

📈 +0,08% OMX-S

📉 -0,08% DOW

Bopriserna

HSB:s larm: "Oroande låga avgifter i föreningar"



Det håller inte längre att inte höja avgifterna, är beskedet från en ny rapport av HSB Stockholm. Foto: Kjell Svensson

Nu uppmanar HSB Stockholm till avgiftshöjningar – och att sluta hålla nere avgifter för att få upp priserna. I en färsk rapport beskrivs läget som "oroande" i många föreningar.

Johan Hellekant

Publicerad 2019-09-09

Många bostadsrättsägare har glidit på en räkmacka de senaste fem åren. I en ny rapport från HSB Stockholm framgår att avgifterna i mängder av föreningar nästan inte har höjts alls på fem års tid.

– Men nu måste det vara slut på det här. Snitträntorna kommer inte att sjunka så mycket mer, och då måste avgifterna upp, säger Johan Lindén, specialist på föreningsekonomi vid HSB Stockholm.

Som en av Stockholmsregionens största bostadsrättsorganisationer flaggar man nu upp för en i längden ohållbar situation som även berör många andra föreningar i landet.

– Vi måste komma ifrån tankesättet att man ska hålla nere avgifterna för att det då kan gå att sälja bostadsrätterna dyrare, säger Johan Lindén

Svart på vitt visar rapporten om cirka 500 Stockholmsföreningar som HSB förvaltar att det underliggande sparandet över hela femårsperioden från 2014 till och med 2018 har varit sjunkande. Från 2017 till 2018 sjönk det också i reala tal med 1 procent.

Rapporten drar förstås inte alla studerade föreningar över en kam. Men i en femtedel av beståndet som man förvaltar borde avgifterna höjas med 5–10 procent redan nu.

En honungsfälla de senaste åren har varit att räntan på föreningslånen successivt har sjunkit. Räntan 2018 var inte ens hälften så hög som 2014. Snittet sjönk över fem år från 2,87 procent till 1,28 procent, vilket öppnade för att "leva på räntesänkningar" med resultatet att nu är många föreningar känsliga för en återgång till normaliserat ränteläge.

– Generellt behöver bostadsrättsföreningar höja avgifterna åtminstone i takt med inflationen de närmaste åren, något vi inte har sett på länge trots att kostnader som fjärrvärme och annat har stigit årligen, säger Johan Lindén.

Syftet med larmrapporten är att minska risken för stora avgiftshöjningar längre fram. I värsta fall skulle föreningar i så fall åka på en avgiftschock.

– Då är det bättre att redan nu börja höja cirka 3 procent årligen under en längre tid. Alternativet är kraftiga höjningar längre fram, säger Johan Lindén.



– Många bostadsrättsföreningar bör höja avgifterna, säger Johan Lindén, specialist på föreningsekonomi vid HSB

Stockholm. Foto: HSB Stockholm

Siffrorna som kräver höjda avgifter

HSB Stockholm uppmanar nu bostadsrättsföreningar att ta ett löpande ekonomiskt ansvar för det ständigt pågående slitaget i fastigheterna.

Så här ser de genomsnittliga nyckeltalen ut idag hos de 479 föreningar med totalt 64 186 bostadsrätter som HSB Stockholm förvaltar.

- Andel föreningar som sparar för lite: 22 procent.
- Årligt sparbehov: I dagens penningvärde lägst 200 kr/kvm från det att huset är nytt och under 50 år.
- Föreningsskuld: 5 000 kr/kvm (utslaget på både bostäder och lokaler).
- Andel av beståndet som bara har tomträtt (hyr sin mark): Cirka 25 procent.
- Genomsnittligt byggår: 1963.
- Avgiftsutveckling: I snitt 658 kr/kvm år 2014 steg till 672 kr/kvm år 2018 vilket var för lite.
- Ränteutveckling: Föreningarna hade i snitt 2,87 procent i ränta 2014 vilket över fem år mer än halverades till 1,28 procent 2018.



Det håller inte längre att inte höja avgifterna, är beskedet från en ny rapport av HSB Stockholm. Foto: Kjell Svensson

Johan Hellekant

