



# Sveriges Bostadsrättsrapport 2023



Mycket mer än fastighetsförvaltning

## Ekonomiska utmaningar och önskan om energieffektivisering

Sedan SBC grundades år 1921 har vi jobbat med att förenkla arbetet för landets bostadsrättsföreningar. Med över 100 års erfarenhet är vi landets ledande oberoende expert på fastighetsförvaltning inom allt från övergripande ekonomi och fastighetsskötsel till projektledning för ombyggnationer, underhållsplaner, energifrågor och fastighetsjuridik. Genom Sveriges Bostadsrättsrapport får vi möjlighet att dela med oss av våra insikter om svenska bostadsrättsägare och vad de tycker och tänker kring allt som har med föreningen att göra. Denna kunskap är en bidragande faktor till att vi kan fortsätta skapa de bästa förutsättningarna för bostadsrättsföreningarnas vardag runt om i landet.

Det är nu sjätte året i rad som vi producerar Sveriges Bostadsrättsrapport. Året som gått har inneburit stora utmaningar för landets bostadsrättsföreningar. Både räntor och elpriser har ökat i rekordfart samtidigt som inflationen har drivit upp kostnaderna för både föreningar och dess medlemmar. Oron för ekonomin har också ökat och årets rapport visar att så många som var fjärde bostadsrättsägare känner oro för den egna föreningens finanser.

Även energifrågan har varit i fokus för landets bostadsrättsföreningar, och enligt rapporten efterfrågar hela 52 procent ett utökat arbete med energieffektivisering i föreningen. Glädjande i sammanhanget är bostadsrättsägarnas tilltro till styrelsens ekonomiska kompetens. 64 procent upplever att deras styrelse jobbar aktivt för att förbättra föreningens ekonomi och 53 procent tycker att styrelsen besitter tillräckligt med ekonomisk kunskap. I år har vi även undersökt bostadsrättsägarnas uppfattning om föreningens underhåll och drift. Det visar sig att fyra av tio bostadsrättsägare önskar en

förbättrad och utökad skötsel av föreningens fastighet. Vi ser även en stor efterfrågan på investeringar av energibesparande åtgärder i föreningen, något som nära hälften av bostadsrättsägarna vill prioritera framöver.

Tillsammans med landets styrelser kommer vi fortsätta att driva arbetet med att förbättra vardagen och framtiden för dig som bor i bostadsrätt. Vi hoppas att Sveriges Bostadsrättsrapport 2023 kommer skänka en hel del spännande läsning och insikter. Precis som tidigare år är förhoppningen att den även kan vara ett hjälpmedel för styrelsernas arbete runt om i landet.



**Emil Lundström**  
VD





## Här är Sveriges bostadsrättsägare

Sveriges Bostadsrättsrapport grundar sig på en statistiskt säkerställd undersökning baserad på svar från 1 064 svenska bostadsrättsägare över hela landet. Av dessa är 45 procent kvinnor och 54 procent män.

Precis som tidigare år har vi tittat närmare på vem den typiska bostadsrättsägaren i Sverige är. I årets undersökning är 52 procent av bostadsrättshavarna mellan 18-40 år medan 48 procent är mellan 41-65 år.

Av de svarande sitter närmare en fjärdedel med i styrelsen i sin bostadsrättsförening. Av dessa är det precis som tidigare något fler män än kvinnor då 27 procent av männen och 21 procent av kvinnorna uppger att de sitter i styrelsen. Majoriteten av bostadsrätts-havarna uppger att de bor i en storstad med över 150 000 invånare. Flest bor i Stockholms län, Västra Götalands län och Skåne län.



### Kapitel 1

Ekonomi

### Kapitel 2

Juridik

### Kapitel 3

Underhåll och drift

### Kapitel 4

Energi

### Kapitel 5

Framtidens bostadsrätts-förening

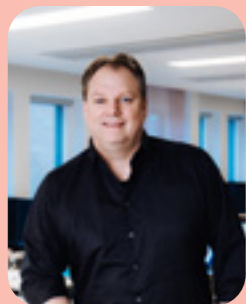


**Ekonomi**



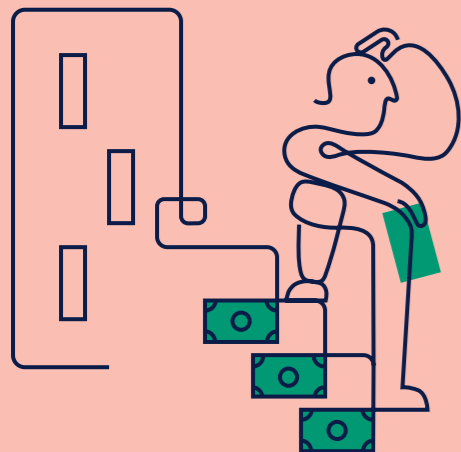
## Var fjärde bostadsrättsägare oroar sig för föreningens ekonomi

Räntehöjningar, elkris och inflation har slagit hårt mot landets bostadsrättsägare. Årets rapport visar att oron för föreningens ekonomi har vuxit sig starkare under året. Mer än var fjärde tillfrågad, 26 procent, uppger att de oroar sig över föreningens ekonomi. En ökning med tio procentenheter jämfört med i fjol. På frågan om vad som oroar mest hamnar stigande räntor och avgiftshöjningar i topp, tätt följt av rådande elkris och oförutsedda kostnader. Att föreningen inte planerar tillräckligt för framtidens utmaningar är till skillnad från tidigare år något som oroar i högre utsträckning.



**Vi vet att många oroar sig mer idag än tidigare och det finns såklart starka skäl till detta. I och med en rådande lågkonjunktur behöver många av landets bostadsrättsföreningar nu se över sin ekonomi för att klara kommande utmaningar. Det påverkar givetvis alla medlemmar i föreningen. Konsekvenserna kan bli förhöjd månadsavgift eller att vissa projekt tvingas skjutas på framtiden.**

**Markus Pålsson**  
Affärsområdeschef Ekonomisk Förvaltning



Trots att allt fler bekymrar sig för sin bostadsrättsföreningens ekonomi är kunskapen om denna förvånansvärt låg bland landets bostadsrättsägare. Närmare var tredje, 29 procent, uppger nämligen att de helt eller delvis saknar insikt i sin föreningens ekonomi. Endast tolv procent svarar att de är helt insatta.

### Oroar du dig för din bostadsrättsföreningens ekonomi?

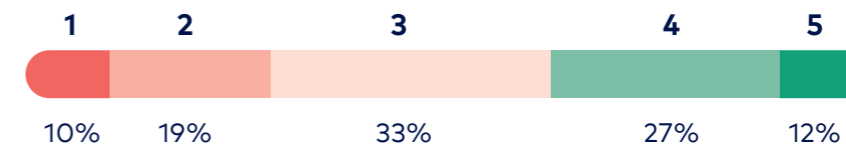


2022  
Ja - 16%

### Bland dem som oroar sig över sin bostadsrättsföreningens ekonomi toppar följande orsaker:

1	Räntehöjningar	62 %
2	Avgiftshöjningar	52 %
3	Elkrisen	49 %
4	Oförutsedda kostnader	39 %
5	Att styrelsen saknar tillräcklig kompetens	31 %
6	Att föreningen inte planerar tillräckligt för framtidens utmaningar	28 %
7	Att styrelsen felprioriterar	24 %
8	Onödigt dyra val	22 %

### På en skala 1–5. I vilken utsträckning anser du dig ha koll på din bostadsrättsföreningens ekonomi? 1 = Inte alls, 5 = Helt insatt



### Anser du att din styrelse är tillräckligt kunnig inom ekonomi?



- Ja - 53 %
- Nej - 17 %
- Vet ej - 31 %

### Tycker du att din styrelse jobbar aktivt för att förbättra föreningens ekonomi?



- Ja - 64 %
- Nej - 12 %
- Vet ej - 24 %

Förtroendet för styrelsens ekonomiska kompetens faller med två procentenheter jämfört med 2022 och det är endast 53 procent av landets bostadsrättsägare som anser att deras styrelse är tillräckligt kunnig inom ekonomi. Däremot anser 64 procent att deras styrelse jobbar aktivt med

att förbättra föreningens ekonomi. Samma siffra år 2022 var 60 procent.

**53 %** anser att styrelsen är tillräckligt kunnig inom ekonomi

### Anser du att din förening lägger pengar på rätt saker?



- Ja - 36 %
- Ja, men inte alltid - 43 %
- Nej - 9 %
- Vet ej - 11 %

### Tycker du att din avgift är korrekt prissatt idag?



- Ja - 58 %
- Nej, den är för hög - 26 %
- Nej, den är för låg - 7 %
- Vet ej - 9 %

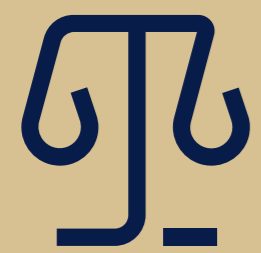
Att göra ordentliga prioriteringar och lägga pengarna på rätt saker är en av styrelsens allra viktigaste åtaganden. Var tionde bostadsrättsägare anser att föreningen helt misslyckas med detta och fyra av tio svarar att föreningen inte alltid lägger pengarna på rätt saker. Sveriges Bostadsrättsrapport 2023 visar även att knappt sex av tio, 58 procent, av landets bostadsrättsägare anser att deras avgift är korrekt satt. Mer än var fjärde, 26 procent, anser att deras avgift är för hög.

**Avgifterna i en bostadsrättsförening bör vara tillräckligt höga för att täcka drift, kapital och slitagekostnader. Problemet för en del föreningar har varit att slitagekostnaderna är för lågt beräknade och inte stämmer överens med verkligheten. Det leder till att marginalerna blir små när räntor och övriga kostnader plötsligt ökar. Som ett resultat av detta ser vi nu**

**att fler föreningar tvingas att höja sina avgifter, vilket givetvis kan uppfattas som negativt av de boende. I själva verket är det ofta en absolut nödvändighet. Att ta ut en tillräckligt hög avgift gynnar alla i föreningen på lång sikt.**

**Markus Pålsson**  
Affärsområdeschef Ekonomisk Förvaltning





**Juridik**



## Var tredje styrelsemedlem anser att de saknar juridisk kompetens

Att fatta korrekta juridiska beslut är av största vikt för en bostadsrättsförening. Därför är det också viktigt att styrelsen besitter rätt kompetens inom området. Något som det dessvärre tycks råda brist på. Rapporten visar att var femte bostadsrättsägare, 21 procent, anser att styrelsen inte är tillräckligt kunnig inom juridik. Hos styrelsemedlemmar är siffran dessutom ännu högre. 34 procent uppger att de saknar rätt kompetens.

Det tycks ändå som att föreningarnas uppsatta stadgar och ordningsregler fungerar utmärkt för landets bostadsrättsägare. Årets rapport visar att åtta av tio aldrig har brutit mot de regler som finns i föreningen och endast tolv procent säger sig tillhöra den regelöverskridande skaran. Att spela musik och störa efter otillåten tid toppar precis som i fjol listan över de vanligaste brotten mot ordningsregler. Därefter kommer felsorterade sopor och att använda tvättstugan efter utsatt tid.

Att så pass många följer uppsatta regler och stadgar visar på att landets föreningar gör mycket rätt även om förtroendet för deras juridiska kompetens är till viss del ifrågasatt enligt rapporten. Anmärkningsvärt är dock att så pass många i styrelsen anser sig sakna rätt kunskap. Att som styrelsemedlem hålla sig uppdaterad om rådande lagar och regler är en ständigt pågående process som måste få ta tid och prioriteras. Det är ett råd som vi vill skicka med till landets styrelser.

Therese af Jochnick  
Affärsområdeschef Juridik

**21 %** anser att deras förening saknar tillräckligt med juridisk kunskap.



Har du någon gång brutit mot föreningens stadgar eller ordningsregler?



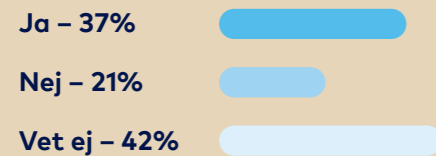
- Ja – 12%
- Nej – 77%
- Vet ej – 11%

### Vilka av följande stadgar eller ordningsregler har du brutit mot?

- 41% Spelat musik eller på annat sätt stört efter tillåten tid
- 31% Låtit bli att källsortera soporna
- 25% Slängt grovsopor bland vanligt hushållsavfall
- 23% Använt tvättstugan efter utsatt tid
- 20% Förvarat personliga saker i gemensamma utrymmen



### Anser du att du att din förening är tillräckligt kunnig inom juridik?



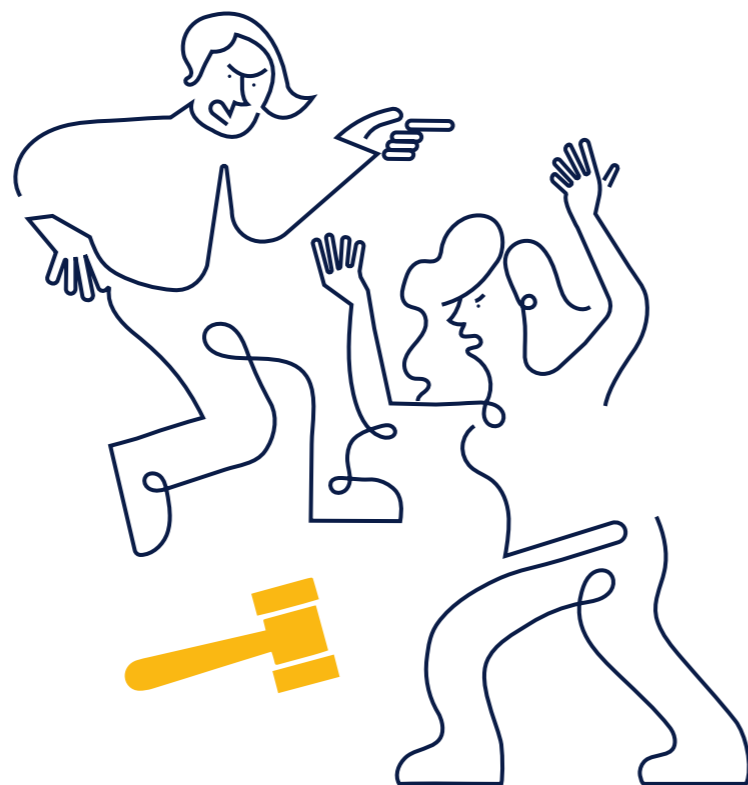
### Anser du att du har bra koll på de lagar och regler som finns för bostadsrättsinnehavare?



### Tycker du att din bostadsrättsförening sköter eventuella konflikter bland medlemmar på ett bra sätt?



Att hantera och lösa alla sorters konflikter är ofta en utmaning och en viktig fråga både för styrelsen och medlemmarna. Årets rapport visar på tydliga förbättringsmöjligheter då endast var tredje medlem tycker konflikthanteringen sköts bra. Var tionde medlem dömer ut styrelsens hantering av konflikter helt och hållet.



Frågan om andrahandsuthyrning är en het potatis bland landets bostadsrättsägare och åsikterna om vad som bör vara tillåtet går isär. Här är det alltid viktigt att styrelsen är tydlig med vad det är som gäller vid andrahandsuthyrning och ser till att uppsatta reglerna följs. Om detta inte görs är risken stor att det skapar konflikter bland de boende.

Therese af Jochnick  
Affärsområdeschef Juridik



### Tycker du att man ska få hyra ut i andrahand?

- 29%** Det är okej vid långtidsuthyrning (längre än sex månader)
- 21%** Det är okej vid korttidsuthyrning (kortare än sex månader)
- 27%** Det är alltid okej
- 5%** Det är aldrig okej
- 5%** Annat
- 12%** Vet ej





# Underhåll och drift

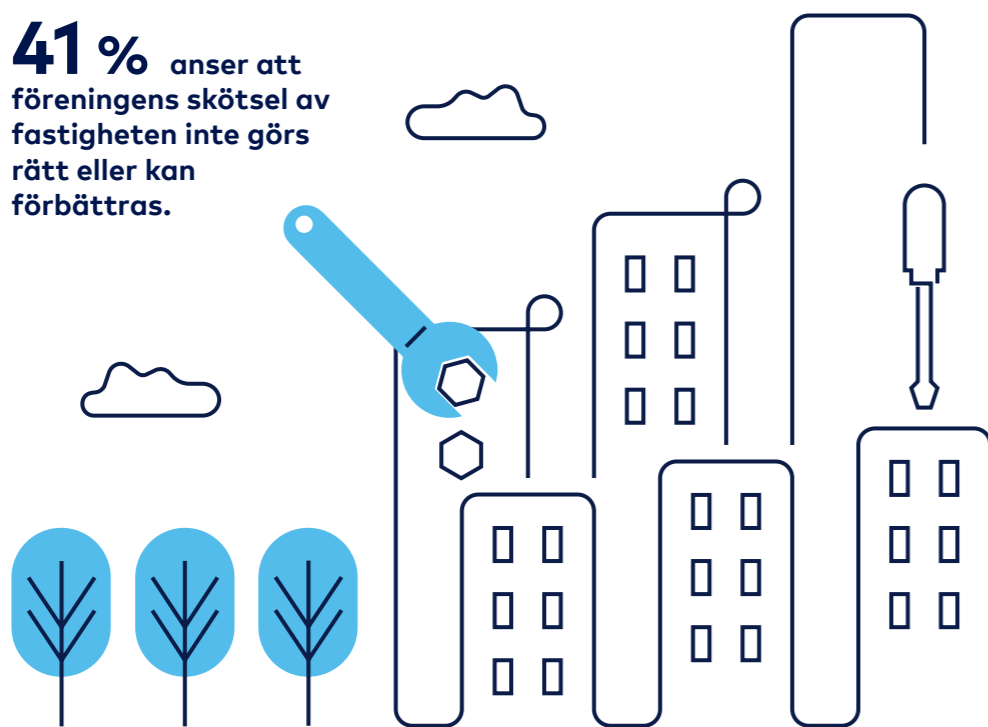


## Bostadsrättsägare vill ha förbättrad och utvecklad skötsel av fastigheten

Fastigheten är bostadsrättsföreningens största tillgång och att hålla den i gott skick är därför en av föreningens viktigaste uppgifter. Men hur tycker egentligen landets bostadsrättsägare att deras

fastighet sköts? Rapporten visar att många upplever att skötseln hade kunnat bli bättre och sex procent anser att fastigheten inte alls sköts på rätt sätt idag.

**41%** anser att föreningens skötsel av fastigheten inte görs rätt eller kan förbättras.



**///** När det kommer till fastighetens underhåll är det viktigt att ha ett långsiktigt tänk, något som blivit extra tydligt i tider av inflation och ränteökningar. Att sätta upp en underhållsplan på minst 50 år framåt är något alla föreningar bör göra. Det är också viktigt att planen uppdateras för att spegla det aktuella kostnadsläget. De som inte planerat in ordentligt för underhållskostnader i månadsavgiften har fått det tufft nu när kostnader och räntor ökat. En ordentligt framtagna underhållsplan gör att man kan sätta en korrekt avgift och minska risken för oförutsedda kostnader.



**Jonas Nyman**  
Gruppchef Underhållsplanering

### TOPP 5

Tjänster som bostadsrättsägare skulle vilja ha tillgång till direkt genom föreningen

1	Elektriker	37%
2	Snickare	35%
3	Målare	31%
4	Städtjänster	25%
5	Elavtal	24%

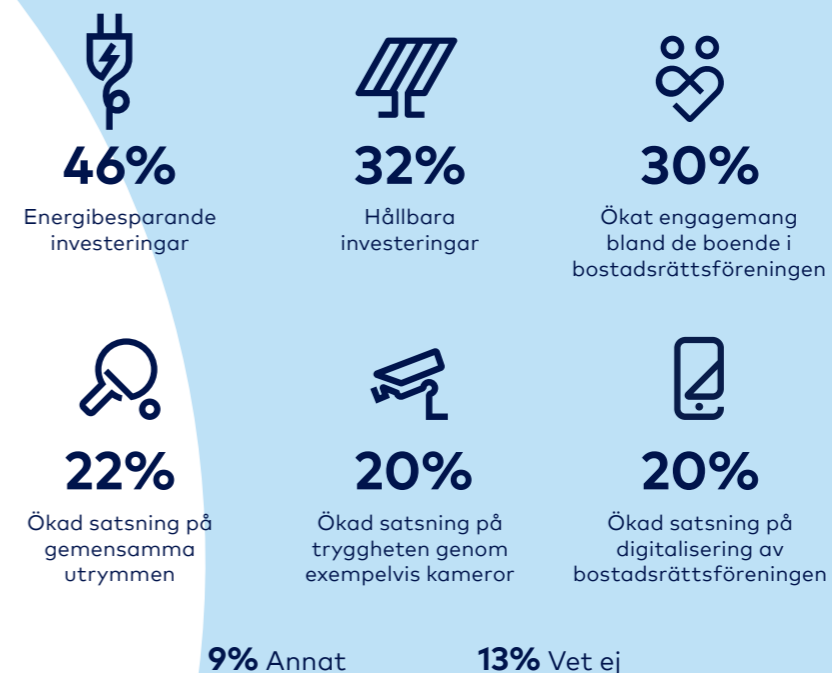
Att hålla fastigheten trygg och säker är en viktig del av föreningens underhållsarbete. Tryggheten är det som många värdesätter mest i den egna bostadsrättsförening, och det finns åtgärder som landets bostadsrättsägare önskar att föreningen vidtar för att öka säkerheten ytterligare. Enligt rapporten vill nära var fjärde bostadsrättsägare installera kamerabevakning och digitala lås i sin fastighet för att öka säkerheten. Resultatet visar även att 25 procent vill ha tillgång till en hjärtstartare i anslutning till sitt boende.

**Att känna sig trygg i och runt sitt hem är grundläggande för att man ska trivas i sin bostadsrättsförening. Därför är det av största vikt att styrelsen tar trygghetsfrågan på allvar. Att många bostadsrättsägare önskar införa kamerabevakning i anslutning till sitt boende och installera digitala lås är ett tydligt bevis på detta. Viktigt att komma ihåg är att om föreningen väljer att införa kameraövervakning är det styrelsens ansvar att se till att den följer rådande lagar och regler.**



**Per Karlsson**  
Affärsområdeschef  
Teknisk Förvaltning

### Vad önskar du mer av i din bostadsrättsförening framöver?



### TOPP 5

Vilka av följande säkerhetsåtgärder skulle du önska fanns i anslutning till ditt boende?

<b>1</b>	Hjärtstartare i fastigheten	<b>25%</b>
<b>2</b>	Kamerabevakning	<b>24%</b>
<b>3</b>	Digitala lås	<b>24%</b>
<b>4</b>	Brandsläckare i fastigheten	<b>21%</b>
<b>5</b>	Belysning med sensorer	<b>21%</b>





**Energi**

## Varannan bostadsrättsägare efterfrågar ett utökat arbete med energieffektivisering

Frågan om energiförbrukning står av förklarliga skäl högt på agendan bland landets bostadsrättsföreningar. De skenande elpriserna har gjort att allt fler letar efter effektiva sätt att sänka sina elkostnader. Det finns mycket en bostadsrättsförening kan göra i samråd med en proaktiv förvaltare för att förbättra sin energiförbrukning och samtidigt minska sin miljöpåverkan.

Enligt landets bostadsrättsägare finns det stort utrymme för förbättring. Mer än hälften anser att föreningens arbete med att sänka fastighetens energiförbrukning kan bli bättre och endast en fjärdedel är nöjda med hur arbetet sköts idag.



**Att effektivisera bostadsrättsföreningens energiförbrukning är viktigare än någonsin, både för att minska klimatpåverkan och föreningens kostnader. Därför är det inte förvånande att majoriteten av landets bostadsrättsägare önskar ett mer omfattande arbete när det kommer till att minska föreningens elförbrukning. Alla bostadsrättsföreningar bör göra en gedigen kartläggning av föreningens energianvändning. Detta för att verkligen förstå vad som förbrukar mest energi och vilka åtgärder som kan vidtas.**

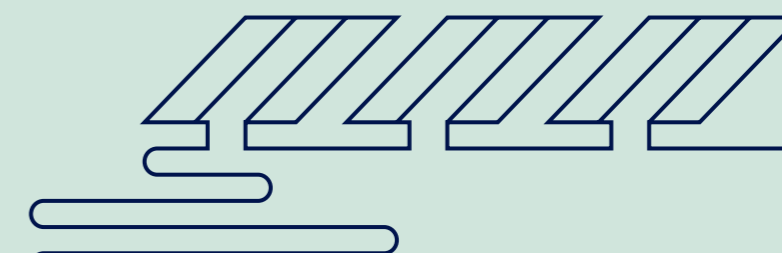
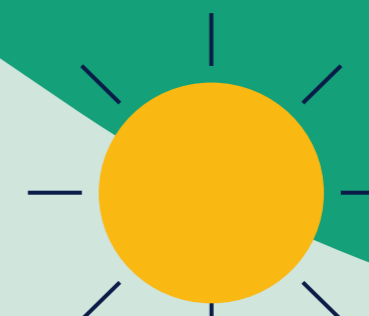
**David Jost**  
 Chef Projektledning och Energi

Anser du att din förening jobbar tillräckligt med att sänka fastighetens energiförbrukning?



- Ja 26%
- Ja, men det kan bli bättre 35%
- Nej 17%
- Vet ej 22%

Likt tidigare år visar det sig att solceller är mycket populära bland svenska bostadsrättsägare. Hela 42 procent anser att solceller är en av de viktigaste energieffektiviserande investeringarna att göra i föreningen.





### Vilka energieffektiviserande investeringar anser du är viktigast att göra i din förening?

- 42% Solceller
- 25% Lågenergilampor i gemensamma utrymmen
- 22% Energisåla tvättmaskiner/torktumlare i tvättstugan
- 22% Byte till energieffektiva fönster/dörrar
- 19% Närvarostyrda lampor i gemensamma utrymmen
- 18% Isolering av väggar/tak
- 17% Modernisering av värmesystemet (undercentral/ventiler)
- 14% Individuell mätning av el och vatten (IMD)
- 14% Installation av värmeåtervinning (värmepump)
- 12% Andra alternativa energikällor (t.ex bergvärme)
- 6% Renovering av hissar

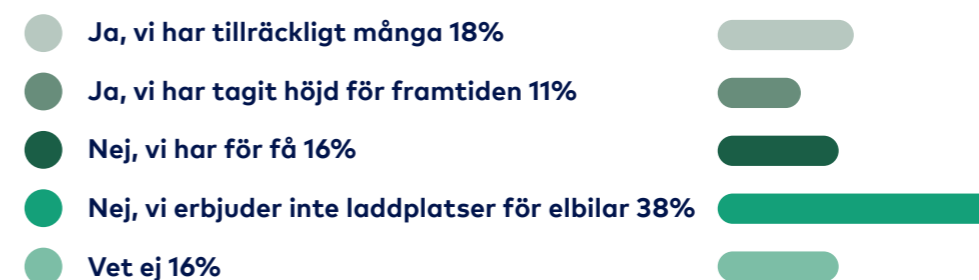
**26%** vill införa individuell mätning av elförbrukning i sin bostadsrättsförening.



Individuell mätning (IMD) med gemensam el är ett sätt att minska sin energiförbrukning. Det har allt fler fått upp intresset för. Hela 38 procent av bostadsrätts-havarna svarar att deras förening redan implementerat IMD och att det fungerar bra.

Ungefär en fjärdedel skulle vilja införa IMD i sin förening. Laddplatser för elbilen är också något som blir alltmer efterfrågat. Bland bostads-rättshavarna svarar över hälften att deras förening inte erbjuder tillräckligt många platser för laddning av elbilen.

### Erbjuder din förening tillräckligt många platser för laddning av elbil?







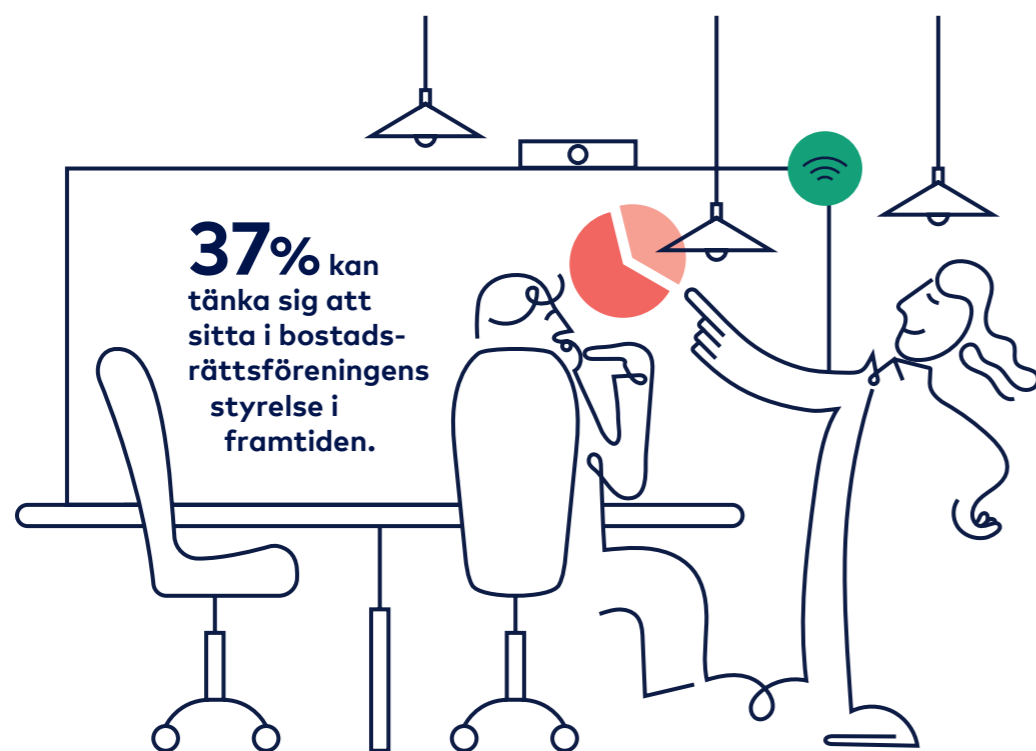
**Framtidens  
bostadsrätts-  
förening**



## Ökade räntekostnader blir framtidens största utmaning enligt landets bostadsrättsägare

Det senaste årets inflation, räntökningar och rekordhöga elpriser har inneburit stora utmaningar för många bostadsrättsföreningar. Hela 39 procent svarar att de nu skär ner på utgifter i vardagen till följd av det rådande ekonomiska läget. 31 procent uppger att de oroar sig mer för sin ekonomi.

Men hur ser framtiden egentligen ut enligt Sveriges bostadsrättsägare? Över hälften tror att högre räntekostnader blir en av bostadsrättsföreningarnas största utmaningar framöver. Även elkrisen och inflationen spås av många bostadsrättsägare bli utmanande under kommande år.

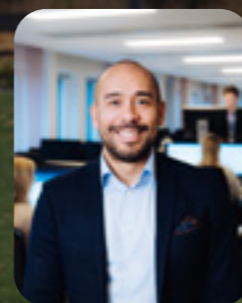


En positiv aspekt är att styrelsens arbete har synliggjorts till följd av det senaste årets utmaningar. I årets rapport är det 24 procent av bostadsrättsägarna som sitter med i föreningens styrelse medan ytterligare 37 procent kan tänka sig att göra det i framtiden.

### Vad tror du är bostadsrättsföreningarnas största utmaningar i framtiden?

- 56% Ökade räntekostnader
- 44% Elkrisen
- 40% Inflationen
- 32% Locka medlemmar till styrelsen
- 15% Anpassa regler och förordningar gällande miljökrav
- 12% Anpassa sig till nya lagar och förordningar
- 10% Digitaliseringen
- 5% Annat

Trygghet, bra parkeringsmöjligheter och tillgång till förrådsutrymmen visar sig vara viktigast och uppskattas mest av landets bostadsrättsägare. För dålig information om styrelsens arbete är det som flest uppger att de uppskattar minst med sin nuvarande bostadsrättsförening.



Med rådande lågkonjunktur och stigande räntor är det allt fler som har fått upp intresset för styrelsens arbete. Ökat engagemang för föreningens verksamhet bland medlemmarna leder till en bättre och mer trivsam förening för alla boende. Att många bostadsrättsägare dessutom ser vikten av hållbara investeringar som solceller och elbilsladdning och digitalisering bådär gott för framtiden. Det är något som jag hoppas att alla styrelser i landets bostadsrättsföreningar tar till sig av.

**David Gutierrez**  
Marknad- och försäljningschef



TOPP 5

Saker som bostadsrättsägare värdesätter mest hos sin bostadsrättsförening

1	Trygghet	40%
2	Tillgång till garage/bra parkeringsmöjligheter	38%
3	Tillgång till förrådsutrymme	37%
4	Ordning och reda i gemensamma utrymmen	37%
5	Bra information om styrelsens arbete till föreningens medlemmar	35%

TOPP 5

Saker som bostadsrättsägare uppskattar minst hos sin bostadsrättsförening

1	För dålig information om styrelsens arbete till föreningens medlemmar	23%
2	För lite investerat i den digitala utvecklingen	19%
3	Att det inte finns möjlighet att delta på årsstämman digitalt	17%
4	För dålig representation bland åldrar	12%
5	För dålig representation bland olika etniciteter	9%

Även om framtiden innebär många utmaningar för Sveriges bostadsrättsföreningar finns det en hel del investeringar som bostadsrättsägare vill göra i sin förening. Solceller är det vanligaste önskemålet. Fyra av tio vill att deras förening investerar i detta inom en femårsperiod.

Därefter är det laddstationer till elbilar, gemensamt rum för avlämning och hämtning av paket samt övervakningskameror som bostadsrättsägare helst vill att föreningen satsar på under de kommande fem åren.

Vilka av följande investeringar skulle du vilja att din bostadsrättsförening gör inom en femårsperiod?



- Solceller - 41%
- Laddstationer till elbilar - 17%
- Gemensamt rum för avlämning/hämtning av paket - 16%
- Övervakningskameror som registrerar nya besökare - 15%
- Odlingmöjligheter - 14%
- Elektroniskt passagesystem (port, allmänna utrymmen och lägenhetsdörr) - 13%
- Elektronisk postlåda/informationstavla - 12%
- Källsortering - 12%
- Låsta grindar som håller ovälkomna personer utanför - 11%
- Digitala soprum som larmar när kärlen är fulla - 11%
- Bilpool - 11%
- Cykelpool - 10%
- Takterrass med pool - 9%
- Handikappsanpassning - 7%
- Eget vattenreningsverk - 6%





# Talespersoner SBC



**Emil Lundström**  
VD  
emil.lundstrom@sbc.se



**Markus Pålsson**  
Affärsområdeschef  
ekonomisk förvaltning  
markus.palsson@sbc.se



**Jonas Nyman**  
Gruppchef Underhållsplanering  
jonas.nyman@sbc.se



**David Jost**  
Chef Projektledning och Energi  
david.jost@sbc.se



**Therese af Jochnick**  
Affärsområdeschef Juridik  
therese.afjochnick@sbc.se



**Per Karlsson**  
Affärsområdeschef  
Teknisk Förvaltning  
per.karlsson@sbc.se



**David Gutierrez**  
Marknad- & försäljningschef  
david.gutierrez@sbc.se



**Malin Odelfelt**  
Presskontakt Extern  
kommunikation  
malin.odelfelt@sbc.se





Mycket mer än fastighetsförvaltning







VASTIGO

sbc