



# Sveriges Bostadsrättsrapport 2018



# Innehåll

1  
Ekonomi

2  
Juridik

3  
Framtid

4  
Miljö & Hållbarhet

Förord

## Så ser framtiden ut för svenska bostadsrättsföreningar

På SBC jobbar vi ständigt för att göra styrelsearbetet för landets bostadsrättsföreningar enklare. Vi vet att det inte alltid är lätt att ha den koll som det faktiskt krävs för att sitta i en styrelse. Något som den rapport du nu håller i din hand vittnar om. Varannan svensk bostadsrättsägare uppger nämligen att de inte har en tillräcklig förståelse eller insikt i sin förenings ekonomi. Nästintill lika många svarar dessutom att de inte kan tänka sig att sitta i en bostadsrätts styrelse i framtiden. Med andra ord kommer framtiden att innebära stora utmaningar för att säkerställa rätt kompetens bland landets bostadsrättsföreningar. Vi på SBC hoppas att kunna göra den framtiden lite enklare, genom att utbilda, stödja och hjälpa styrelsemedlemmar runt om i Sverige.

I den här rapporten har vi även frågat bostadsrättsägare vad man är villig att betala mer för och vad man tror att framtiden kommer att ha med sig. Tydligt är att hållbarhet och miljötänk är väldigt viktigt. Både solceller och laddningsstationer till elbilar toppar nämligen listan över önskvärda

investeringar för bostadsrättsföreningar i framtiden. Solceller är också det som bostadsrättsköpare redan i dag är villiga att betala en högre månadsavgift för.

En modern förening gör rätt i att aktivt arbeta med miljöfrågor men långt ifrån alla gör det i dag. Närmare var tredje bostadsrättsägare uppger att de anser att sin förening inte gör tillräckligt för miljön i dag. Dessutom tycker 20 procent att det bör vara möjligt att bötfälla föreningar som inte tar ansvar nog i frågan.

Detta är bara några av de delar som Sveriges Bostadsrättsrapport 2018 tar upp. Vi på SBC hoppas att den kommer att skänka en hel del intressant och spännande läsning och ge en ordentlig insikt i svenska bostadsrättsägares tankar och funderingar.

**Trevlig läsning!**

*Ola Gunnarsson*  
VD SBC Sveriges BostadsrättsCentrum



## Kapitel 1: Ekonomi

# Dålig koll på föreningens ekonomi men få oroar sig

För majoriteten av landets bostadsrättsägare är köpet av bostad livets största och viktigaste affär. Trots detta faktum är det förvånansvärt många som uppger att de inte har koll på sin bostadsrättsförenings ekonomi. Endast 11 procent av landets bostadsrättsägare svarar att de har väldigt bra koll på ekonomin i sin förening och varannan uppger att de har lite alternativt ingen koll alls. Rapporten visar dock att den bristande insikten i föreningens ekonomi inte bekymrar svenskarna. Rungande 87 procent svarar nämligen nej på frågan om de oroar sig för sin förenings ekonomi.

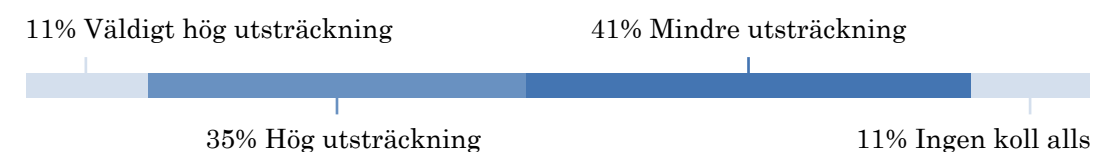
**Markus Pålsson, Affärsområdeschef  
Ekonomisk Förvaltning**  
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

”Det är positivt att många anser att deras bostadsrättsförening kan öka inkomsterna och minska utgifterna. Uthyrning av gemensamma utrymmen är redan i dag vanligt men här kan vi tydligt se en möjlighet att marknadsanpassa exempelvis garage och parkeringshyror. Det är ett gemensamt utrymme som ofta hyrs ut alldeles för billigt, vilket i en förlängning kan ses som att priset subventioneras av övriga medlemmar.”

Inom vilka områden tycker du att din bostadsrättsförening kan öka inkomsterna och/eller minska utgifterna?

Värme och vatten	32%
Uthyrning av gemensamma utrymmen	30%
El	27%
Förvaltningsfrågor	26%
Städning	15%

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



Endast **8%**  
av landets bostadsrättsägare  
oroar sig för föreningens ekonomi

**11%**  
uppger att de inte har  
någon koll alls på sin  
bostadsrättsförenings  
ekonomi

”Det är väldigt oroande att så få lägger tid och vikt på att förstå föreningens ekonomi. Vi uppmanar såklart alla att hålla koll på ekonomin, extra noga när det kommer till nybyggen då stora lån kan bidra med betydande effekter vid eventuella ränteökningar. Det absolut viktigaste för föreningar att ha är en underhållsplan med flerårsbudget så det finns en tydlig översikt på vilka framtida investeringar och utgifter som behöver genomföras. Det är något som vi som förvaltare kan hjälpa till med.”

Markus Pålsson





**16%**  
av Sveriges  
bostadsrättsägare  
skulle vara beredda att betala en  
högre månadsavgift för att hålla  
ovälkomna personer utanför

### Här är svenska bostadsrättsägarers önskemål på investeringar

Vad är svenska bostadsrättsägare villiga att faktiskt betala en högre månadsavgift för? Svaren talar sitt tydliga språk - miljö och säkerhet är något många önskar sig. Övervakningskameror och låsta grindar för att hålla ovälkomna besökare borta hamnar nämligen högt upp på listan. Dock är solceller det allra populäraste valet och hamnar över mer bekväma val som pool, garageplats och innergård.

För vad av följande skulle du vara beredd att betala en högre månadsavgift?



”Sociala utrymmen är attraktiva och höjer fastighetens värde, något vi i dag ser en stor efterfrågan på. Vid köp och försäljning av lägenheter är det ofta helhetsintrycket som påverkar slutpriset. Därför kan dessa investeringar ge utbetalning i form av högre värde på såväl fastigheten som de enskilda bostäderna.”

Markus Pålsson

## Kapitel 2: Juridik

# Olovlig uthyrning och svårt att sortera rätt i soprummen

Stök i soprummet, barnvagnar som står i vägen och skräp i gemensamma utrymmen. I detta kapitel kartläggs bostadsrättsägarnas tankar kring frågor som kan få rättsliga konsekvenser. Det kan handla om ordningsregler som inte följs, olovlig andrahandsuthyrning eller störningsmoment bland grannar. Enligt undersökningen har var tredje person aldrig haft problem med grannar som inte följer uppsatta bestämmelser. Bland de som däremot upplever att deras intillboende bryter mot stadgar och regler toppar felsortering av sopor listan.

Debatten kring frågor som rör andrahandsuthyrning har blossat upp i samband med Airbnb:s framfart de senaste åren. Det är viktigt att ha tydliga bestämmelser kring vad som ska gälla när det kommer till andrahandsuthyrning. Många föreningar är negativt inställda till fenomenet, men de flesta bostadsrättsägare visar sig vara positiva. Nästan var tredje anser nämligen att det alltid bör vara tillåtet att hyra ut i andra hand medan endast åtta procent aldrig tycker att det är acceptabelt. Inte helt överraskande har yngre personer i större utsträckning en positiv inställning till andrahandsuthyrning, medan de äldre är betydligt mer skeptiska.

**Monika Jukic, Chefsjurist**  
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

”Delningsekonomi är ett fenomen som tagit ordentlig fart de senaste åren och allt fler ställer sig positiva till att dela bostäder och andra saker med varandra. Framförallt i den yngre generationen. Det är dock viktigt att komma ihåg att en förening bygger på ett gemensamt ansvar av fastigheten. Jag tror att balansen mellan delningsekonomi och det gemensamma ansvarstagandet kommer vara en utmaning framöver. Ska en förening tillåta korttidsuthyrning bör alla för- och nackdelar övervägas noga först.”

Vanligaste problemen bland medlemmar som inte följer ordningsregler:

Det sorteras inte rätt i soprummet	35%
Det skräpas ned i gemensamma utrymmen	17%
Barnvagnar och dylikt står i trapphuset	11%
Alla deltar inte på städdagar	10%
Det spelas för hög musik	9%

Tycker du att man ska få hyra ut i andra hand?

Det är okej vid långtidsuthyrning (min 6 mån)	23%
Det är okej under en kort tid (max 6 mån)	32%
Det är alltid okej	28%
Det är aldrig okej	8%
Vet ej	9%

42%

av bostadsrättsägare mellan 18 och 30 år tycker alltid det är okej att hyra ut sin lägenhet i andra hand

38%

skulle direkt vända sig till föreningen om de upptäckte att en granne hyr ut i andra hand utan bostadsrättsföreningens tillåtelse

”Det är viktigt att det finns en öppenhet och transparens i bostadsrättsföreningar. Både när det kommer till tydliga regler och rutiner kring vad som gäller angående andrahandsuthyrning. Men också mellan styrelsen och medlemmarna så att alla känner att de kan ha öppna dialoger med varandra. Vid minsta osäkerhet kring rådande regler bör man i första hand ta reda på vad som gäller och ta juridisk hjälp innan det blir fel. Det är betydligt enklare att klara ut eventuella oklarheter innan felaktigheter begåtts.”

Monika Jukic



Vad skulle du göra om du upptäckte att din granne hyr ut i andra hand utan bostadsrättsföreningens tillåtelse?

Jag skulle direkt vända mig till föreningen	38%
Jag skulle prata med grannen ifråga	15%
Jag skulle avvakta men hålla den berörda lägenheten under uppsikt	21%
Jag skulle inte göra något	17%
Vet ej	7%
Jag skulle göra annat än ovanstående	2%

# 5 av 10 av Sveriges bostadsrättsägare

har aldrig hört talas om  
stärkt konsumentskydd

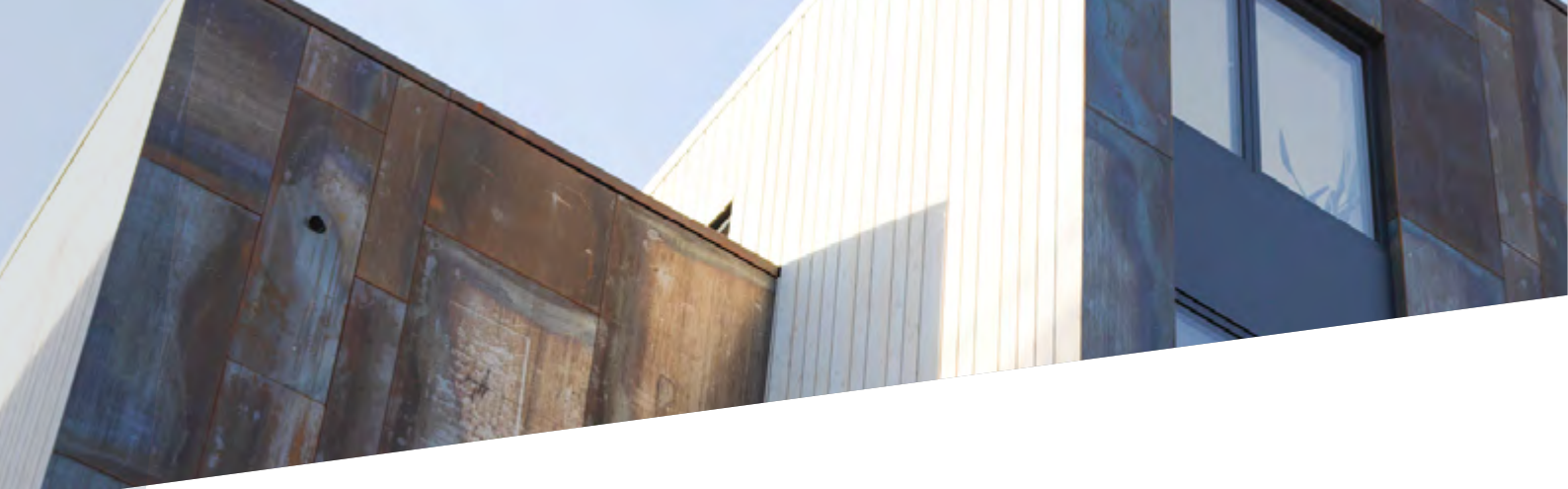
## Stärkt konsumentskydd

I dagsläget ligger det en remiss hos regeringen för att införa ett stärkt konsumentskydd vid köp av bostäder. Det behövs helt enkelt ett större skydd för bostadsköpare. SBC har tillsammans med branschen lagt fram ett lösningsförslag till ett konsolideringssystem som är mer ändamålsenligt för bostadsrättsföreningar. Tanken är att systemet samtidigt ska göra ekonomin mer transparent och lättförståeligt för potentiella och befintliga bostadsrättshavare. Undersökningen visar dock att hälften av alla bostadsrättsägare aldrig har hört talas om detta begrepp.

“En bostadsaffär är för många den största investeringen de någonsin genomfört. Stärkt konsumentskydd handlar främst om att stärka konsumentens rättigheter vid köp av en bostad. Jag tror att fler kommer välkomna den här typen av regelverk. Framförallt nu när vi ser en vikande bostadsmarknad, då är det än mer viktigt att det finns tydliga bestämmelser kring vilka rättigheter och skyldigheter man som konsument har.”

Monika Jukic





### Kapitel 3: Framtid

## Framtiden för bostadsrättsägare

Det är tydligt att åtgärder kopplat till hållbarhet är starkt associerat med framtiden. Både solceller och laddningsstationer till elbilar toppar nämligen listan över önskvärda investeringar för bostadsrättsföreningar i framtiden. När det kommer till bostadsrättsföreningars svårigheter i framtiden uppger hela 40 procent att det kommer vara en utmaning att locka medlemmar till styrelsen. Trots det kan varannan svensk tänka sig att sitta i sin förenings styrelse. Det skiljer sig dock rejält mellan könen. Endast 39 procent av kvinnorna kan tänka sig det medan 55 procent av männen svarar samma sak.

**Helena Klåvus, CIO**  
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

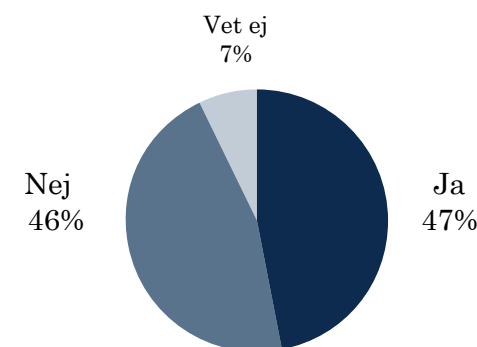
”När det kommer till framtid talas det främst om säkerhet och hållbarhet. Vi lever i en otroligt spännande period då det händer väldigt mycket. Vår tid har blivit en allt mer dyrbar valuta och det reflekteras i alla de digitala produkter och tjänster som dykt upp de senaste åren. Jag tror främst att vi kommer se en ökning av digitala lösningar som kan förenkla vår vardag.”



I **framtiden** vill svenska bostadsrättsägare investera i detta:



Skulle du kunna tänka dig att sitta med i styrelsen för din bostadsrättsförening i **framtiden**?



Topplista! Här är bostadsrättsföreningarnas största utmaning i **framtiden**:

1. Locka medlemmar till styrelsen 40%
2. Ökade räntekostnader 15%
3. Ekonomiska osäkerheter 9%

## 2 av 5

svenska bostadsrättsägare

tror att bostadsrättsföreningarnas största utmaning i **framtiden** kommer vara att locka medlemmar till styrelsen

## 15%

av Sveriges bostadsrättsägare

tror att ökade räntekostnader kommer vara bostadsrättsföreningarnas största utmaning i **framtiden**

”Det förvånar mig att endast 15 procent tror att ökade räntekostnader kommer vara bostadsrättsföreningarnas största utmaning i framtiden. Det kan tyda på bra beredskap i föreningar eller en optimism till att ränteläget kommer vara fortsatt lågt. Det kan också bero på att vi är lite ovana vid tanken av vilka effekter en höjd ränta kan få. Många föreningar är trots allt högt belånade och kan få det väldigt svårt om räntekostnaderna ökar markant.”

Helena Klåvus





# 40%

av svenska bostadsrättsägare oroar sig för att föreningen inte planerar tillräckligt för framtidens utmaningar

## Drönare, illaluktande komposter och felsortering i det automatiska soprummet – här är framtidens störningsmoment

Det vanligaste störningsmomentet bland grannar i dag är att det inte sorteras rätt i soprummet. Något som spås fortsätta i framtiden. Rapporten visar nämligen att felsortering i det automatiska soprummet toppar listan över vad bostadsrättsägare tror sig störa sig på i framtiden. Andra irritationsmoment tros vara störande ljud från maskin- och robottjänster samt grannar som laddar elbilen i det gemensamma garaget.

Här är **framtidens** störningsmoment:

1. Felsortering i det automatiska soprummet
2. Störande ljud från maskin- och robottjänster
3. Grannar som laddar elbilen i det gemensamma garaget
4. Grannens drönare
5. Grannens kompost luktar illa
6. Smutsiga/trasiga skärmar och touch screens
7. Elektroniska postlådor som ändrar adress
8. Bud som springer i trappuppgången
9. Min Google Home/smarta device plockar upp ljud i trappuppgången och genomför beställningar
10. Föreningens robotgräsklippare kör sönder leksaker på gården





#### Kapitel 4 : Miljö & Hållbarhet

## Hållbarhet, mer än bara miljö

Gör bostadsrättsföreningar tillräckligt för miljö och hållbarhet i dag och bör de som inte gör nog bötfällas? I detta kapitel diskuteras svenska bostadsrättsägares tankar kring miljö och hållbarhet. Det visar sig att hela 20 procent tycker att föreningar som inte tar sitt ansvar i frågan bör straffas med en avgift. Samtidigt anser nästan hälften av de svenska bostadsrättsägarna att deras föreningar gör tillräckligt. Det uppger nämligen 47 procent. Många föreningar arbetar dock redan med hållbarhetsfrågor. Det är därför inte helt förvånande att endast sex procent tror att anpassning av regler och förordningar gällande miljökrav kan bli en utmaning i framtiden.

### Nina Wahlberg, Teknisk Förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

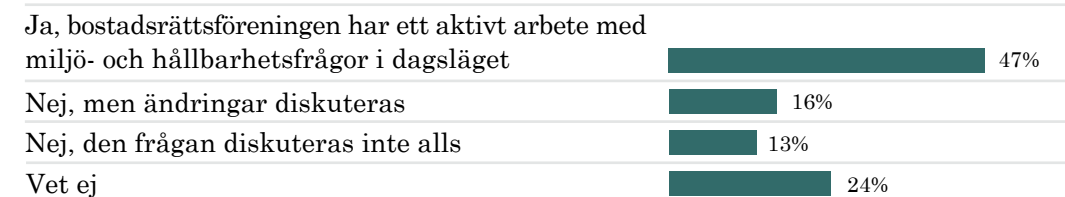
”Det är mycket positivt att de flesta bostadsrättsföreningar har ett aktivt miljö- och hållbarhetsarbete. Antalet myndighetskrav som styrelsen måste förhålla sig till är fler än 30 stycken. Energideklarationen är ett exempel på myndighetskrav som bostadsrättsföreningar och alla andra fastighetsägare är skyldiga att genomföra vart tionde år.”



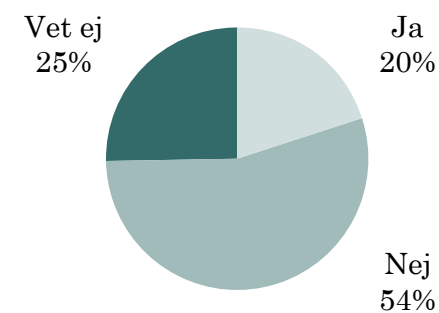
# 13%

uppger att frågor om miljö och hållbarhet inte diskuteras alls i deras styrelse

Tycker du att din bostadsrättsförening gör tillräckligt för miljö och hållbarhet i dag?



Anser du att man bör bötfälla bostadsrättsföreningar som inte gör tillräckligt för miljön?



# 1 av 5

svenska bostadsrättsägare

tycker att bostadsrättsföreningar som inte gör tillräckligt för miljön bör bötfällas

”Hållbarhet är ett begrepp som sträcker sig längre än bara till miljön. Det är även viktigt att lyfta de sociala hållbarhetsfrågorna. Vi arbetar aktivt med bostadsrättsföreningar i hela landet för att öka samvaron i föreningar. Bland annat genom att utveckla trevliga trädgårdsmiljöer med exempelvis pergola, odlingslotter och grillplatser.”

Nina Wahlberg

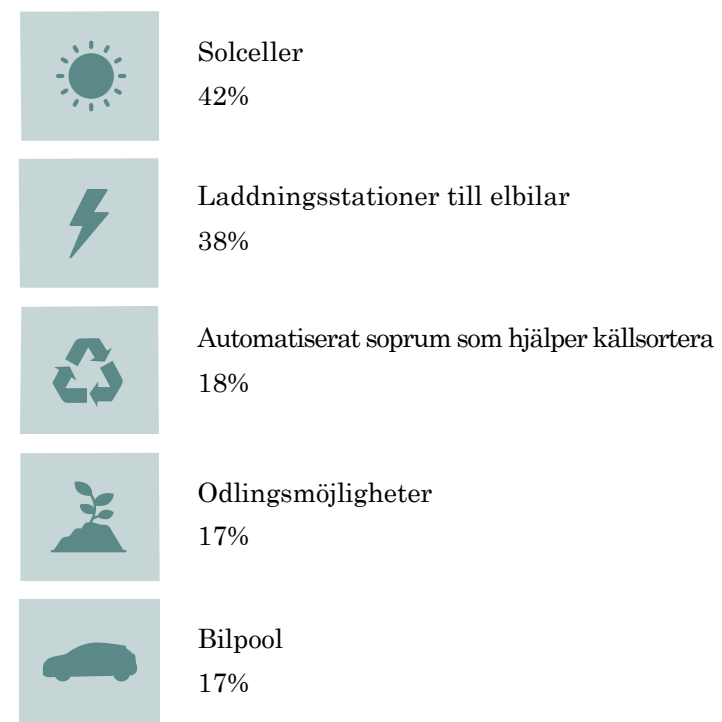




## Miljö- och hållbarhetsarbete i framtiden

När det kommer till vilka investeringar inom miljö och hållbarhet som bör göras för att öka värdet på en bostad toppar solceller och laddningsstationer till elbilen listan. Nästan dubbelt så många kvinnor, 22 procent, som män, 13 procent, anser att odlingsmöjligheter är en bra investering. Eget vattenreningsverk och elektronisk postlåda/informationstavla är däremot mindre populära alternativ.

I framtiden vill svenska bostadsrättsägare investera i detta:



”Vi ser fram emot att få hjälpa våra bostadsrättsföreningar att ta ytterligare ett kliv i hållbarhetsarbetet. Det finns så mycket som går att göra för att skapa en mer hållbar förening. Både vad gäller ett mer miljövänligt boende men också en ökad trivsel. Cykelpooler, bi-kupor, distansövervakade fastigheter och miljöanpassade autodoserande tvättmaskiner är bara några exempel på sådana åtgärder.”

Nina Wahlberg

# 42%

anser att investeringar i solceller skulle öka värdet på sin bostad





## Om rapporten

Sveriges Bostadsrättsrapport 2018 baseras på en statistisk säkerställd undersökning genomförd av Gfk Norm på uppdrag av SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum. I undersökningen har 1 000 bostadsrättsägare från 18 år och uppåt gett sin syn på svenska bostadsrättsföreningar utifrån ett ekonomiskt, juridiskt samt hållbarhets- och framtidsperspektiv. Undersökningen genomfördes under januari och februari 2018 i form av en webbenkät.



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