



Sveriges Bostadsrättsrapport 2021



Förord:

Med en stark tro på framtiden

I år firar SBC 100 år som fastighetsförvaltare. Sedan 1921 har vi hjälpt åtskilliga bostadsrättsföreningar över hela landet med allt från daglig drift till rådgivning inom ekonomi, juridik och teknik. Även om ett sekel har passerat sedan starten är vår vilja att hjälpa landets föreningar starkare än någonsin och vår nyfikenhet långt ifrån mättad. Ett resultat av detta är rapporten du precis ska läsa. Den kom till för att stilla vår nyfikenhet kring svenska bostadsrättsägares tankar och funderingar rörande allt som har med bostadsrättsföreningen att göra.

Det här är också fjärde året i rad som vi lanserar Sveriges Bostadsrättsrapport och det är ingen överraskning att året vi precis lagt bakom oss kommer att gå till historien som ett av de mest dramatiska i modern tid. Givetvis har det också berört många av landets bostadsrättsägare. I årets rapport uppger 32 procent att deras förening i någon utsträckning har drabbats av pandemin. Trots detta är framtidstron stark och endast en av tio känner oro för hur föreningen ska fungera 2021.

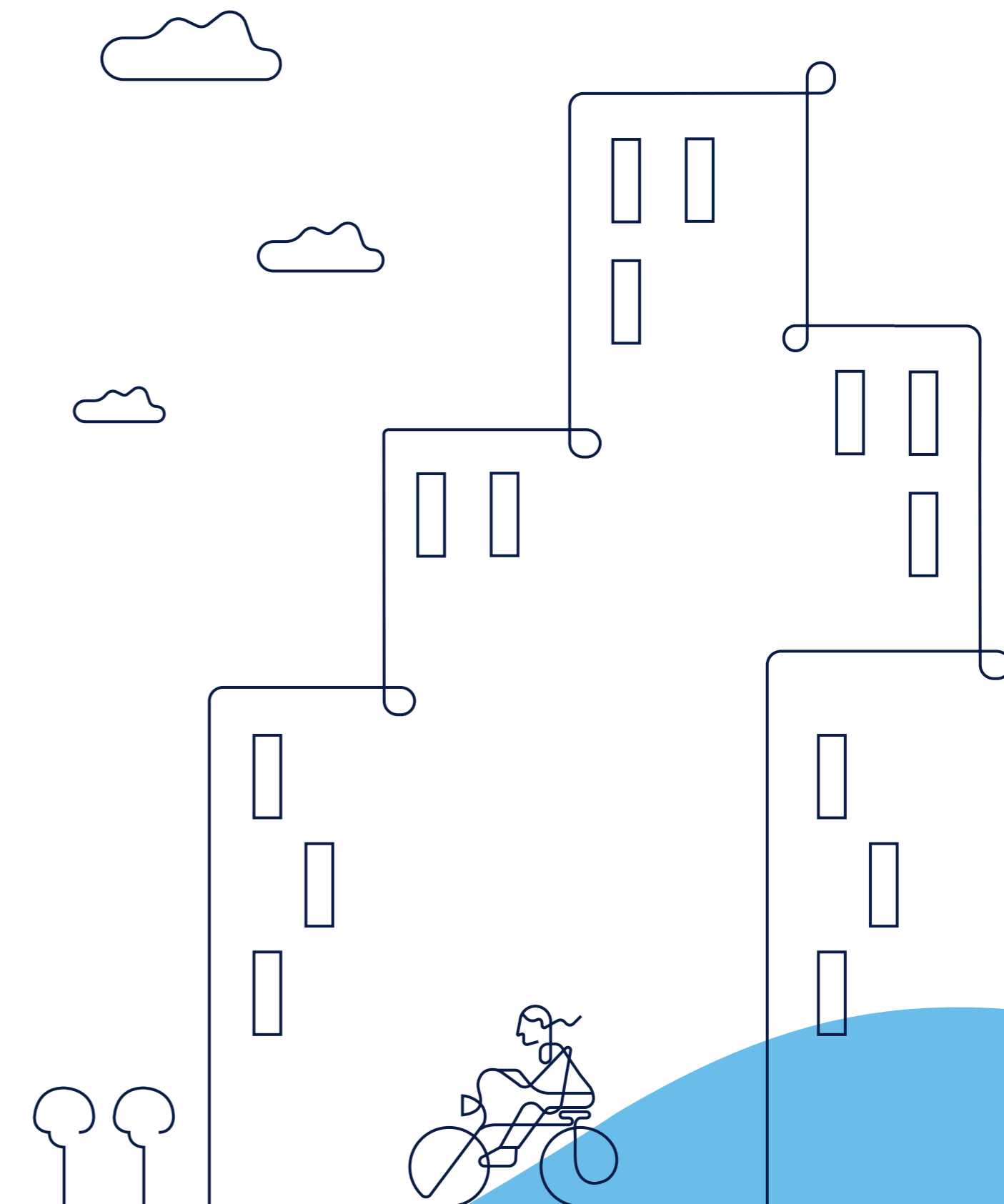
Ser man till ekonomin uppger en övervägande majoritet av landets bostadsrättsägare att deras förening endast påverkats i en liten utsträckning eller inte alls. Något som delvis kan förklaras av den låga insikten många har i sin förenings ekonomi. Majoriteten upplever nämligen att de har dålig koll på detta och många förlitar sig helt enkelt blint på styrelsens arbete. En tillit som kan tyckas vara riskabel då många samtidigt anser att kunskapsbristerna är stora i landets styrelser. De två främsta områden där svenska bostadsrättsägare i allra högst utsträckning anser att styrelsens kunskaper brister är juridik och teknisk förvaltning. Därefter följer ordningsregler och ekonomi.

Nytt för i år är även att vi tittat närmare på svenska bostadsrättsägares bakgrund. Det visar sig tydligt att ägande av bostaden ofta sitter med från uppväxten. Mer än sju av tio uppger nämligen att de växt upp helt eller merparten av sin uppväxt i ett ägt boende.

För oss på SBC börjar nu den första tiden på ett nytt sekel. Vad det kommer att innehålla kan vi bara spekulera i men en sak är säker. Vi kommer att göra allt vi kan för att fortsätta se till att landets föreningar får den kunskap och hjälp som de behöver. Vi hoppas också att Sveriges Bostadsrättsrapport 2021 kommer att skänka en hel del spännande läsning och insikter. Liksom tidigare år önskar vi även att den kan vara till hjälp i styrelsearbetet runt om i landet!



Emil Lundström
VD, SBC



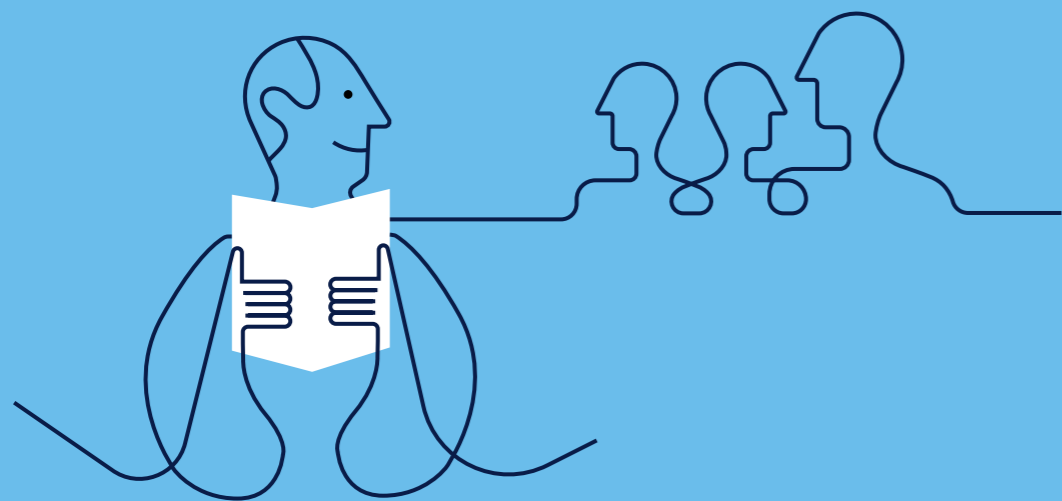
Bakgrund:

Här är landets bostadsrättsägare

Sveriges Bostadsrättsrapport grundar sig på en statistiskt säkerställd undersökning baserad på svar från 1 061 svenska bostadsrättsägare över hela landet. Av dessa är 46 procent kvinnor och 54 procent män. I år har vi även valt att titta lite närmre på vem den typiska svenska bostadsrättsägaren faktiskt är. Sex av tio av landets bostadsrättsägare är 41 år eller äldre. Det visar sig också att närmare var fjärde svarande av landets manliga bostadsrättsägare sitter med i sin bostadsrättsförenings styrelse. Motsvarande siffra bland kvinnor är 18 procent.

Något som blir tydligt i undersökningen är att många av dagens bostadsrättsägare har en uppväxt i ett ägt boende. Mer än sju av tio, 73 procent, uppger nämligen att de växt upp helt eller merparten av sin uppväxt i ett ägt boende.

Det sägs att lika barn leka bäst och det stämmer väl överens även bland landets bostadsrättsägare. På frågan vilken boendeform som är vanligast i deras familj och vänskapskrets uppger de allra flesta, 52 procent, att bostadsrätt är den allra vanligaste, följt av småhus (villa/radhus/kedjehus) på 31 procent. Endast tio procent svarar att hyresrätt är vanligast.



Kapitel 1

Ekonomi s. 6



Kapitel 2

Juridik s. 12



Kapitel 3

Post-Corona s. 20



Kapitel 4

Framtid s. 26



Ekonomi



Vad vill vi betala för framtida oroligheter?

Pandemin har onekligen påverkat hela världens ekonomi, men hur upplever bostadsrättsägare att deras bostadsrättsförenings ekonomi påverkats under det gångna året? Majoriteten uppger att den enbart påverkats i liten utsträckning eller inte alls. Hela 27 procent saknar dock kunskap i frågan – de uppger nämligen att de inte vet huruvida pandemins effekter påverkat deras bostadsrättsförening eller ej.

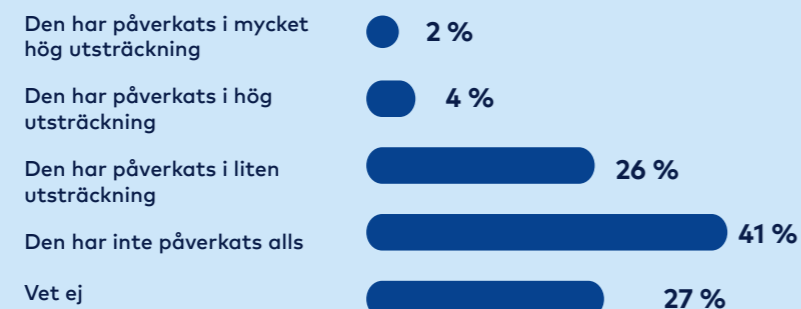
Oavsett vetskapen av påverkan på bostadsrättsförenings ekonomi visar sig svenska bostadsrättsägare vara solidariskt lagda vid en eventuell påverkan. 52 procent kan tänka sig att betala en högre månadsavgift för att säkra upp inför kommande osäkra tider varav 41 procent är villiga att betala upp till 10 procent mer. Samtidigt uppger 15 procent att de inte har någon ekonomisk möjlighet medan 21 procent svarar att de inte anser att det är deras ansvar.

En bostadsrättsförening bör alltid ha en buffert för oväntade utgifter. Vare sig det är till följd av renoveringsbehov, utebliven lokalhyra eller höjda räntor. Alternativet att höja avgiften för att säkra intäkter har varit omdiskuterat det senaste året. Det är positivt att så många är villiga att betala mer. Grundförutsättningen bör ändå vara att planeringen av både underhåll och ränteökning är gjord på ett sätt som undviker avgiftshöjning.



Markus Pålsson
Affärsområdeschef Ekonomisk Förvaltning

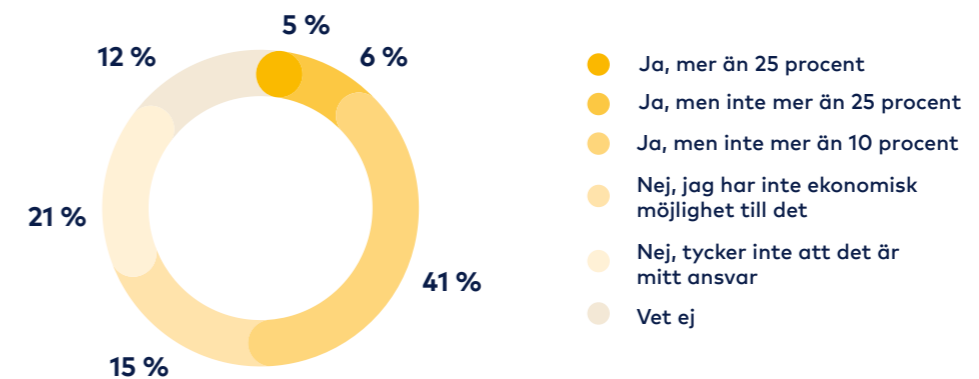
Hur har din bostadsrättsförening påverkats ekonomiskt av pandemin?



52 % av landets bostadsrättsägare kan tänka sig att betala en högre månadsavgift.

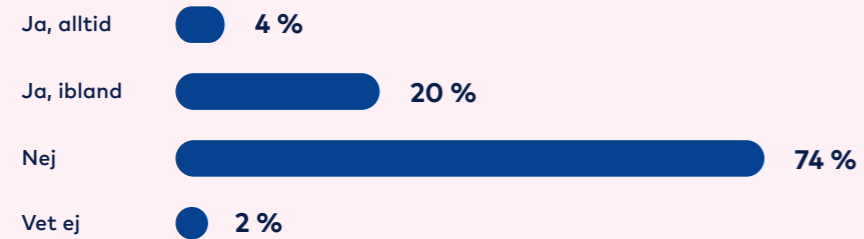
Sveriges Bostadsrättsrapport 2021 visar att majoriteten av landets bostadsrättsägare är trygga med föreningens ekonomi. Bland de personer som ändå känner en oro över bostadsrättsförenings ekonomi är de främsta orsakerna oförutsägbara kostnader och avgiftshöjningar.

Skulle du kunna tänka dig att betala en högre månadsavgift för att säkra upp inför framtiden och tuffare tider?



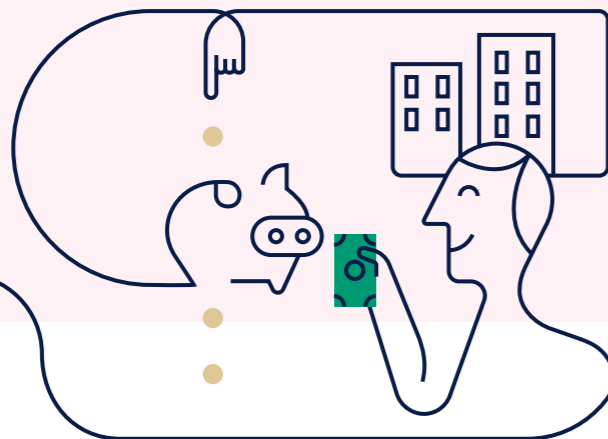
Hela **27 %** uppger att de inte vet om deras bostadsrättsförening har påverkats ekonomiskt av pandemin.

Oroar du dig för din bostadsrättsförenings ekonomi?



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

1	Oförutsedda kostnader	46 %
2	Avgiftshöjningar	43 %
3	Att styrelsen saknar tillräcklig kompetens	37 %
4	Att styrelsen felprioriterar	31 %
5	Onödigt dyra avtal	30 %



Trots ett turbulent ekonomiskt år har intresset för föreningens ekonomi knappast ökat. Majoriteten upplever fortsatt att de har lite eller ingen koll alls på föreningens ekonomi. Enbart 13 procent av de tillfrågande angav att de har riktigt bra koll på ekonomin. För styrelsemedlemmar är siffran högre, totalt 35 procent har bra kännedom om den egna föreningens finanser.

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

	2021	2020
I mycket hög utsträckning	13 %	10 %
Hög utsträckning	40 %	38 %
Mindre utsträckning	30 %	29 %
Liten utsträckning	12 %	15 %
Ingen koll alls	4 %	7 %
Vet ej	1 %	1 %

Undersökningen visar att majoriteten av bostadsrättsägarna inte har koll på sin bostadsrättsförenings ekonomi, vilket är i linje med resultatet av föregående år. Många har bra koll på föreningens ekonomi i samband med ett bostadsköp, men sällan efteråt. Som bostadsrättsägare gäller det att hålla koll och förstå föreningens ekonomi, då dess lån kan bidra till stora förändringar vid eventuella ränteökningar."

Markus Pålsson
Affärsområdeschef
Ekonomisk Förvaltning





Juridik



Bristande kunskaper i många styrelser – främst inom juridik och teknisk förvaltning

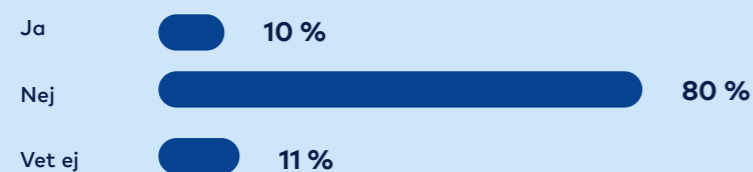
I en bostadsrättsförening fattas många viktiga beslut, stora som små. Vissa beslut är av enklare karaktär medan andra handlar om stora frågor som rör föreningens ekonomi och fastighetens skötsel och drift. Viktiga beslut som i slutändan påverkar bostadsrättsägarna och bostadens värde. Därför är det av stor vikt att styrelsen besitter rätt kompetens för att kunna ta kloka och välgrundade beslut i frågor av olika slag. Rapporten visar dock att långt ifrån alla anser att deras styrelse besitter rätt kunskaper. De två främsta områden där svenska bostadsrättsägare i allra högst utsträckning anser att styrelsens kunskaper brister är juridik och teknisk förvaltning. Därefter följer ordningsregler och ekonomi. Men rapporten visar också att det finns förtroende för styrelsen. Nästan var tredje bostadsrättsägare uppger nämligen att de inte tror att styrelsen har bristande kunskaper.

Det är positivt att många anser att deras styrelse inte har bristande kunskaper. Men vi ser också orosmoln kring viktiga områden som juridik, ekonomi och teknisk förvaltning där många uppger att de inte är säkra på om styrelsen besitter rätt kompetens. Det är därför viktigt att landets bostadsrättsföreningar utvärderar vilka beslut de har kunskap att själva fatta samt när det är läge att ta in externt stöd.

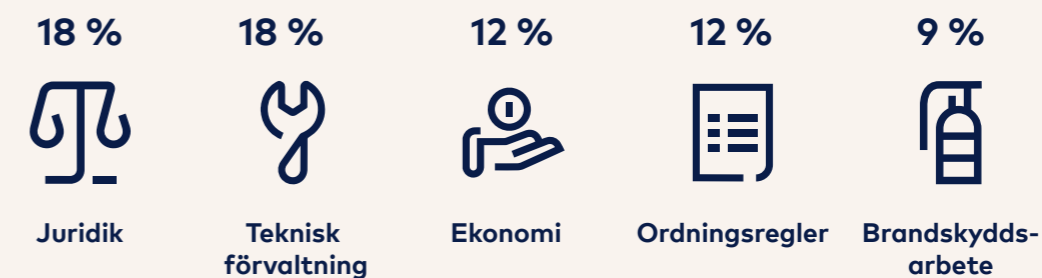


Stefan Lindberg
Bolagsjurist

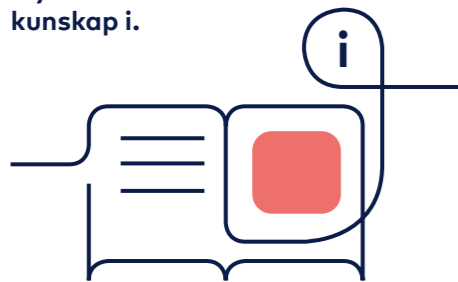
Har du någon gång brutit mot föreningens stadgar eller ordningsregler?



I vilka frågor anser du att styrelsen har bristande kunskaper?



8 % av styrelsemedlemmarna är osäkra på vilka frågor som styrelsen har bristande kunskap i.



Bland de som inte är styrelsemedlemmar är siffran hela **36 %**

|| Att det är långt fler personer utanför styrelsen som är osäkra på huruvida styrelsen besitter rätt kompetens eller inte i många frågor är en viktig sak att ringa in. Det kan ha sin grund i att styrelsen inte informerar tillräckligt om vilka beslut man med säkerhet kan behandla internt i föreningen eller vilka beslut som föreningen egentligen skulle behöva stöd för att besluta om. Det är viktigt att all information når medlemmarna utanför styrelsen så att uppfattningen om kunskapsläget i föreningen delas av samtliga medlemmar.

Stefan Lindberg
Bolagsjurist

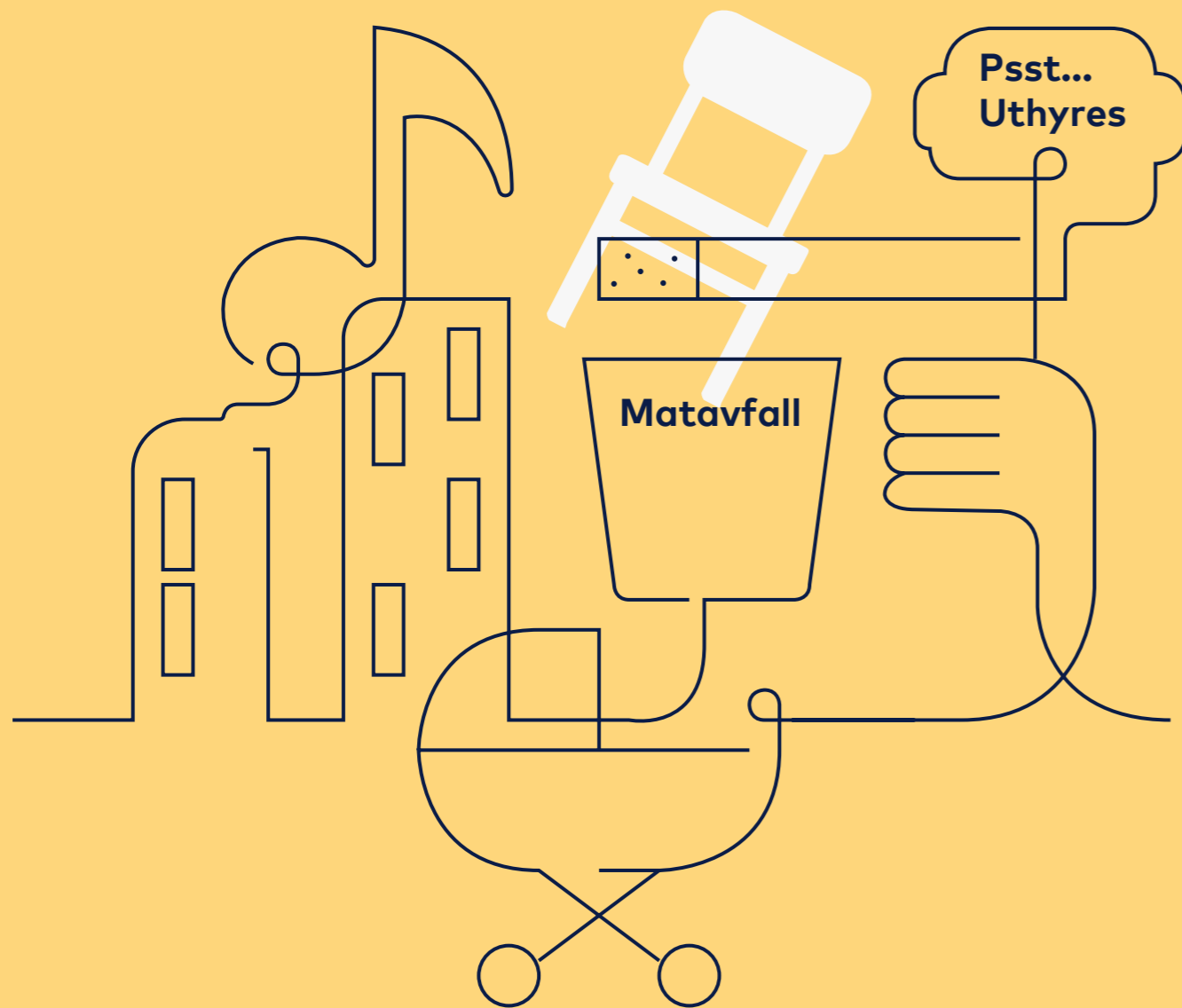
Använt tvättstugan efter utsatt tid, musik på olämplig tid och felaktig sopsortering

Sett till huruvida svenska bostadsrättsägare brutit mot ordningsregler eller stadgar visar det sig att många anser sig vara fläckfria. Rapporten visar att endast 10 procent av landets bostadsrättsägare uppger att de någon gång har brutit mot föreningens stadgar eller ordningsregler. Men vilka är de vanligaste ordningsreglerna som bostadsrättsägarna bryter mot? Svaren talar sitt tydliga språk – vanligast är att man spelat musik efter tillåten tid eller slängt grovsopor bland vanligt hushållsavfall. 27 procent uppger även att de förvarat personliga saker i gemensamma utrymmen.

Hela 11 procent av bostadsrättsägarna vet dock inte om de brutit mot några ordningsregler, något som kan visa på okunskap om vad som faktiskt gäller. Speciellt då det är fler icke-styrelsemedlemmar än styrelsemedlemmar som uppger att de inte vet. Däremot är det tio gånger så många styrelsemedlemmar som uppgett att de rökt i trapphuset eller andra gemensamma utrymmen, trots att man inte får.



11 % uppger att de inte vet om de någon gång brutit mot föreningens ordningsregler eller stadgar.



Vilka av följande ordningsregler har du brutit mot?

Spelat musik efter tillåten tid	32 %
Slängt grovsopor bland vanligt hushållsavfall	32 %
Förvarat personliga saker i gemensamma utrymmen	27 %
Använt tvättstugan efter utsatt tid	18 %
Hyrut ut i andrahand utan tillåtelse	17 %
Rökt i trappuppgång eller andra gemensamma utrymmen	11 %
Grillat på balkongen trots grillförbud	11 %
Utfört omfattande renoveringar eller ingrepp i bostaden utan styrelsens tillåtelse	11 %

|| Att var femte bostadsrättsägare uppger att de har brutit mot föreningens ordningsregler eller inte vet om de har brutit mot uppsatta ordningsregler är problematiskt. Det är därför viktigt att bostadsrättsföreningarna arbetar aktivt med att informera om vikten av att ordningsregler och stadgar följs, samt vad konsekvensen kan bli om man inte följer dem. Att majoriteten uppger att de inte brutit mot några ordningsregler är givetvis positivt och visar på att många föreningar prioriterar detta i sitt löpande arbete.

Stefan Lindberg
Bolagsjurist



Post-Corona

Föreningarna har påverkats men få känner oro

Det nya decenniet hade precis inletts när coronapandemin slog ned som en blixtnedslått från klar himmel i början av 2020. Sedan dess har viruset påverkat i stort sett alla delar av samhället. Bostadsrättsföreningar utgör inget undantag. 32 procent av landets bostadsrättsägare svarar nämligen att deras förening i någon utsträckning har drabbats av pandemin. Trots detta visar rapporten att endast en av tio är orolig för hur föreningen ska fungera 2021. Bland de som bekymrar sig är det dock vanligast att känna oro för att kommersiella hyresgäster ska behöva stänga och att föreningen på så sätt ska förlora inkomster. Det är främst män som bekymrar sig över detta, så många som 48 procent. Bland kvinnliga bostadsrättsägare är motsvarande siffra endast 15 procent.

|| Det är positivt att de allra flesta inte är oroliga för hur deras bostadsrättsförening ska fungera 2021 med ett år som 2020 bakom sig. Det indikerar att det finns en stabilitet. Men givetvis har många kommersiella fastigheter drabbats hårt av krisen vilket också påverkar bostadsrättsföreningar. Det senaste året har vi fått många frågor om lokalhyresgäster som inte kan betala hyran. I sådana situationer är det viktigt att ha koll på vilka rättigheter och skyldigheter som gäller men också vad som skulle kunna befria en part från skyldigheter som exempelvis att betala hyran.



Marie Östlund
Bostadsrättsspecialist

17 %

av dem som sitter i sin bostadsrättsförenings styrelse är oroliga för föreningens verksamhet 2021.

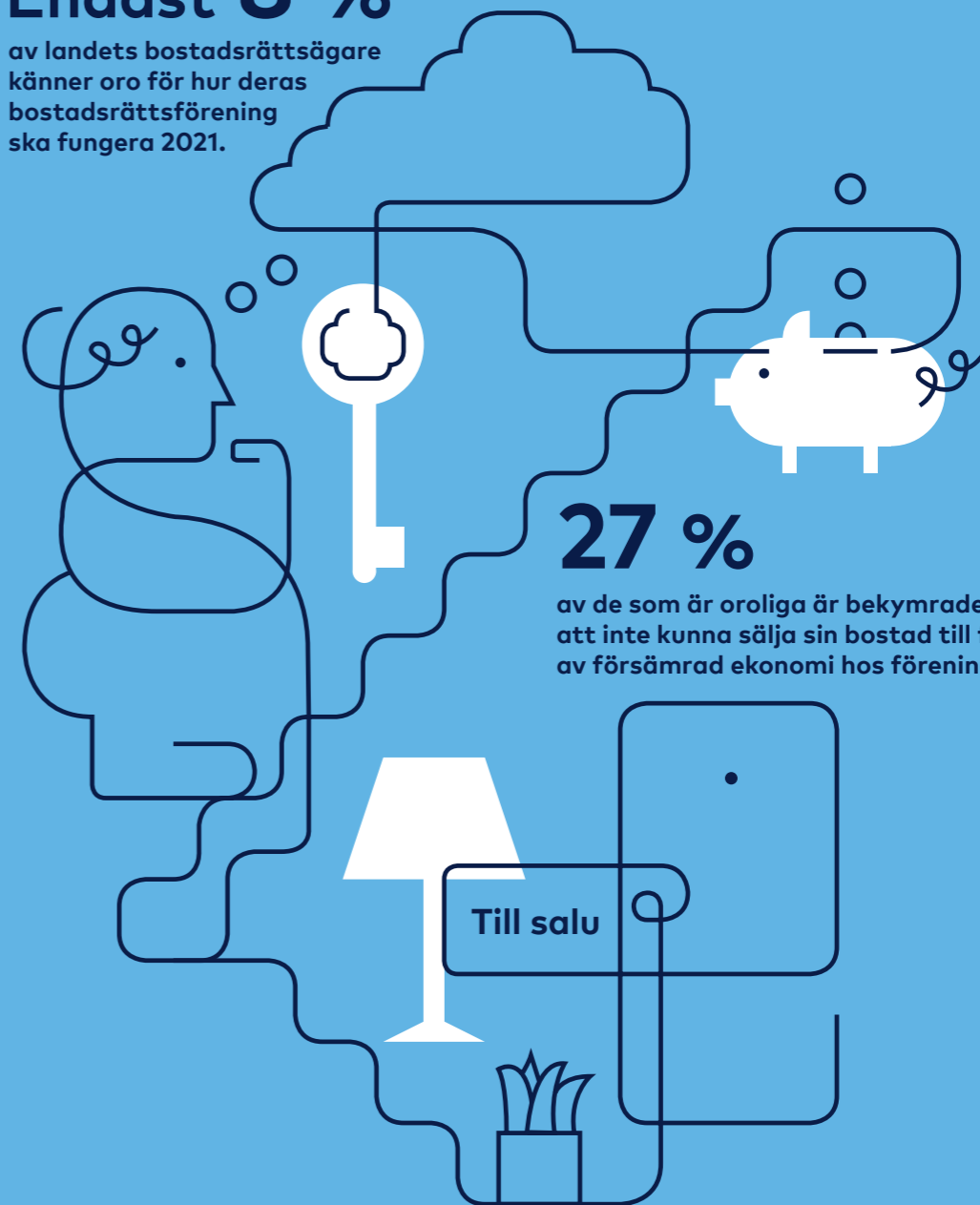


De som inte sitter i styrelsen är inte lika bekymrade, motsvarande siffra bland dem är endast

5 %

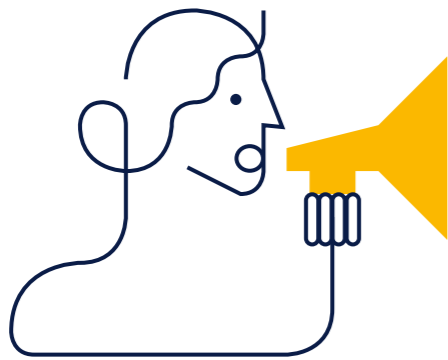
Endast 8 %

av landets bostadsrättsägare känner oro för hur deras bostadsrättsförening ska fungera 2021.



|| Om en lokalhyresgäst får betalningssvårigheter finns det en risk att föreningen får agera bank åt hyresgästen vilket riskerar att drabba föreningens ekonomi. Något som till slut kan leda till avgiftshöjningar som i sin tur kan påverka bostadsrättens värde. Det är därför viktigt att föreningen tar vara på sina rättigheter om en hyresgäst exempelvis går i konkurs. Då gäller det att så snart som möjligt hitta en ny hyresgäst för att i största möjliga mån begränsa intäktsbortfallet och på så sätt undvika värdefall.

Marie Östlund
Bostadsrättsspecialist

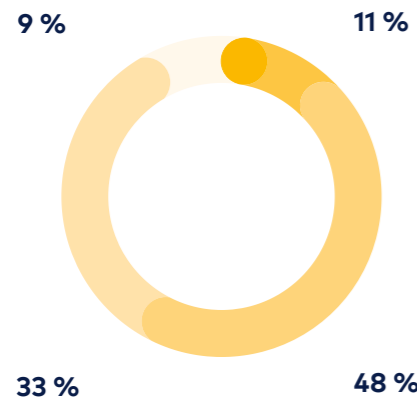


33 %

av svenska bostadsrättsägare tycker inte att deras bostadsrättsförening har informerat om riktlinjer och försiktighetsåtgärder under pandemin.

Informativt men mer kunde gjorts

Det senaste året har svenskarna dagligen matats med information rörande restriktioner och försiktighetsåtgärder. Detta från både myndigheter och verksamheter som restauranger och matbutiker. Även bostadsrättsföreningar har i viss mån förmedlat information om riktlinjer och åtgärder under pandemin. Och svenska bostadsrättsägare är överens om att det har skötts väl i föreningarna runt om i landet, något 48 procent uppger. Dock svarar 11 procent av de som är positiva att mer kunde ha gjorts och en tredjedel tycker att bostadsrättsföreningen har informerat för lite.



Anser du att din bostadsrättsförening har informerat om riktlinjer och försiktighetsåtgärder under pandemin?

- Ja, men de kunde ha gjort mer
- Ja
- Nej
- Vet ej

// Under det senaste året har bostadsrättsföreningar runt om i landet ställts inför många svåra frågor. Hur ska man egentligen göra med årsstämman, städdagar eller underhållsproblem som innebär att fler människor än vanligt rör sig i huset? Det har därför varit viktigt att sätta tydliga riktlinjer i dessa frågor men minst lika viktigt att informera om de rekommendationer och åtgärder som gäller i huset till följd av pandemin.

Marie Östlund
Bostadsrättsspecialist





Framtid



Individualism går före yta – var femte önskar inte dela gemensamma ytor med grannar

Att det gångna året fått många bostadsrättsägare att längta efter mer utrymme i sina hem är knappast en överdrift. Ett extra rum är det förmodligen få som skulle tacka nej till men vilka utrymmen och ytor skulle vi faktiskt kunna tänka oss att dela med våra grannar? När det kommer till just gemensamma ytor i bostadsrättsföreningen önskar sig majoriteten av landets bostadsrättsägare ett gym. Coworking-space, en gemensam kontorsyta, har däremot inte väckt lika stor efterfrågan och trots ökat hemarbete i pandemins kölvatten är det endast något som sex procent efterfrågar. Något förvånande är att närmare var femte person inte alls önskar sig några gemensamma ytor i sin bostadsrättsförening.

|| Vi spår en framtid där vi, med pandemin i ryggen, kommer arbeta allt mer aktivitetsbaserat. Att då ha nära tillgång till en separat kontorsdel är väldigt smidigt för de boende. Det är även attraktivt ur ett sälj- och köperspektiv. En gemensam kontorsyta i fastigheten kan höja bostadens värde då det bl.a. innebär att man inte behöver ett extra utrymme för kontor i lägenheten. Trots det låga resultatet i undersökningen är jag helt övertygad om att coworking-yta kommer stå högt på listan när vi ställer samma fråga om några år.

Jesper Kristensen
Regionchef Syd



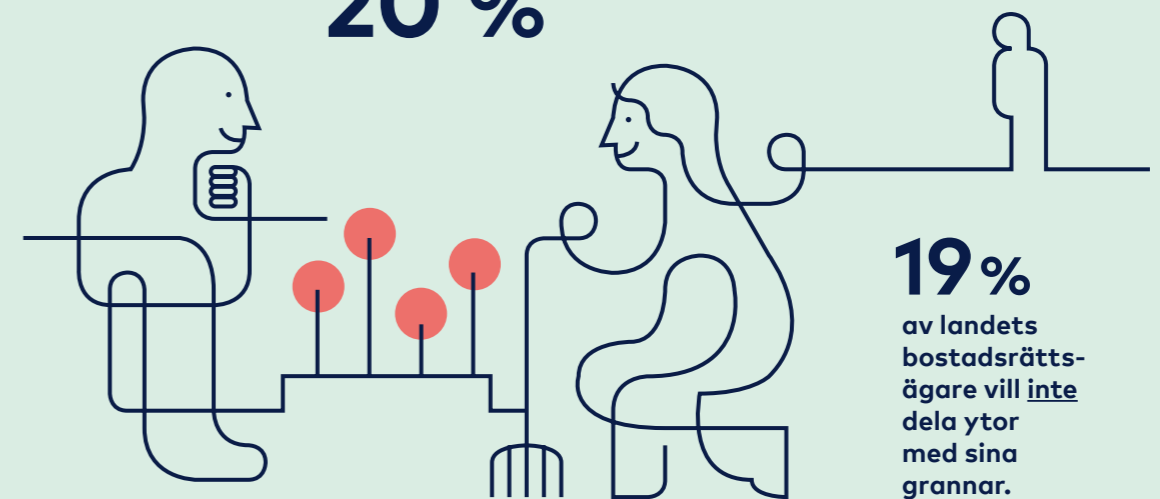
Gemensamma ytor bostadsrättsägare helst vill ha



Endast 10 %

av männen önskar odlingslådor som gemensam yta i sin bostadsförening. Samma siffra bland landets kvinnor är hela

20 %





Solceller – hållbar investering som lockar

Miljö och klimat är ett ständigt aktuellt ämne, inte minst för landets bostadsrättsägare. Så även frågan rörande vilka hållbara investeringar man helst ser att bostadsrättsföreningen satsar på. Precis som tidigare år toppas listan av solceller, där intresset är högt oavsett kön, ålder, styrelsemedlem eller ej. Solceller är nämligen något hela 42 procent skulle vilja att föreningen investerar i. När det kommer till kompost och källsortering skiljer sig dock efterfrågan markant i de olika åldersgrupperna. Hela 31 procent i åldern 18–30 år önskar kompost och källsortering medan endast hälften så många, 14 procent, i åldersgruppen 51–65 år önskar det. Unga är även i större utsträckning intresserad av matavfallsinsamling och odlingsmöjligheter.

|| Det är viktigt för en bostadsrättsförening att vara rätt i tiden. Hållbara och ekologiska investeringar påverkar värdet på den enskilda bostaden men kan också komma att minska framtida kostnader som el eller sophantering. Odlingsmöjligheter blir mer och mer efterfrågat, speciellt bland unga där vi ser att trenden att odla eget växer i stadig takt.

Jesper Kristensen
Regionchef Syd



Hållbara och ekologiska investeringar som helst önskas av landets bostadsrättsägare:

1	Solceller	42 %
2	Laddstationer till elbilen	24 %
3	Kompost/källsortering	19 %
4	Odlingsmöjligheter	18 %
5	Matavfallsinsamling	16 %
6	Möjligheten att mäta energiförbrukning	15 %
7	Automatiserat soprum som hjälper till att källsortera	14 %
8	Bevattningsystem för trädgården	4 %
9	Eget vattenreningsverk	4 %



www.sbc.se

