

# SVERIGES BOSTADSRÄTTS- BAROMETER 2026

En årlig rapport om bostadsrättsföreningars ekonomi



HSB – där möjligheterna bor

För första gången på fem år ökar sparandet till framtida underhåll.

# PLANERA FÖR EN OVISS FRAMTID

HSB är en av Sveriges största bostadsaktörer. Vi bygger nya bostäder, erbjuder bospasande och förvaltar fastigheter åt våra medlemmar och kunder. Vi arbetar också för att öka förståelsen för bostadsrättsföreningars ekonomi. Därför släpper vi den här rapporten – Sveriges bostadsrättsbarometer 2026.

Förutsägbarhet, stabilitet och långsiktighet är tre centrala värden för fastighetsägare, så även bostadsrättsföreningar. Därför är det utmanande att vi befinner oss i en tid där ovissheten är stor. Omvärlden är fortsatt orolig med krig, politiska oroshärdar och nyckfulla världsledare. En olustig mix som medför att förutsättningarna för världshandel, inflation, räntor och finansiell stabilitet kan förändras snabbt.

Mitt råd till bostadsrättsföreningar är därför att planera sin ekonomi utifrån denna ovisshet. Kort sagt – förbered er för det värsta, hoppas på det bästa. Robusta bostadsrättsföreningar kräver resiliens och marginaler.

Därför är det glädjande att årets ekonomiska data visar på ett tydligt trendbrott. För första gången på fem år ökar det så viktiga nyckeltalet sparande till framtida underhåll. Det tyder på att medvetenhet bland landets styrelser har ökat. Men även om den genomsnittliga föreningen mår bättre än i fjol finns det orosmoln. Delar av landets bostadsrättsbestånd har byggt upp en underhållsskuld som det inte går att blunda för.

I denna rapport presenteras genomsnittliga ekonomiska nyckeltal från nära 4 300 bostadsrättsföreningar runt om i landet. Tillsammans äger och förvaltar de över 320 000 lägenheter. Vi presenterar hur avgiftsnivån och belåningsgraden utvecklats, hur drift- och räntekostnaderna rört sig, och i vilken utsträckning föreningarna sparar till framtida underhåll.

Nytt för i år är även en regional jämförelse av bostadsrättsföreningars nyckeltal i 17 av landets största städer.



**Cecilia Jutell**  
Analys och rådgivning  
cecilia.jutell@hsb.se

## OM RAPPORTEN

- Statistik från 4 274 bostadsrättsföreningar i 207 av landets 290 kommuner.
- Samtliga föreningar i underlaget anlitar HSB för ekonomisk förvaltning.
- De flesta är medlemmar i HSB, dock inte alla.
- Statistiken i rapporten är från 2025.
- 320 550 bostadsrättslägenheter (75 lägenheter/brf i snitt).
- 22 848 804 kvm boarea (5 346 kvm/brf i snitt).
- 692 388 kvm lokalarea (162 kvm/brf i snitt).

# SPARANDE – FÖRENINGENS LEDSTJÄRNA

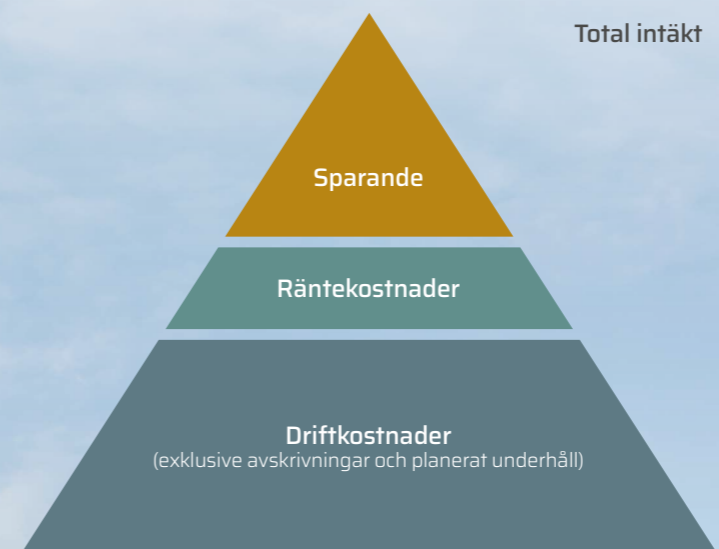
Ett för lågt sparande behöver inte betyda att föreningen inte klarar sin ekonomi i dag. Däremot innebär det att föreningen inte sparar tillräckligt till sitt framtida underhållsbehov. Något som märks tydligt när det är dags för större renoveringar och investeringar.

Om föreningen inte sparar tillräckligt, och därmed inte kunnat amortera eller placera tillräckliga belopp, måste den vid större renoveringar öka skuldsättningen i högre grad. För att täcka de ökade räntekostnaderna måste avgifterna i de flesta fall höjas påtagligt. Därför är sparande till framtida underhåll det enskilt viktigaste nyckeltalet för en bostadsrättsförening att arbeta med.

För att ta reda på hur stort sparandet ska vara krävs en komplett underhålls- och investeringsplan. Planen ska omfatta kostnader för samtliga stora planerade underhåll – stammar, fönster, balkonger, fasader och tak – de kommande 50 åren. De flesta föreningar har

i dag en underhållsplan, men det är inte ovanligt att stora byggnadskomponenter saknas vilket medför en missvisande bild.

Först när kostnaderna för planerat underhåll och investeringar har identifierats går det att sätta rätt nivå på sparandet, vilket i sin tur gör det möjligt att sätta rätt avgift över tid. På så sätt får föreningen en jämnare avgiftsutveckling, utan stötvisa och kraftiga höjningar. Saknas en underhålls- och investeringsplan kan styrelsen utgå från ett schabloniserat sparande på 300 kr/kvm/år. Det är dock en generell bedömning, då sparandets storlek också beror på byggnadernas utformning. En förening med många huskroppar och få våningar har mer tak och fasad att underhålla, medan föreningar med flera våningar sannolikt har hissar att underhålla, och så vidare.



Sparandet utgörs av det som blir över av de totala intäkterna när drift- och räntekostnader har betalats. Sparandet ska täcka den genomsnittliga kostnaden för framtida planerade underhåll och investeringar för att bostadsrättsföreningen ska ha en ekonomi i långsiktig balans.

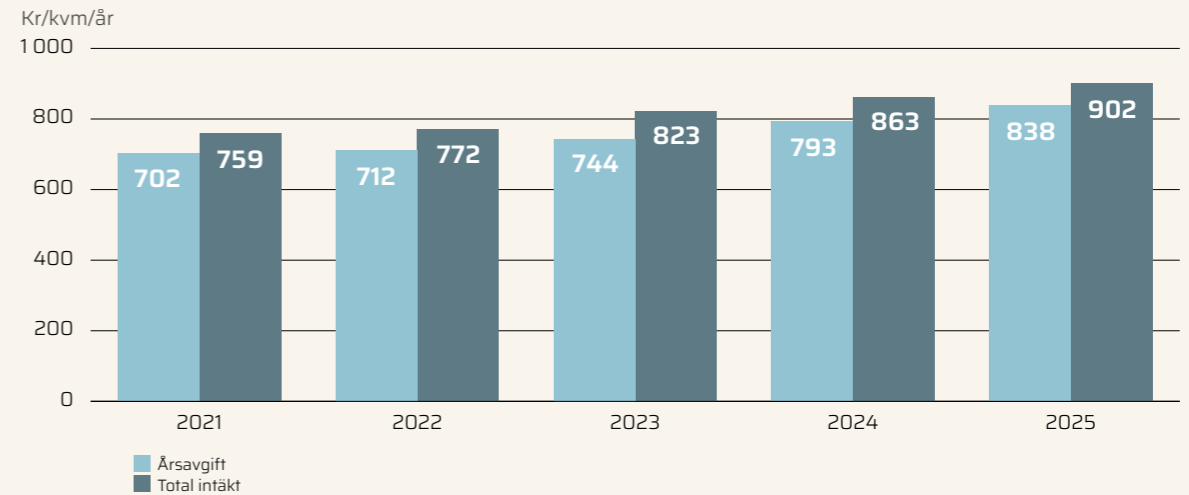




# UTFALL NYCKELTAL 2025

## AVGIFTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

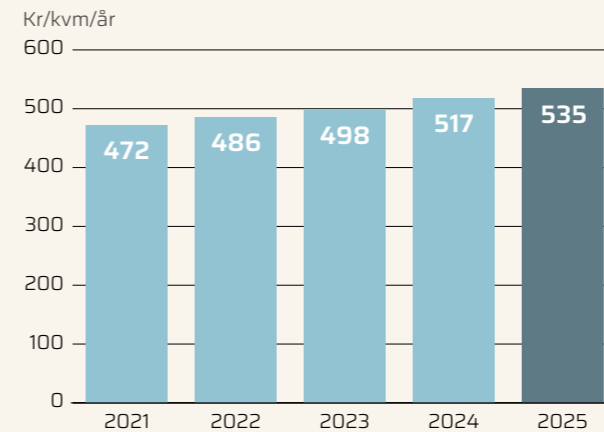
En bostadsrättsförenings intäkter består i huvudsak av avgifter från medlemmarna, men också av hyror från exempelvis parkeringsplatser och kommersiella lokaler. Under 2025 var den genomsnittliga avgiften 838 kr/kvm/år. Det är en ökning med 5,7 procent från året innan. **De senaste fem åren har snittavgiften ökat med 19,4 procent.** Den genomsnittliga totala intäkten uppgick till 902 kr/kvm/år, vilket är en ökning med 4,5 procent från föregående år.



Årsavgiften visas i kr/kvm bostadsarea, medan den totala intäkten visas i kr/kvm totalarea.

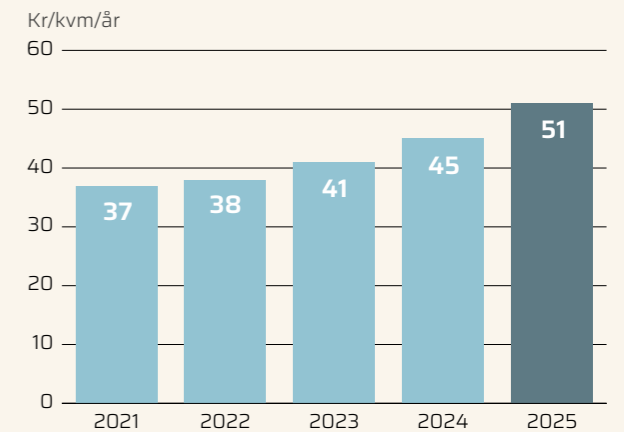
## DRIFTKOSTNADER (exkl tomträttsavgäld)

En bostadsrättsförenings driftkostnader är löpande kostnader för bland annat vatten och avlopp, el, fjärrvärme, avfall, försäkringar, förvaltning och reparationer. **Under 2025 var driftkostnaden i snitt till 535 kr/kvm/år, vilket är en ökning med 3,5 procent från året innan.** De senaste fem åren har driftkostnaderna ökat med drygt 13 procent.



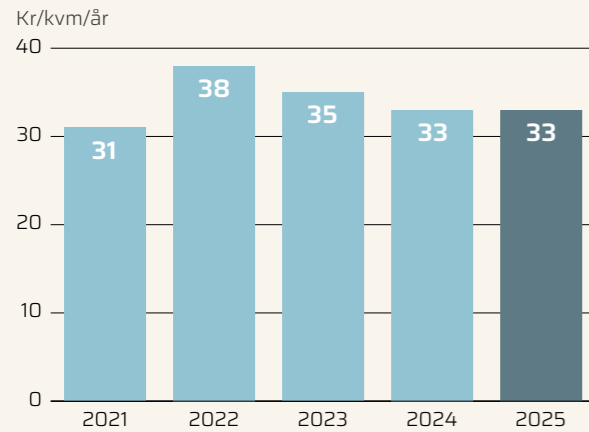
## VATTEN

Den genomsnittliga kostnaden för vatten uppgick till 51 kr/kvm/år. Det är en ökning med drygt 13 procent från året innan. **De senaste fem åren har vattenkostnaden ökat med 38 procent.**



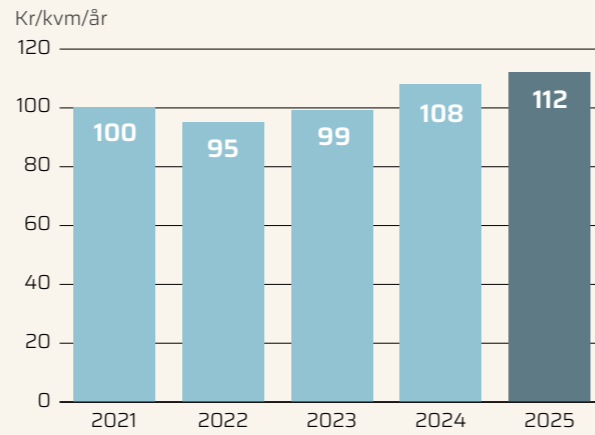
## EL

Bostadsrättsföreningars genomsnittliga totala elkostnad för fastigheten uppgick till 33 kr/kvm/år. Kostnaden är därmed oförändrad från föregående år. **Under den senaste femårsperioden har kostnaden ökat med 6,5 procent i snitt.**



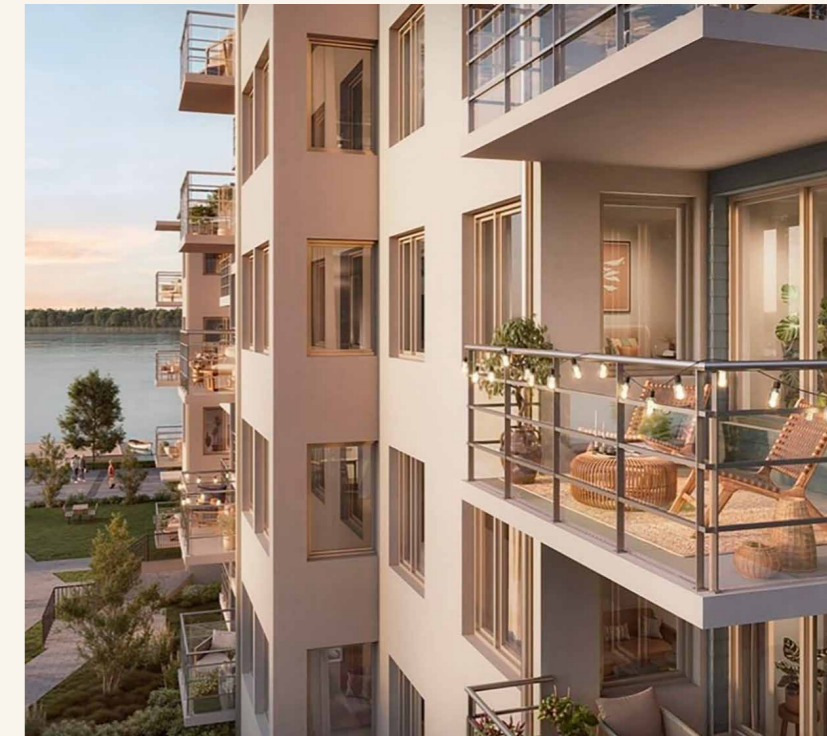
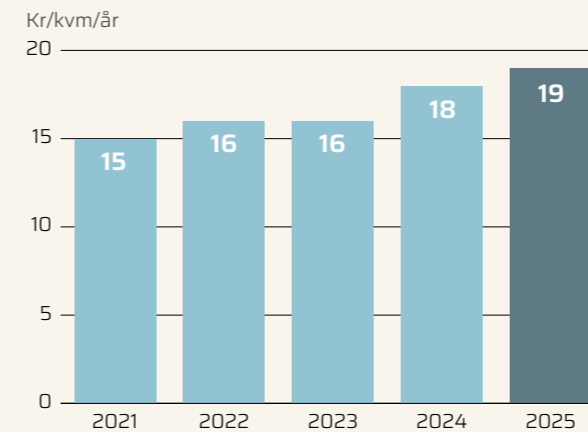
## FJÄRRVÄRME

Jämfört med föregående år ökade bostadsrättsföreningarnas fjärrvärmekostnader med 3,7 procent i snitt. **Under den senaste femårsperioden har den genomsnittliga kostnaden ökat med 12 procent.**



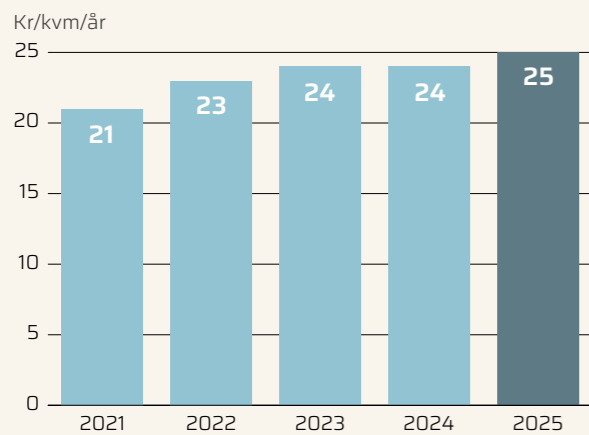
## FÖRSÄKRINGAR

Bostadsrättsföreningars försäkringskostnader kan variera stort beroende på fastighetens skick och risker. Alla måste dock ha en fastighetsförsäkring. Under 2025 ökade den genomsnittliga försäkringskostnaden med 5,6 procent. **Den senaste femårsperioden har kostnaden för försäkringar i snitt ökat med nära 27 procent.**



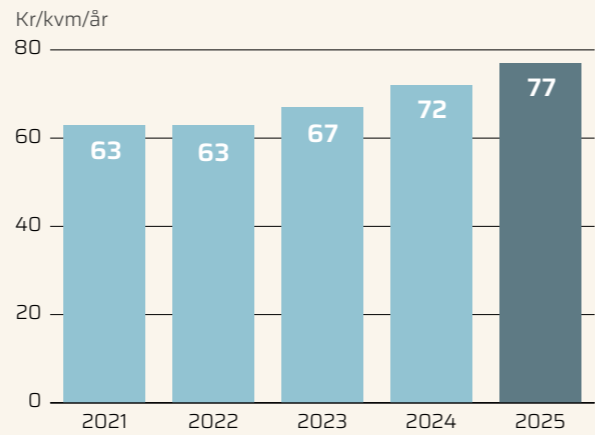
## AVFALL

Bostadsrättsföreningars genomsnittliga kostnader för avfallshämtning ökade med 4 procent i snitt jämfört med året innan. **De senaste fem åren har den genomsnittliga taxan ökat med 19 procent.**



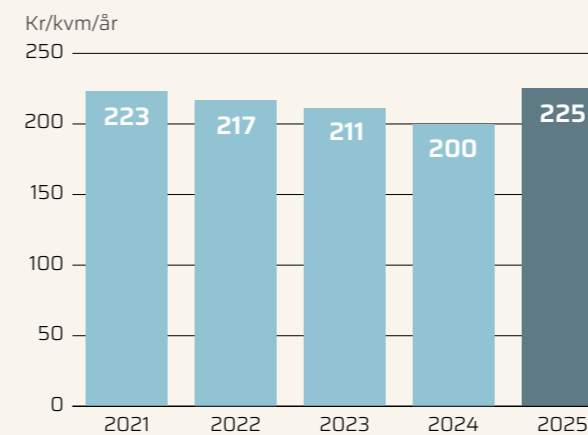
## TOMTRÄTTSAVGÄLD

Knappt var tionde förening i urvalet har mark upplåten med tomträtt. Dessa föreningar äger inte marken som byggnaden står på, utan betalar i stället en årlig markhyra (tomträttsavgäld) till markägaren, oftast kommunen. Under 2025 var avgälden i snitt 77 kr/kvm/år, vilket är en ökning med 7 procent från året innan. **De senaste fem åren har avgälden ökat med drygt 22 procent.**



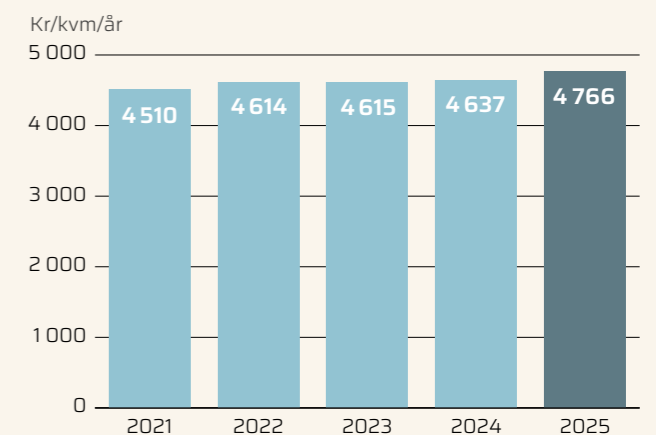
## SPARANDE (till framtida underhåll)

En bostadsrättsförenings sparande ska täcka föreningens framtida underhåll av fastighetens stora komponenter, såsom tak, fasader, balkonger, fönster och stammar. Under 2025 var det genomsnittliga sparandet 225 kr/kvm/år, vilket är **en ökning med 12,5 procent från året innan**. De fem senaste åren har sparandet ökat med knappt 1 procent.



## SKULDSÄTTNING

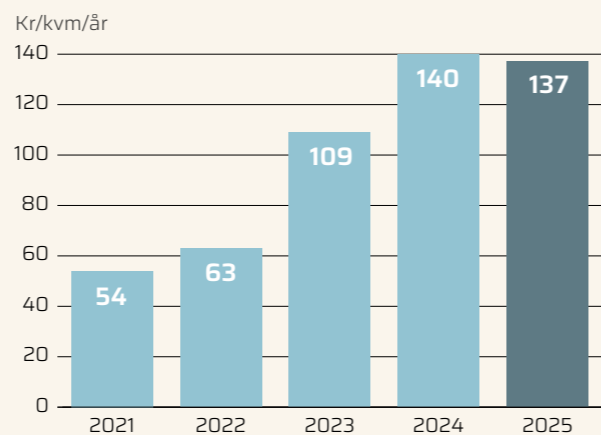
Nyckeltalet skuldsättning visar en bostadsrättsförenings belåning per kvadratmeter boarea och lokalarea. Under 2025 uppgick den genomsnittliga skuldsättningen till 4 766 kr/kvm/år, vilket är en ökning med 2,8 procent från året innan. **Sedan 2021 har skuldsättningen ökat med 5,7 procent.**





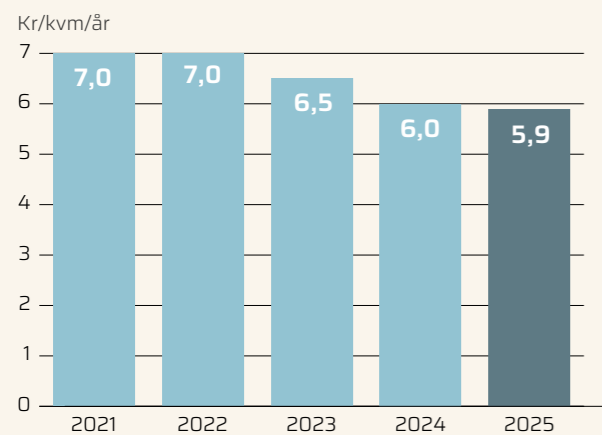
## RÄNTEKOSTNAD

Räntekostnaden är den summa föreningen betalar för räntan på sina lån. Under 2025 var kostnaden i genomsnitt 137 kr/kvm/år, vilket är en minskning med drygt 2 procent från året innan. **Den senaste femårsperioden har den genomsnittliga räntekostnaden ökat med 154 procent.**



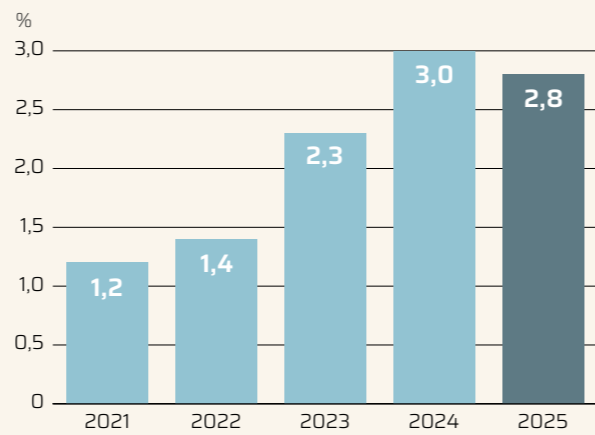
## RÄNTEKÄNSLIGHET

Nyckeltalet räntekänslighet är ett mått på belåningsrisk. Det visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att täcka räntekostnaden om lånens genomsnittsränta ökar med 1 procent. **Den genomsnittliga räntekänsligheten var 5,9 procent under 2025.** Det är en liten sänkning som innebär att räntekänsligheten i princip är oförändrad.



## RÄNTENIVÅER

Snitträntan avser räntan för både rörliga och bundna lån, oavsett bindningstid. Under 2025 sjönk snitträntan från 3,0 procent till 2,8 procent, vilket motsvarar 20 punkter. **De senaste fem åren har snitträntan ökat med 160 punkter.**



# EN REGIONAL JÄMFÖRELSE 2025

Hur skiljer sig ekonomin bland bostadsrättsföreningar i landet? På denna sida presenteras en jämförelse av tre centrala nyckeltal bland bostadsrättsföreningar i 17 av Sveriges största städer.

kr/kvm/år	Avgift	Drift	Sparande
Stockholm	859	610	200
Göteborg	878	540	270
Malmö	887	598	210
Västerås	847	571	207
Örebro	844	492	231
Linköping	791	456	251
Jönköping	744	453	229
Norrköping	797	506	224
Lund	831	578	183
Gävle	798	535	215
Borås	908	556	283
Eskilstuna	753	499	178
Karlstad	815	509	219
Sundsvall	922	634	269
Östersund	812	547	223
Borlänge	740	468	197
Skövde	819	499	269



## Trendbrott:

# HÖGSTA SPARANDET PÅ FEM ÅR

Under 2025 höjdes den genomsnittliga avgiften med nära 6 procent samtidigt som räntekostnaderna vände ned. Det är de två främsta faktorerna bakom den högsta sparandenivån på fem år – ett efterlängtat och viktigt trendbrott.

Sparande till framtida underhåll är en bostadsrättsförenings enskilt viktigaste nyckeltal. Mellan 2021-2024 sjönk sparandet med över 10 procent, samtidigt som den genomsnittliga underhållskostnaden – det som en bostadsrättsförening ska spara till – ökade klart mer än inflationen. En bekymmersam utveckling, främst driven av betydligt högre räntekostnader och för låga avgiftshöjningar.

Årets rapport visar att bostadsrättsföreningarna lyckats vända den negativa trenden. Under 2025 steg sparandet med hela 12,5 procent (200 → 225 kr/kvm/år) från året innan. En tydlig ökning, som även innebär den högsta sparandenivån på fem år. Det högre sparandet beror på något lägre räntekostnader och tydliga avgiftshöjningar. Något som tyder på att såväl medvetenheten som handlingskraften ökar bland landets styrelser.

### Snittavgiften upp 6 procent

Under många år på 2010-talet, då ränteläget var mycket lågt, stod bostadsrättsförenings genomsnittliga avgift relativt stilla. Nu är läget ett annat – de senaste tre åren har allt fler styrelser beslutat om avgiftshöjningar.

Under 2025 ökade den genomsnittliga avgiften med 5,7 procent (793 → 838 kr/kvm/år). Den senaste femårsperioden har snittavgiften ökat med nästan 20 procent.



### Räntan vänder tillbaka – så även räntekostnaderna

Från att ha stigit mycket kraftigt tre år i rad sjönk bostadsrättsförenings snittränta under 2025 med 20 punkter. Det tyder dels på att det nya ränteläget som det talats om under flera år nu är här. Dels att bostadsrättsföreningar är bra på att räntesäkra genom olika löptider. Något som sammantaget medfört något lägre räntekostnader (-2 procent) under 2025.

Ett stabilare ränteläge innebär möjligheter. För även om räntekostnaderna (137 kr/kvm/år) i snitt nu sjunker motsvarar de nästan 20 procent av föreningarnas totala löpande kostnader. Det är därför viktigt för styrelser att fortsätta konkurransutsätta långgivare och förhandla räntor med olika banker. Här finns goda möjligheter till att sänka kostnader.

### Driftkostnader ökar mer än inflationen

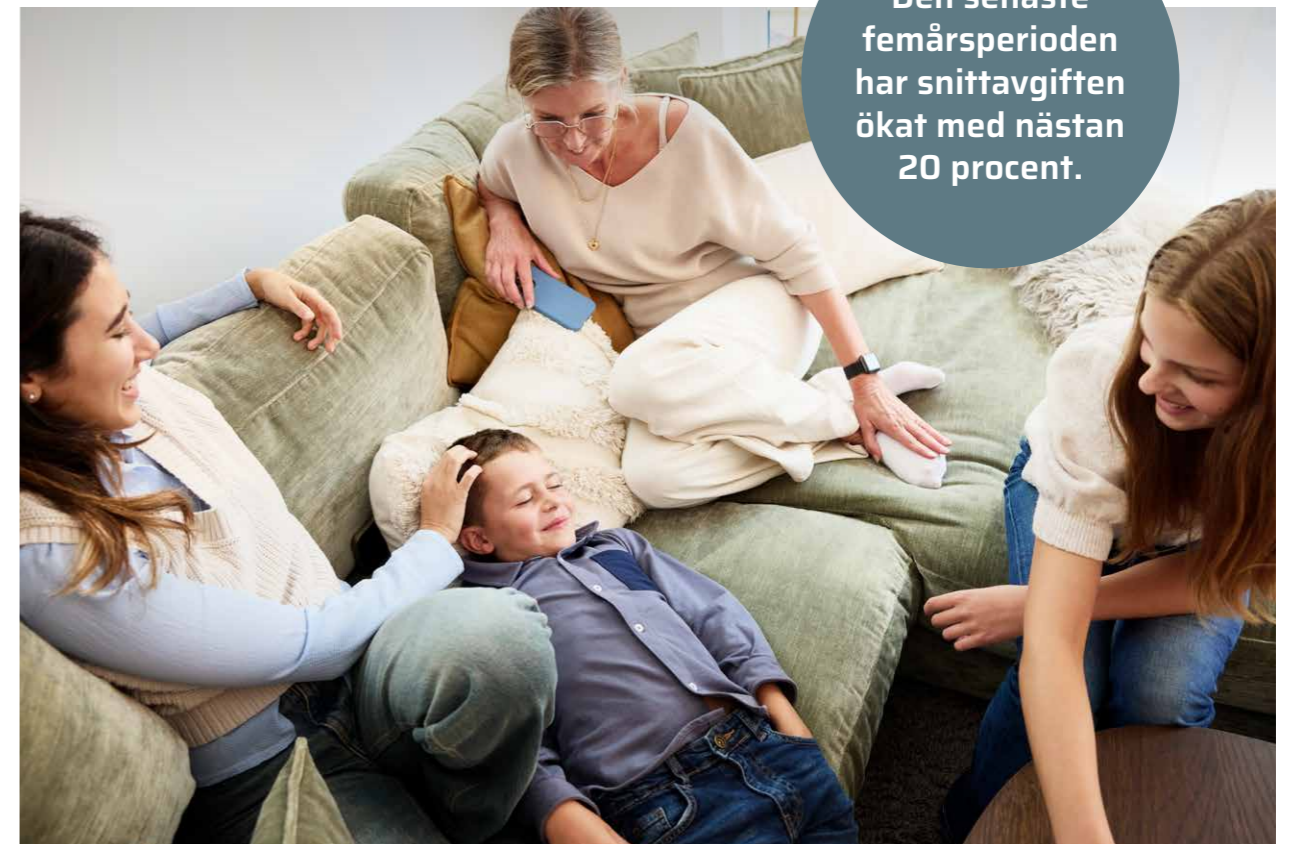
Jämfört med föregående år steg bostadsrättsförenings driftkostnader med 3,5 procent under 2025, vilket är i linje med de senaste årens öknings. Men siffrorna bekräftar även en ny sanning: driftkostnaderna ökar på en ny nivå. Tiderna där den klassiska avgiftsindexeringen på 2 procent per år räcker, är förbi. Bostadsrättsföreningar behöver vänja sig vid att driftkostnader och kommunala taxor kommer att öka mer än inflationen framöver.

### Energieffektiviseringar alltmer centralt

Mot bakgrund av stigande fjärrvärmekostnader, en volatil och oförutsägbar elmarknad, ett äldre bostadsbestånd och även nya lagkrav blir frågan om energieffektiviseringar alltmer central. Även här har den genomsnittliga bostadsrättsföreningen goda möjligheter att kapa driftkostnader genom investeringar.

Dock tyder siffrorna på att bostadsrättsföreningar i viss grad redan kommit i gång. I fjol steg föreningarnas genomsnittliga fjärrvärmekostnad med knappt 4 procent, jämfört med 9 procent året innan, och 19 procent från år 2022. Kostnaderna speglar inte de kraftiga taxehöjningarna från landets fjärrvärmebolag, vilket kan tyda på att den genomsnittliga föreningen lyckats parera kostnaderna något genom att optimera och reducera sin energianvändning.

Den senaste femårsperioden har snittavgiften ökat med nästan 20 procent.



### Försäkringspremier på väg upp

Föreningarnas försäkringskostnader ökar tydligt, och steg med nästan 6 procent under föregående år. På fem år har kostnaden i snitt ökat med nära 27 procent. Det förklaras sannolikt av att landets bostadsrättsföreningar utgörs av ett äldre bestånd, att antalet vattenskadorna har ökat, samt att vi står inför nya klimatrisker.

Det bästa sättet att undvika stigande försäkringspremier är att ta ansvar för fastighetens underhåll. Underhåll ska genomföras i tid, inte när vattenskadan är ett faktum. Säkerställ att föreningen har en komplett underhållsplan och anlita en expert inom fastighetsbesiktning.

### Fullt fokus på kostnadsbesparingar

De kommande åren behöver föreningar ha stort fokus på kostnadsmedvetenhet. Förståelsen för vilka kostnader som är höga behöver öka, för att över tid kunna arbeta med kostnadsbesparande åtgärder. För kostnaderna kommer fortsätta att öka från år till år, och mycket pekar på att de blir mer kännbara för bostadsrättsföreningar än för privatpersoner.

### Hur mår den genomsnittliga bostadsrättsföreningen?

Siffrorna i årets rapport visar tydligt att den genomsnittliga bostadsrättsföreningen mår bättre än året innan. Det högre sparandet till framtida underhåll bådagar gott och är en förutsättning för ett långsiktigt ekonomiskt hållbart bostadsrättsbestånd.

Även om den genomsnittliga föreningen mår bättre finns tydliga orosmoln. En relativt stor andel föreningar tar inte höjd för sina underhållskostnader, och bygger därmed upp en underhållsskuld. Effekten blir att dagens fastighetsslitage kommer bekostas av föreningens framtida medlemmar.

HSBs och branschens rekommendation är ett sparande om cirka 300 kr/kvm/år. Siffrorna i denna rapport visar att cirka 600 föreningar har ett sparande under 150 kr/kvm/år, och cirka 400 föreningar under 100 kr/kvm/år. Dessa föreningar bör omgående vidta åtgärder i form av avgiftshöjningar, samt översyn av ränte- och driftkostnader.

### Vad borde avgiften vara?

Landets bostadsköpare behöver rikta fokus mot vad bostadsrättens avgift borde vara, snarare än vad den är i dag. Annars är risken att köparen betalar ett för högt pris för bostadsrätten.

Det främsta nyckeltalet att undersöka är sparandets utveckling de senaste fem åren, vilken framgår av årsredovisningen. Ett fullgott sparande borgar för mer moderata avgiftshöjningar de kommande åren. För att kunna bedöma behovet av avgiftsökningar framåt behöver köparen även skapa sig en uppfattning om underhållsbehovet. Ligger stora underhållsåtgärder såsom stambyte och fasadrenovering runt hörnet ökar risken för större avgiftshöjningar eftersom föreningens räntekostnader kommer att öka.

# FEM GODA RÅD

## FÖR EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI



### Tänk 50 år framåt i tiden

En komplett underhålls- och investeringsplan är ett måste för en välmående bostadsrättsförening. Inkludera kostnader för samtliga stora och planerade underhåll och investeringar - stammar, tak, fönster, balkonger och fasader - för de kommande 50 åren.



### Bekosta ert eget slitage

Spara till er genomsnittliga underhålls- och investeringskostnad. Då betalar nuvarande medlemmar för det egna slitaget, i stället för att kostnaden skjuts till föreningens framtida medlemmar. Känner ni inte till underhålls- och investeringskostnaden? Börja med att spara minst 300 kr/kvm/år.



### Bevaka kostnader löpande

Kostnader och taxor stiger som regel från år till år. Därför är det viktigt att löpande se över både drift- och räntekostnader, för att om möjligt sänka dessa. Det kan även göra stor skillnad att satsa på smarta och hållbara investeringar som kan sänka driftkostnaderna över tid, som exempelvis en solcellsanläggning.



### Sätt rätt avgift - inte hög eller låg

Nu behöver styrelser arbeta mer aktivt med avgiftsnivån. Ha en löpande diskussion i styrelsen och tänk långsiktigt. Dagens avgift ska inte enbart täcka dagens kostnader, utan även sättas i relation till sparandet till framtida underhåll. Det bästa riktmärket är rätt avgift - inte för hög eller för låg.



### Informera boende regelbundet

Underskatta inte vikten av att kommunicera och informera, särskilt vid tider av finansiell oro. Var öppna mot medlemmarna om hur styrelsen planerar och resonerar kring såväl föreningens ekonomi som framtida underhållsbehov. Med transparens och tydlighet ökar förståelsen och acceptansen för exempelvis avgiftshöjningar.





**HSB – där möjligheterna bor**