenteras i er hållbarhetsredovisning som Riksbyggen kan ta fram åt er, och som banken mer än gärna tar del av.



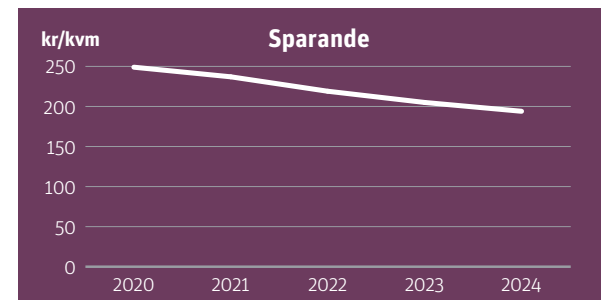
Fem viktiga nyckeltal



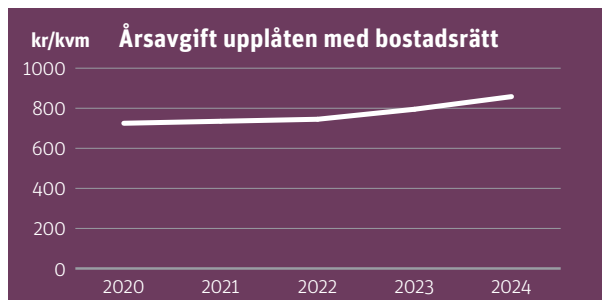
De senaste årens inflation har lett till ökade driftkostnader. Mellan 2020 och 2024 ökade driftkostnaderna med totalt 100 kr/kvm, en ökning på 32%. Energikostnaderna står för drygt hälften av ökningen, med 51 kr/kvm.



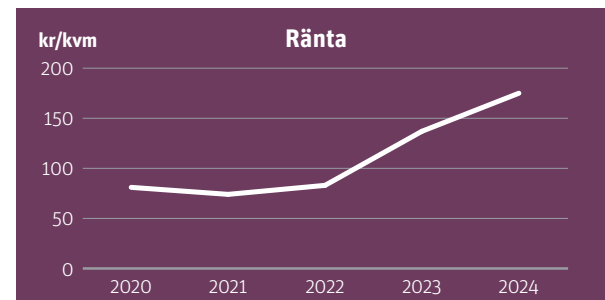
I energikostnaderna ingår el, vatten och värme. De har ökat med totalt 51 kr/kvm mellan 2020 och 2024, en ökning på 34%. Kostnaderna för el är den del som ökat med flest procent, följd av vatten och därefter värme.



Sparandet har sjunkit i våra bostadsrättsföreningar. Förklaringen ligger i rörelsekostnader och finansiella kostnader som har ökat i högre takt än vad avgifterna höjts.



Årsavgifterna för bostadsrätter har höjts i snabb takt de senaste två åren. Det är en följd av inflation och ökade räntekostnader. År 2021 och 2022 höjdes avgifterna med cirka 1,4 %. År 2023 var ökningen 6,7% och 2024 var den 7,9%.



Till och med 2022 låg räntekostnaderna på låga nivåer och stod för en kostnad på 70-80 kr/kvm. Under 2023 och 2024 steg de kraftigt till en ny nivå på cirka 175 kr/kvm. Vår bedömning är att räntekostnaderna kommer att plana ut på 2024 års nivå.

Om Ekonomisk rapport

Riksbyggens ekonomiska rapport för bostadsrättsföreningar bygger på data för år 2024 från 91% av våra ekonomiskt förvaldade bostadsrättsföreningar, de med räkenskapsår som följer kalenderåret.

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

Riksbyggen
Rum för hela livet