



# Sveriges Bostadsrättsrapport 2024

# Tuffare tider kräver kunskap, planering och framtidstro

På SBC jobbar vi ständigt med att hjälpa bostadsrättsföreningar att få ut så mycket som möjligt av sitt arbete. Ett arbete som i rådande lågkonjunktur är viktigare än någonsin. För vi vet att landets bostadsrättsägare befinner sig i en utmanande tid där behovet av rätt kunskap och planering är av stor vikt.

Sedan starten 1921 har vi hjälpt åtskilliga bostadsrättsföreningar över hela landet med allt från daglig drift till rådgivning inom ekonomi, juridik och teknik. En central del i vårt arbete är att bidra med kunskap och insikter. I detta utgör rapporten du precis ska läsa en viktig del. Årets upplaga av Sveriges Bostadsrättsrapport är den sjunde i sitt slag och denna gång har vi ökat antalet respondenter rejält. Detta för att få en ännu bättre förståelse för de utmaningar som landets bostadsrättsägare står inför.

I årets rapport framkommer det tydligt att ekonomin är något som oroar Sveriges bostadsrättsägare. För tredje året i rad stiger antalet som oroar sig för föreningens ekonomi. I år är det elva procent fler som känner sig oroliga jämfört med 2022. En markant ökning. Rapporten visar även att mer än varannan oroar sig för höjda avgifter.

En annan nyhet för året är att vi adderat ett helt nytt kapitel som avser landets styrelsemedlemmar. Det visar sig bland annat att närmare hälften av landets styrelsemedlemmar uppger att de behövt höja avgiften på grund av en tuffare ekonomi och att många skjuter underhåll och renoveringar på framtiden. Vi har även undersökt bostadsrättsägarnas uppfattning om det som rör trygghet i och omkring bostaden. En fråga som tyvärr fått stort utrymme de senaste åren i takt med att kriminaliteten i samhället

brett ut sig. Rapporten visar att många inte känner sig helt trygga i sitt hem samtidigt som fyra av tio svarar att föreningen inte, eller i mindre eller liten utsträckning jobbar med frågor rörande de boendes säkerhet. Ett område där landets föreningar har stor förbättringspotential.

Efter mer än 100 års erfarenhet har vi lärt oss att det ofta är svårt att spekulera om framtiden. Men vi vet att tuffare tider kräver kunskap, planering och framtidstro. Och vi vet att vi kommer att göra allt vi kan för att fortsätta se till att landets föreningar får den kunskap och hjälp som behövs i arbetet med att förbättra vardagen och framtiden för dig som bor i bostadsrätt. Vi hoppas att Sveriges Bostadsrättsrapport 2024 kommer skänka en hel del spännande läsning och insikter. Precis som tidigare år hoppas vi även att den kan vara till hjälp i styrelsernas arbete runt om i landet.



**Emil Lundström**  
VD

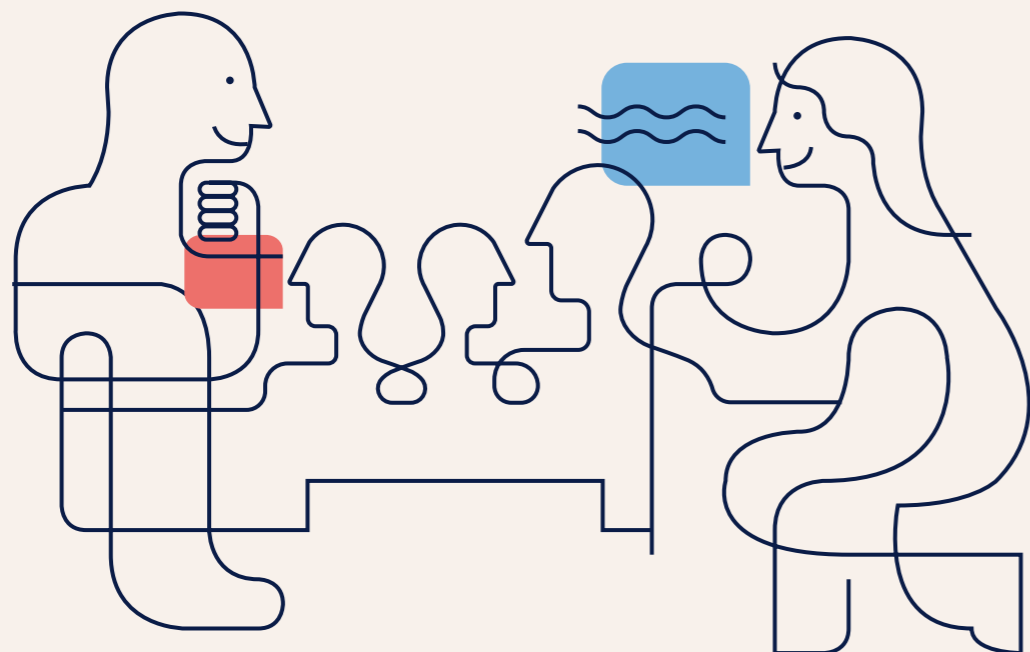


## Här är landets bostadsrättsägare

Sveriges Bostadsrättsrapport grundar sig på en statistiskt säkerställd undersökning baserad på svar från 2 003 svenska bostadsrättsägare över hela landet. Av dessa är 49 procent kvinnor och 51 procent män.

Precis som tidigare år har vi tittat närmare på vem den typiska bostadsrättsägaren i Sverige är. I årets undersökning är 49 procent av bostadsrättshavarna mellan 18-40 år medan 51 procent är mellan 41-65 år.

Av de svarande sitter 450 personer med i styrelsen i sin bostadsrättsförening. Tidigare år har männen dominerat i landets styrelser, men 2024 är antalet kvinnor för första gången högre. 26 procent av kvinnorna och 21 procent av männen 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.



### 1 Kapitel 1

Ekonomi s.6

### 2 Kapitel 2

Juridik s.14

### 3 Kapitel 3

Fastigheten s.20

### 4 Kapitel 4

Trygghet s.26

### 5 Kapitel 5

Styrelsen s.34



**Ekonomi**

För tredje året i rad:

## Oron fortsätter att växa bland landets bostadsrättsägare

Det gångna året har präglats av en orolig ekonomi till följd av hög inflation och fortsatta räntehöjningar. Det visar sig också bland landets bostadsrättsägare där oron för föreningens ekonomi stiger för tredje året i rad. I årets rapport uppger hela 27 procent att de oroar sig över föreningens ekonomi. En ökning med en procentenhet jämfört med i fjol och hela elva procentenheter jämfört med 2022. På frågan om vad som oroar mest hamnar räntehöjningar i topp. Mer än varannan, 54 procent, uppger även att de oroar sig för höjda avgifter. Årets rapport visar samtidigt att närmare åtta av tio, 79 procent, fått sin avgift höjd under 2023. En höjning som överraskat många. Närmare var femte, 18 procent, svarar nämligen att de inte räknat med att avgiften skulle höjas överhuvudtaget och 21 procent uppger att de räknat med en höjning men inte med så pass mycket.



**Det har varit ett tufft år för landets bostadsrättsägare. Stigande räntor, fortsatt hög inflation och dyrare omkostnader överlag har pressat hushållens ekonomi rejält. I kombination med fallande bostadspriser och högre avgifter är det naturligt att oron stiger hos många.**

**Markus Pålsson**  
 Chef Verksamhetsinnovation  
 och utveckling på SBC

### Oroar du dig för din bostadsrättsförenings ekonomi?



Ja - 27 %  
 Nej - 64 %  
 Vet ej - 9 %

2023 Ja - 26%    2022 Ja - 16%

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

1	Räntehöjningar	60 %
2	Avgiftshöjningar	54 %
3	Oförutsedda kostnader	39 %
4	Elpriserna	34 %
5	Att styrelsen saknar tillräcklig kompetens	32 %
6	Att föreningen inte planerar tillräckligt för framtidens utmaningar	30 %
7	Onödigt dyra avtal	29 %
8	Att styrelsen felprioriterar	27 %

Oron fortsätter att växa bland landets bostadsrättsägare. Då Riksbanken flaggat för att vi närmar oss toppen på räntekurvan har svarsalternativet räntehöjningar dalat något sedan 2023 och istället klättrar avgiftshöjningar på listan över orosmoment. Att elkrisen avtagit något är också tydligt då oron för höga elräkningar tappat hela 15 procentenheter jämfört med 2023.

### I vilken utsträckning anser du dig ha koll på din bostadsrättsförenings ekonomi?

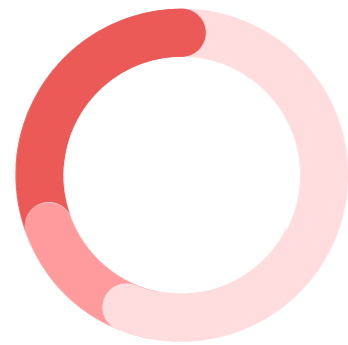


Anser du att din styrelse är tillräckligt kunnig inom ekonomi?



- Ja - 53 %
- Nej - 15 %
- Vet ej - 32 %

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



- Ja - 58 %
- Nej - 15 %
- Vet ej - 27 %

2023  
Ja - 64%

En orolig ekonomi ställer högre krav på styrelsens arbete. I årets undersökning uppger majoriteten av Sveriges bostadsrättsägare att de anser att styrelsen besitter tillräckligt med kunskap inom ekonomi. Däremot minskar antalet respondenter som anser att styrelsen jobbar aktivt med att förbättra föreningens ekonomi med sex procentenheter jämfört med 2023.

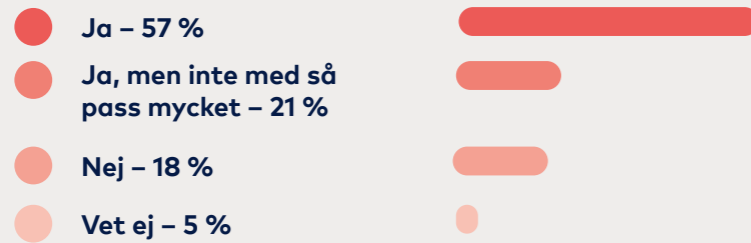
**58 %**  
anser att styrelsen jobbar aktivt för att förbättra föreningens ekonomi.



Har er förening höjt avgiften under 2023?

- 35 %** Ja, med 1-5 procent
- 26 %** Ja, med 6-10 procent
- 9 %** Ja, med 11-15 procent
- 4 %** Ja, med 16-20 procent
- 3 %** Ja, med 21-30 procent
- 2 %** Ja, med mer än 30 procent
- 7 %** Nej, men den kommer att höjas under 2024
- 9 %** Nej, den har inte höjts och vi planerar inte heller för det
- 5 %** Vet ej

### Hade du räknat med att avgiften skulle höjas?



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



2023  
Nej, den är för hög - 26%

Högre avgifter kommer att präglade 2024 för landets bostadsrättsägare. Under 2023 har närmare åtta av tio, 79 procent, fått se sina avgifter höjas. Av dessa uppger 26 procent att avgiften höjts med 6-10 procent. För ytterligare sju procent förväntas höjningar att komma under 2024. Anmärkningsvärt är också att fyra av tio uppger att de inte anser att avgiften är korrekt prissatt idag.

**/// För många av landets föreningar är en avgiftshöjning ett absolut måste för att klara av ökade underhållskostnader. Något som dock visas tydligt i rapporten är att styrelsen i flera fall kan bli bättre på att kommunicera dessa höjningar. Att vara tydlig med ekonomin är ett sätt att minimera irritation och missnöje i föreningen. Vi rekommenderar exempelvis alltid att berätta om underhållsplanen i förvaltningsberättelsen och hålla den uppdaterad så att föreningens medlemmar får en bra bild över ekonomin.**

**Markus Pålsson**  
Chef Verksamhetsinnovation och utveckling på SBC







## Fler har bättre koll på stadgar och regler men färre litar på styrelsens juridiska kompetens

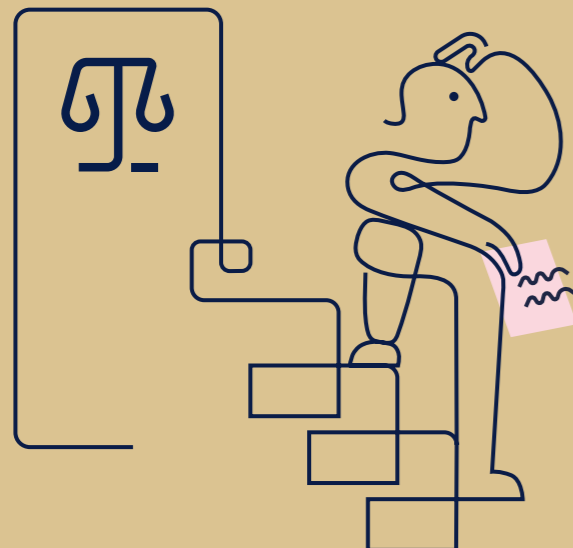
Sveriges bostadsrättsägare har förbättrat sina juridiska kunskaper under året som gått. Bostadsrättsrapporten 2024 visar nämligen att antalet respondenter som anser sig ha bra koll på rådande stadgar och regler stigit med hela nio procentenheter sedan 2023. Däremot uppger elva procent att de någon gång brutit mot föreningens ordningsregler. Listan över de vanligaste

regelbrotten är att spela musik och störa efter otillåten tid samt att felsortera sopor och använda tvättstugan efter utsatt tid. Årets rapport visar även att antalet bostadsrättsägare som anser att föreningen besitter tillräckligt med juridisk kompetens minskat från 37 till 35 procent mellan 2023 och 2024.



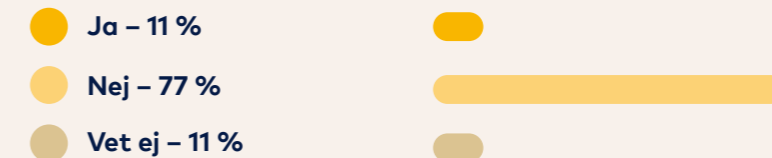
Att som bostadsrättshavare ha grundläggande koll på de lagar och regler som finns är viktigt på många plan. Än viktigare är det att styrelsemedlemmarna har rätt kunskap, något som få instämmer i enligt rapporten. Ett råd till landets styrelser är därför att prioritera och sätta av tid för att lära sig och inte minst hålla sig uppdaterad inom juridiken.

Therese af Jochnick  
Affärsområdeschef Juridik på SBC



**23%**  
anser att deras förening saknar tillräckligt med juridisk kunskap.

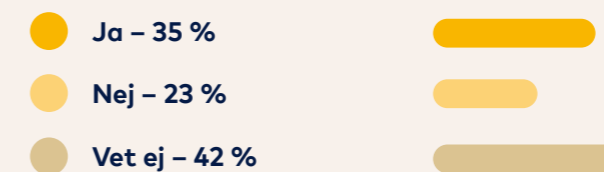
### Har du någon gång brutit mot föreningens stadgar eller ordningsregler?



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

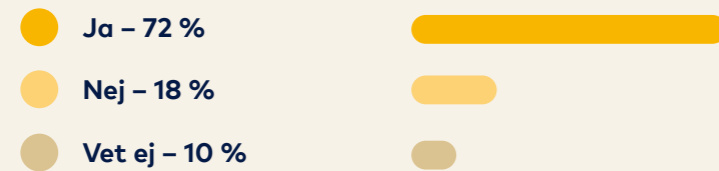
1	Spelat musik eller på annat sätt stört efter tillåten tid	34 %
2	Låtit bli att källsortera soporna	30 %
3	Förvarat personliga saker i gemensamma utrymmen	27 %
4	Använt tvättstugan efter utsatt tid	23 %
5	Slängt grovsopor bland vanligt hushållsavfall	20 %

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

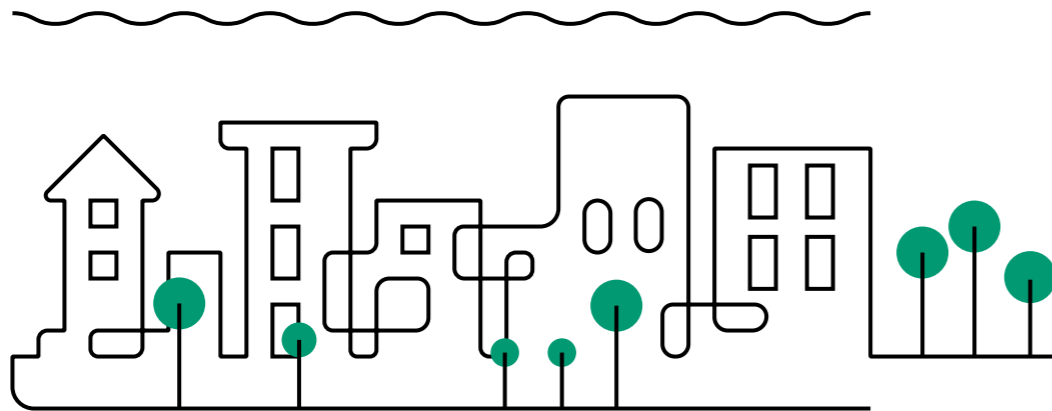


2023  
Ja - 37%

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



2023  
Ja - 63%



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

1	Det är okej vid långtidsuthyrning (längre än sex månader)	28 %
2	Det är okej vid korttidsuthyrning (kortare än sex månader)	25 %
3	Det är alltid okej	26 %
4	Det är aldrig okej	5 %
5	Annat	5 %
6	Vet ej	11 %

**///** Vilka regler som ska gälla vid andrahandsuthyrning är upp till varje enskild förening att fatta beslut om. Oavsett hur reglerna ser ut är det av stor vikt att dessa kommuniceras tydligt till föreningens medlemmar. Följs inte de regler som sätts upp riskeras inte bara grannsämjan utan även tryggheten hos de boende att gå förlorad.

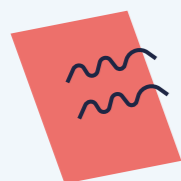
**Therese af Jochnick**  
Affärsområdeschef Juridik på SBC



**Fastigheten**

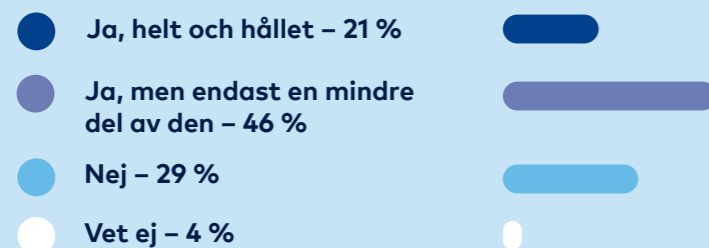
# Få har koll på underhållsplanen men många vill se ett utökat arbete av fastighetsskötseln

En av föreningens viktigaste uppgifter är att hålla fastigheten i gott skick och i det arbetet utgör underhållsplanen en betydande och viktig del. I årets rapport uppger närmare var tredje bostadsrättsägare, 29 procent, att de helt saknar kunskap om denna. Samtidigt anser två av fem, 41 procent, att skötseln av fastigheten kan bli bättre medan 52 procent tycker att föreningen sköter det bra. På bostadsrättsägarnas önskelista detta år toppar energibesparande åtgärder och ett ökat engagemang bland de boende.

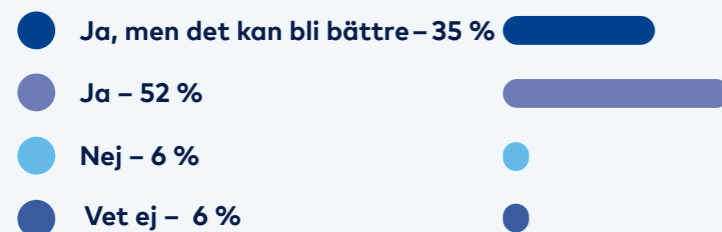


**Tre av fyra bostadsrättsägare saknar full insikt i underhållsplanen.**

## Har du koll på föreningens underhållsplan?



## Anser du att din förening sköter fastigheten på ett bra sätt?



Det är viktigt att hålla fastigheten i gott skick eftersom det är bostadsrättsföreningens största tillgång. En bra strategi är att tänka långsiktigt för att inte bli alltför drabbad av ekonomiska svängningar. Underhållsplanen bör alltid sättas 50 år framåt i tiden och uppdateras med jämna mellanrum. Det senaste året har visat vilken betydelse en underhållsplan har för såväl styrelse som bostadsrättsägare. De föreningar som tidigare inte helt räknat in underhållet i månadsavgiften har blivit tvungna att höja avgiften för att anpassa sig till det ekonomiska läget.

**Jonas Nyman**  
Chef Underhållsplanering på SBC

## Topplista

### Det önskar bostadsrättsägare av sin förening

1	Energisparande investeringar	36 %
2	Ökat engagemang bland de boende i bostadsrättsföreningen	32 %
3	Hållbara investeringar	27 %
4	Ökad satsning på gemensamma utrymmen	24 %
5	Ökad satsning på tryggheten genom exempelvis kameror	19 %

## TOPP 5

## Tjänster som bostadsrättsägare vill ha tillgång till direkt genom föreningen

1.	2.	3.
<b>37 %</b>	<b>35 %</b>	<b>28 %</b>
Elektriker	Snickare	Elavtal
4.	5.	
<b>27 %</b>	<b>22 %</b>	
Målare	Försäkring	



## Tycker du att din bostadsrättsförening gör tillräckligt för miljö och hållbarhet idag?

1	Ja, bostadsrättsföreningen har ett aktivt arbete med miljö- och hållbarhetsfrågor i dagsläget	40 %
2	Nej, men ändringar diskuteras	16 %
3	Nej, den frågan diskuteras inte alls	12 %
4	Vet ej	32 %



Under 2023 lättade elkrisen markant, men att arbeta med energifrågor är fortfarande av vikt för landets bostadsrättsägare. Att mer än hälften anser att föreningen inte gör ett tillräckligt stort arbete, eller att förbättringspotential finns, för att sänka energikostnaderna visar tydligt på detta. Det finns mycket föreningen kan göra för att effektivisera energiförbrukningen. Exempelvis genomföra en övergripande energikartläggning av fastigheten och investera i solceller och smart belysning. Något som på sikt även kan sänka kostnaderna för bostadsrättsägarna.

Tommy Pettersson  
Chef Projektledning på SBC

**1 av 3** anser att föreningens arbete med att sänka energiförbrukningen kan bli bättre.

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





## Få föreningar arbetar tillräckligt med frågor rörande säkerheten för de boende

Trygghet är en av de viktigaste faktorerna för att trivas i sin bostad. Det är också en fråga som fått större utrymme i takt med att kriminaliteten brett ut sig i Sverige under det gångna året. För landets bostadsrättsföreningar är det därför viktigare än någonsin att lyfta denna fråga och arbeta proaktivt för att skapa såväl trygghet som trivsel för medlemmarna.

I Sveriges Bostadsrättsrapport 2024 uppger dock en av tio att föreningen inte arbetar med säkerheten överhuvudtaget och tre av tio att det endast sker i liten eller mindre utsträckning. Rapporten visar samtidigt att de vanligaste orsakerna till att landets bostadsrättsägare känner otrygghet är obehöriga i trapphuset och ett otryggt närområde.



Det är extremt viktigt att känna sig trygg i och omkring sin bostad för att trivas. I dagsläget är det en tredjedel som inte känner sig helt säkra i sitt hem, en siffra som har stor förbättringspotential. En bostadsrättsförening kan göra mycket för att öka säkerheten och det behöver inte vara särskilt kostsamt eller avancerat. Organiserad grannsamverkan, systematisk översyn av fastigheten och utemiljön, en diskussion om kamerabevakning och katastrofplan är exempel som föreningen bör sätta sig in i.

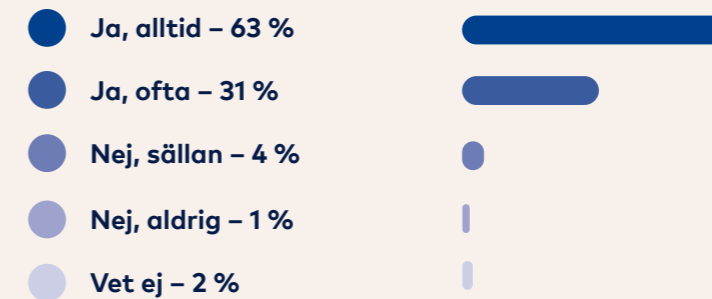
**Per Karlsson**  
Affärsområdeschef Teknisk förvaltning på SBC



**5%**

känner sig aldrig eller sällan trygga i sin bostad.

### Känner du dig trygg i din bostad?



### Arbetar din bostadsrättsförening med frågor rörande de boendes säkerhet?

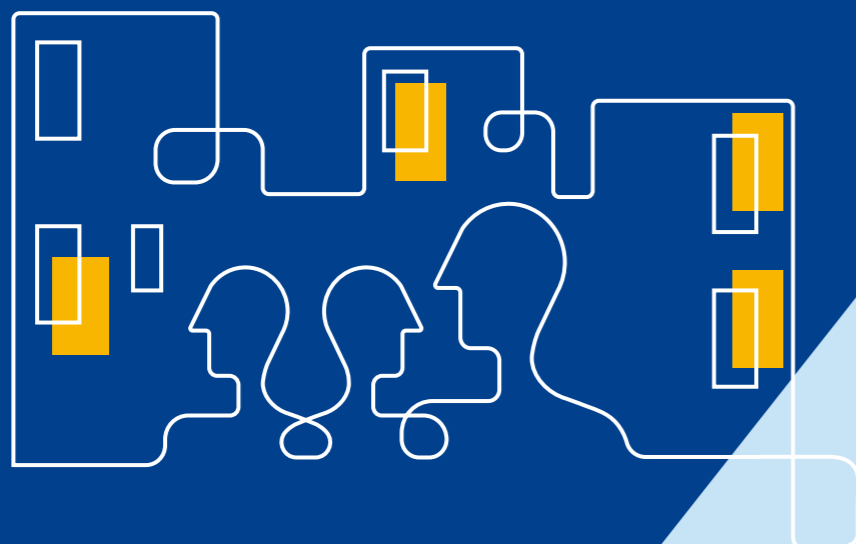


Trygghet är något som bostadsrättsägare värdesätter högt och det är viktigt att styrelsen arbetar för att upprätthålla den. Mer än tre av fem bostadsrättsägare, 62 procent, uppger att deras bostadsrättsförening arbetar med frågor rörande säkerheten. Rapporten visar också att 28 procent av landets bostadsrättsägare inte vet om deras förening jobbar med dessa frågor.

### Följande säkerhetsåtgärder önskar bostadsrättsägare i anslutning till sitt boende

1	Kamerabevakning	25 %
2	Brandsläckare i fastigheten	21 %
3	Belysning med sensorer	20 %
4	Digitala lås	19 %
5	Hjärtstartare i fastigheten	19 %
6	Organiserad grannsamverkan	17 %
7	Byte av portkod varje månad	13 %
8	Rondering av väktare	10 %
9	Staket/grind	10 %
10	Mindre växtlighet/fri syn	4 %

Föregående år var hjärtstartare i fastigheten den mest efterfrågade säkerhetsåtgärden av bostadsrättsägare, något som minskat med sex procentenheter 2024. Kamerabevakning toppar istället årets lista och nu önskar fler personer brandsläckare i anslutning till fastigheten jämfört med 2023.



### Vad av följande oroar dig i och omkring fastigheten?

- 35 % Att obehöriga ska komma in i trapphuset
- 33 % Inbrott i lägenheten
- 28 % Inbrott i cykelförråd
- 21 % Att någon ska folkbokföra sig olovligt på min adress
- 20 % Skjutningar
- 20 % Sprängningar
- 20 % Otrevliga grannar

### Anser du att din förening arbetar tillräckligt med trygghet och säkerhet för de boende?

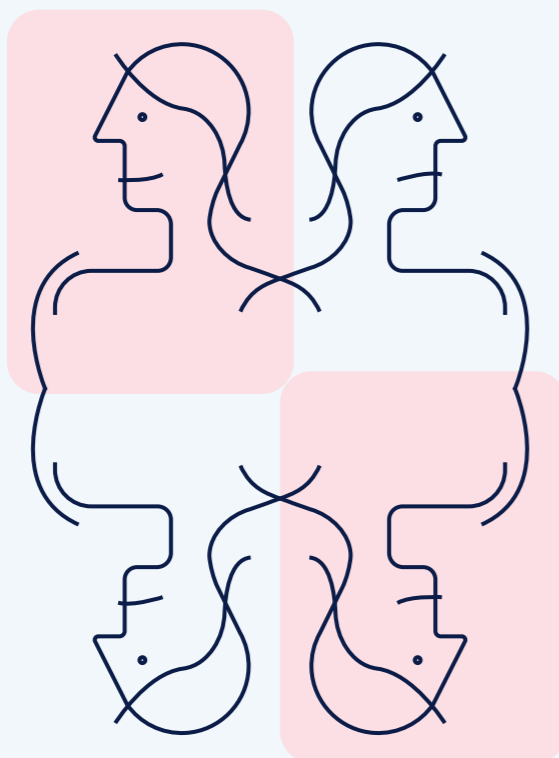
- Ja - 55 %
- Nej - 15 %
- Vet ej - 30 %



## TOPPLISTA

## Vad kan få dig att känna dig otrygg i din bostad?

1	Obehöriga i trapphuset	34 %
2	Otryggt närområde	30 %
3	Otrevliga grannar	28 %
4	Att läsa om den ökade brottsligheten	25 %
5	Högljudda grannar	22 %



Att grannarna skapar en känsla av otrygghet är ett problem för många. Det går inte att påverka vem du har som granne och det är därför viktigt att ha en tydlig dialog med styrelsen om grannarna skapar en känsla av oro, eller om de är för högljudda. Styrelsen har ett ansvar att utreda grannar som stör och sker ingen förbättring kan de kräva uppsägning av lägenheten.

**Per Karlsson**  
Affärsområdeschef Teknisk förvaltning på SBC



# Landets styrelser utmanas av ökade räntekostnader och skjuter på underhåll och renoveringar

I en tid av lågkonjunktur, ökad kriminalitet och andra omvärldsfaktorer som oroar har landets bostadsrättsstyrelser stått inför tuffa och krävande utmaningar. Under det senaste året har många styrelser tvingats att väga mellan investeringar och besparingar, om och hur mycket avgiften bör höjas och hur föreningen bäst bör tänka framåt. Närmare hälften av landets styrelsemedlemmar uppger att de

behövt höja avgiften utifrån det ekonomiska läget och 21 respektive 20 procent har tvingats att skjuta på föreningens underhåll och renoveringar. Sett till hur landets styrelsemedlemmar trivs i sin roll uppger 45 procent att de trivs bra samtidigt som var femte svarar att det är för tidskrävande. Dessutom tycker 16 procent att det klagas för mycket på styrelsen.

## Hur trivs du i din roll som styrelsemedlem?

1	Jag trivs bra i min roll	45 %
2	Jag är tillräckligt kunnig i min roll	32 %
3	Jag tycker det är för mycket jobb/tidskrävande	19 %
4	Jag tycker att det klagas för mycket på styrelsen	16 %
5	Jag tycker inte att jag kan tillräckligt mycket i min roll	14 %
6	Jag trivs inte i min roll	8 %
7	Vet ej	6 %



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

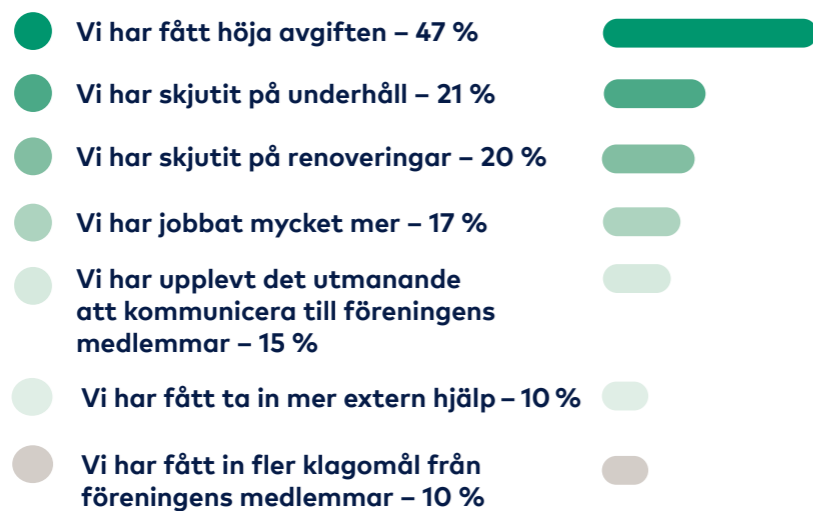
Styrelsen	Boende
44 %	53 %
Ökade räntekostnader	Ökade räntekostnader
41 %	34 %
Locka medlemmar till styrelsen	Locka medlemmar till styrelsen
33 %	38 %
Inflationen	Inflationen
22 %	23 %
Elkrisen	Elkrisen
21 %	15 %
Anpassa regler och förordningar gällande miljökrav	Anpassa regler och förordningar gällande miljökrav
17 %	9 %
Anpassa sig till nya lagar och förordningar	Anpassa sig till nya lagar och förordningar
14 %	8 %
Digitaliseringen	Digitaliseringen



**||** Många bostadsrättsägare har under de senaste åren fått ett större intresse för styrelsens arbete som en direkt följd av förändringar i ekonomin och samhället. Styrelsen behöver därmed se över hur de kan arbeta mer transparent för att låta föreningens medlemmar ta del av arbetet. Även om både styrelsen och medlemmarna ser räntekostnader som den största utmaningen finns det vissa skillnader i hur stora de ser att utmaningarna är. Genom att arbeta närmare medlemmarna kan de få en större inblick i vilka utmaningar föreningen står inför.

**David Gutierrez**  
Marknad- och försäljningschef på SBC

### Hur har det rådande ekonomiska läget påverkat styrelsens arbete?



### Vilka av följande investeringar kommer ni att göra inom en femårsperiod?



### Var femte

bostadsrättsförening kommer att investera i solceller under de kommande 5 åren.

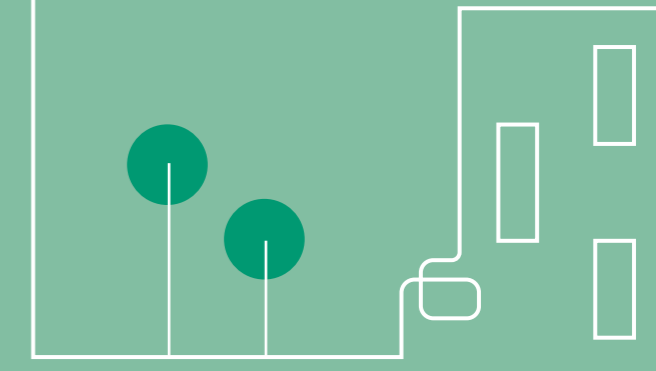


De senaste åren har solceller varit den mest efterfrågade investeringen från landets bostadsrättsägare. Det är självklart väldigt kul att se att det är i linje med hur styrelsen planerar att investera framöver. Trots en orolig världsekonomi ser vi att investeringar fortfarande är nödvändiga och går att planera under en längre tidshorisont. Solceller är ett bra exempel på en investering som både bidrar till energieffektivitet och hållbarhetsarbetet samt på lång sikt sänker kostnader.

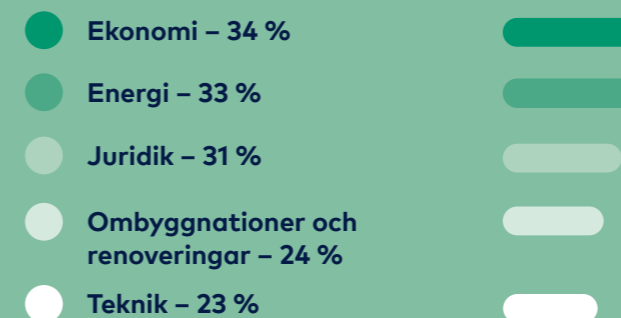
David Gutierrez  
Marknad- och försäljningschef på SBC

### Var tredje

styrelsemedlem önskar mer kompetens inom energifrågor.



### Inom dessa områden behöver styrelsen mer kompetens framöver



45 % av styrelsemedlemmarna trivs i sin roll och 32 % känner sig tillräckligt kunniga.

# Talespersoner SBC



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



**Markus Pålsson**  
Chef Verksamhetsinnovation  
och utveckling  
markus.palsson@sbc.se



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



**Tommy Pettersson**  
Chef Projektledning  
tommy.pettersson@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





 **sbc**



[www.sbc.se](http://www.sbc.se)

 **sbc**