



Sveriges Bostadsrättsrapport 2019



Ola Gunnarsson

Grönare men ängsligare bostadsrättsföreningar

Som ett av landets ledande företag med förvaltningstjänster för bostadsrätter arbetar SBC ständigt med att förenkla arbetet för bostadsrättsföreningarnas styrelser. Det är också en av de främsta anledningarna till varför vi låtit göra denna rapport för andra året i rad. Vi vill få djupare insikt och förståelse för svenska bostadsrättsägares tankar om bostadsmarknaden. Ränteläget, andrahandsuthyrning, delningsekonomi och framtidens störningsmoment är några av de ämnen som vi frågat om i årets upplaga av Sveriges Bostadsrättsrapport. Frågor som engagerar och berör.

För visst är bostadsnära frågor något som påverkar många. Och visst råder det viss osäkerhet på marknaden. Det visar sig exempelvis att andelen som oroar sig för eventuella ränteökningar har ökat från 28 procent ifjol till 45 procent i år. Dessutom uppger varannan svensk bostadsrättsägare

att de bekymrar sig över att styrelsen saknar tillräcklig kompetens. Nästan lika många är oroliga över att föreningen inte planerar tillräckligt för framtidens utmaningar. Som styrelseledamot i en bostadsrättsförening måste du dock inte kunna allt. För att säkerställa rätt kompetens hjälper SBC tusentals bostadsrättsföreningar runt om i landet med rådgivning inom såväl ekonomisk och teknisk förvaltning som juridisk rådgivning.

I den här rapporten har vi även frågat bostadsrättsägare vilka ordningsregler som inte följs av medlemmarna. Ifjol uppgav 30 procent att alla följer uppsatta ordningsregler, en siffra som minskat till 25 procent i år. Soprummet fortsätter att toppa listan över både dagens och framtidens störningsmoment. Störande ljud från maskin- och robotjänster, att grannens kompost luktar illa eller grannens drönare är andra potentiella irritationsobjekt i framtiden.

1

Ekonomi

04

3

Framtid

12

För att skapa en modern och attraktiv förening bör man arbeta med att hållbarhetsanpassa fastigheten, både utifrån ett ekologiskt och socialt perspektiv. Dessvärre gör långt ifrån alla detta i dag. Hela 42 procent svarar nämligen att frågorna skulle kunna diskuteras mer, eller att de faktiskt inte diskuteras alls. Rapporten visar också att vi skulle kunna bli mer öppensinnade för att dela rum och prylar med våra grannar. Dock är fler positiva till att tillåta andrahandsuthyrning i år jämfört med 2018.

För oss på SBC gäller det att hänga med och ständigt anpassa våra tjänster utifrån våra kunders behov och önskemål. Vi ska göra det enkelt, smidigt och tryggt för styrelseledamöter att driva bostadsrättsföreningen. Under året har vi därför bland annat lanserat Marknadsplatsen, en webbplattform där boende i SBC-föreningar får ta del av exklusiva erbjudanden. Vi har också presenterat

2

Juridik

08

4

Hållbarhet

16

”Vår Brf-app”. En app som förenklar styrelsearbetet för våra kunder och säkerställer att man inte missar viktiga händelser och aktiviteter.

SBC har snart funnits i 100 år och med vår långa erfarenhet av att förvalta bostadsrätter har vi samlat en enorm kunskap, vilken vi vill dela med oss av till våra kunder. Detta gör vi bland annat genom denna rapport. Vi hoppas att den kommer att skänka många intressanta insikter kring svenska bostadsrättsägares tankar och funderingar om sina boenden.

Trevlig läsning!

Ola Gunnarsson

VD SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Utvecklingen på bostadsmarknaden och styrelsens kompetens oroar

I vilken utsträckning oroar sig svenska bostadsrättsägare för sin förenings ekonomi och hur väl insatta är de egentligen i föreningens finanser? Det är ett par av de frågor som landets bostadsrättsägare fått svara på i Sveriges Bostadsrättsrapport 2019. Trots att ett bostadsköp är en mycket stor affär för de allra flesta så visar rapporten att det är förvånansvärt många som saknar insikt i sin förenings ekonomi. Drygt varannan uppger nämligen att de har mindre eller ingen koll alls. Rapporten visar samtidigt att 49 procent av landets bostadsrättsägare oroar sig för att styrelsen saknar rätt kompetens när det kommer till föreningens ekonomi.

“ För många av landets bostadsrättsföreningar är det en utmaning att få medlemmarna att engagera sig i föreningens ekonomi och än mer i styrelsearbetet. Tidigare i år gick startskottet för vår nya tävling Årets bästa årsredovisning. Ett initiativ riktat mot bostadsrättsföreningar för att skapa ett engagemang och locka fler till läsning. Att många oroar sig för styrelsens kompetens i dessa frågor går hand i hand med att de flesta inte läser årsredovisningen. Alla har inte samma förkunskaper och den bör skrivas på ett lättläst sätt för att fler ska förstå. Här borde politiker ta ansvar för att standardisera branschen och framhäva fler viktiga nyckeltal i årsredovisningen som gör det enklare för gemene man att förstå, exempelvis genom stärkt konsumentskydd.

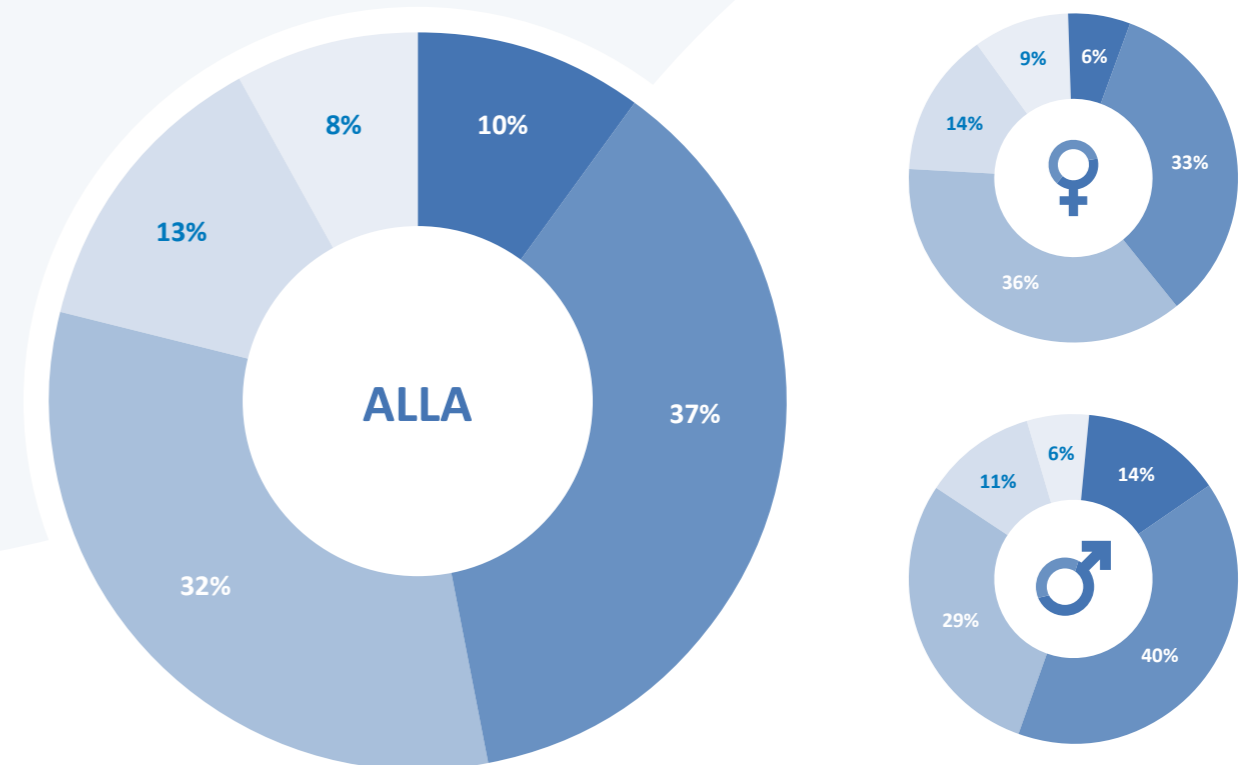
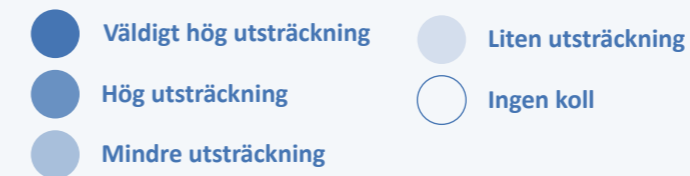
Markus Pålsson

Affärsområdeschef ekonomisk förvaltning



Drygt varannan har mindre eller ingen koll alls på sin bostadsrättsförenings ekonomi

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



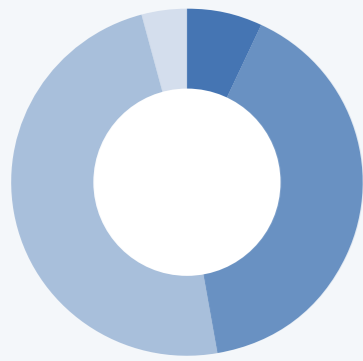
TOPP 5

Vad av följande oroar du dig för gällande din bostadsrättsförenings ekonomi?

12%
oroar sig för att styrelsen fifflar med ekonomin

- | | | |
|---|---|-----|
| 1 | Att styrelsen saknar tillräckligt med kompetens | 49% |
| 2 | Att föreningen inte planerar tillräckligt för framtidens utmaningar | 47% |
| 3 | Oförutsägbara kostnader | 45% |
| 4 | Eventuella ränteökningar | 42% |
| 5 | Att styrelsen felprioriterar | 40% |

Hur mycket oroar du dig för utvecklingen på bostadsmarknaden?



- Jag känner en stor oro 7%
- Jag känner en viss oro 40%
- Jag känner ingen oro 48%
- Vet ej 4%

“ Det är förståeligt att det finns en oro för utvecklingen på bostadsmarknaden. Prisutvecklingen har stannat upp och marknaden har bromsats in på flera håll i landet. Det som främst kan påverka bostadsrättsföreningarnas ekonomi är höjd ränta. Här är det viktigt att ha koll på föreningens lån och kalkyler för att man inte ska få en chock om avgifterna skulle behöva höjas till följd av en högre ränta.

Markus Pålsson

Affärsområdeschef ekonomisk förvaltning

Det kollar svenskarna upp innan köp av bostad

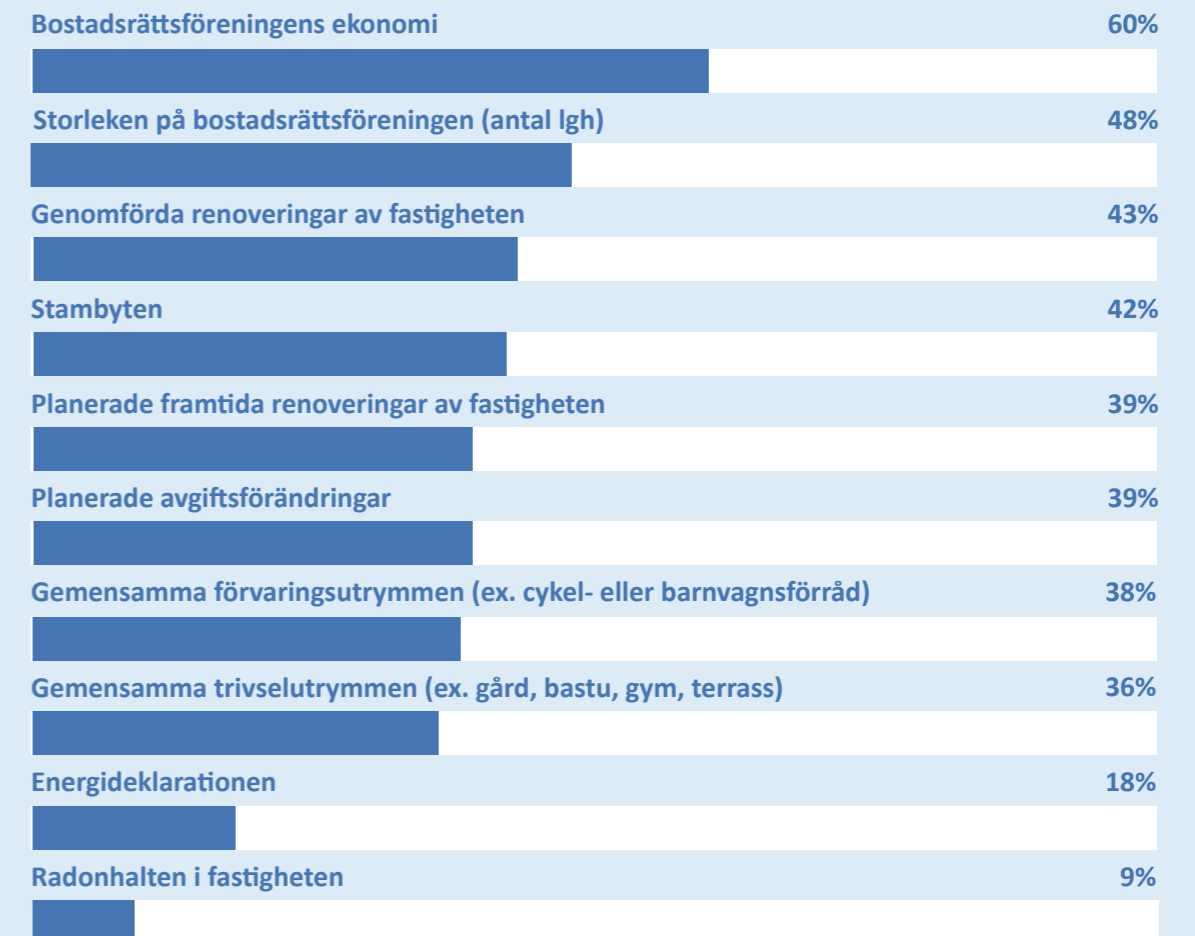
Trots att undersökningen visar på ett lågt intresse hos svenskarna när det kommer till föreningens ekonomi är det just detta som de allra flesta kollar upp inför ett bostadsköp. Föreningens storlek och genomförda renoveringar av fastigheten hamnar också högt på listan. Radonhalten och energideklarationen är däremot två saker som hamnar i botten.



Sex av tio

kollade upp bostadsrättsföreningens ekonomi inför sitt senaste bostadsköp

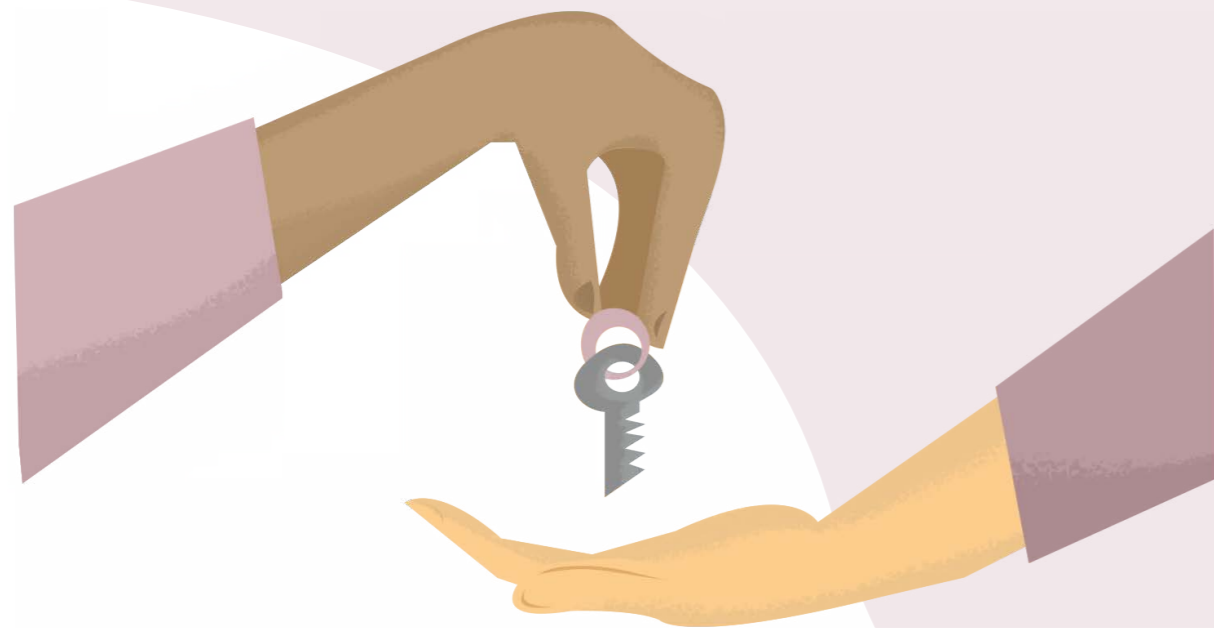
Vad av följande information från bostadsrättsföreningen kollade du upp när du köpte din senaste bostad?



“ De flesta ser till att få koll på föreningens ekonomi innan köp, men när köpet har genomförts tappar många intresset och uteblir från möten och stämmor. Oroligheterna på bostadsmarknaden kan i viss mån hållas nere om du som bostadsrättsägare har koll på, inte bara din egna ekonomi utan även ser till helheten av fastigheten. Många glömmer nämligen bort att föreningens lån ägs av alla bostadsrättsägare.

Markus Pålsson

Affärsområdeschef ekonomisk förvaltning



KAPITEL 2: JURIDIK

Nekat medlemskap i föreningen och andrahandsuthyrning

Är det okej att neka någon medlemskap i en bostadsrättsförening? Svaret på den frågan är för många svenskar ja och enligt landets bostadsrättsägare finns det flera skäl att neka till medlemskap. Att den sökande har betalningsanmärkningar, är tidigare straffad eller saknar svenskt medborgarskap är tre skäl som hamnar högt upp. I det här kapitlet har vi tagit tempen på svenskarnas tankar kring frågor som kan kräva juridisk expertis. Synen på andrahandsuthyrning, problem med ordningsregler och när bostadsköpare själva söker juridisk hjälp är några av de ämnen som har kartlagts. Rapporten visar att de flesta har upplevt problem med grannar som inte följer uppsatta ordningsregler. Allra vanligast är problem med soprummet, där många har svårigheter med att sortera rätt.

44%

av svenska bostadsrättsägare anser att det är berättigat att neka köpare med betalningsanmärkningar medlemskap i bostadsrättsföreningen

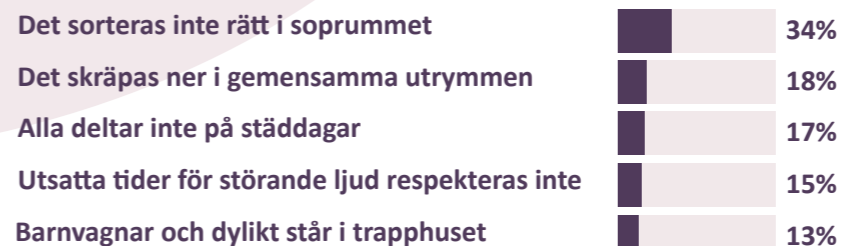
“ Att neka en köpare medlemskap i föreningen kan få stora konsekvenser för säljaren. Det kan nämligen medföra att affären mellan köparen och säljaren blir ogiltig. Om styrelsen är oaktsam vid bedömningen av en ny medlem och säljaren inte skulle få samma pris för sin bostad som den nekade köparen gett, kan ledamöterna personligen bli skadeståndsansvariga. Ett vanligt misstag är att neka köparen medlemskap för att säljaren har brutit i sina åtaganden mot föreningen. Prövningen får dock enbart baseras på köparens kvalifikationer. Därför är det viktigt att styrelsen gör en aktsam bedömning och vid behov tar hjälp av juridisk expertis.

Stefan Lindberg

Affärsområdeschef juridik



Här är de vanligaste beteendena bland medlemmar som inte följer ordningsregler:



8%

upplever att medlemmar inte följer ordningsregler om andrahandsuthyrning. Bland de som sitter med i styrelsen är siffran

15%

TOPP 10

Tillfällen svenskarna anser det berättigat att neka medlemskap i en bostadsrättsförening

1	När bostaden endast köps i syfte att hyras ut i andra hand	64%
2	När köparen fått dåliga referenser från tidigare boenden	53%
3	När köparen har betalningsanmärkningar	44%
4	När bostaden köps endast i spekulationssyfte	41%
5	När bostaden köps av någon som saknar svenskt medborgarskap	24%
6	När köparen är tidigare straffad	20%
7	När bostaden köps till någon annan (exempelvis familjemedlem)	9%
8	Det är aldrig okej att neka medlemskap i en bostadsrättsförening	5%
9	När bostaden köps av personer under 25 år	3%
10	När bostaden köps av personer över 65 år	1%

“ Störningar och oordning inom fastigheten är ett ständigt återkommande problem. Ordningsregler ska alltid utgå från förhållandena i den aktuella fastigheten. Ibland kan det vara oavsiktligt och bero på okunskap om vilka regler som gäller. Är störningarna återkommande måste styrelsen agera skyndsamt, då dröjsmål kan resultera i krav från kringboende. Störningar som är utöver de vanliga kan därmed resultera i en uppsägning.

Stefan Lindberg

Affärsområdeschef juridik

Andrahandsuthyrning – en vattendelare

Hela 64 procent av de tillfrågade anser att det är rättfärdigt att neka medlemskap i en bostadsrättsförening om bostaden endast köps med syfte att hyras ut. Samtidigt tycker 35 procent att det alltid bör vara okej att hyra ut i andra hand. När det kommer till ordningsregler som inte följs uppger åtta procent att andrahandsuthyrning är ett problem. Inte helt överraskande är siffran högre bland de som sitter med i styrelsen. Nästan dubbelt så många, 15 procent, uppger nämligen samma sak.

“ Det har blivit enklare att få tillstånd till andrahandsuthyrning sedan kravet på skäl för andrahandsuthyrning lättades. Dock måste skälen fortfarande ha en viss tyngd. Att köpa en lägenhet i syfte att hyra ut den är inte en godtagbar anledning. Det går inte heller att få tillstånd att hyra ut lägenheten tills vidare eller till valfri hyresgäst. Varje andrahandsuthyrning ska tidsbegränsas och ta sikte på en viss bestämd hyresgäst. Det är viktigt att föreningen agerar tidigt vid kännedom om en olovlig andrahandsupplåtelse, annars kan föreningen förlora möjligheten till påföljder.

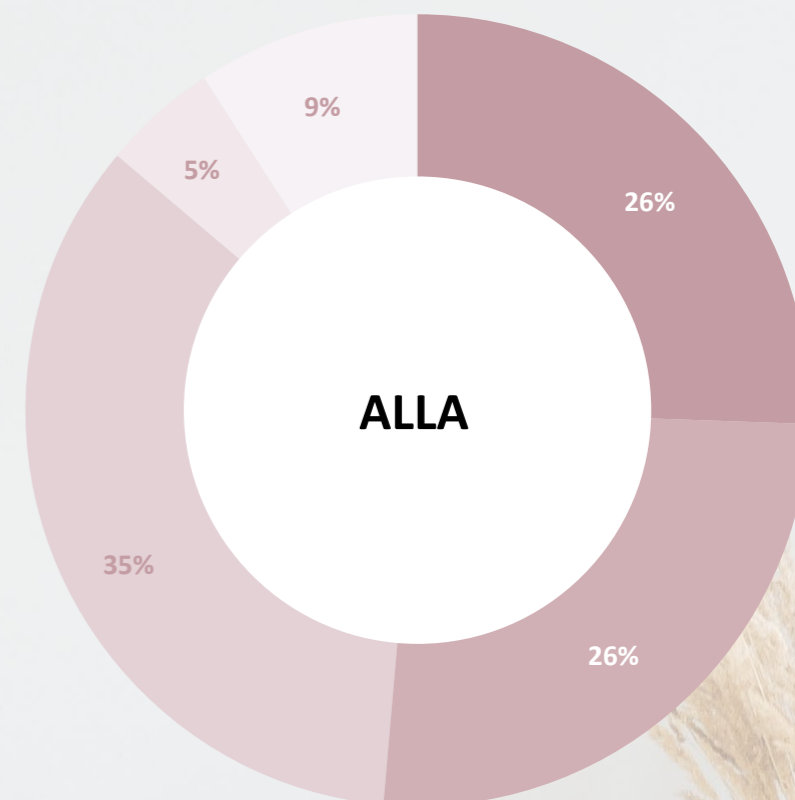
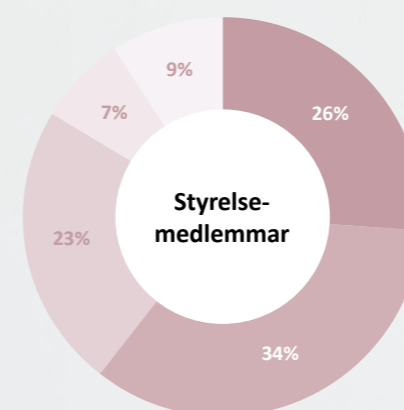
Stefan Lindberg

Affärsområdeschef juridik

Varannan

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

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



- Det är okej vid långtidsuthyrning (längre än 6 månader)
- Det är okej vid korttidsuthyrning (kortare än 6 månader)
- Det är alltid okej
- Det är aldrig okej
- Vet ej

TOPP 5

Då skulle svenskarna ta juridisk hjälp vid bostadsköp

39%

skulle aldrig ta hjälp av jurister vid bostadsköp

1	Vid överlåtelse av bostad (köp, arv, gåva)	34 %
2	Vid köp av bostadsrätt i en förening med dålig ekonomi	17 %
3	Vid köp av bostadsrätt med partner	15 %
4	Vid köp av bostadsrätt i nybildad förening	11 %
5	Vid köp av nyproduktion	8 %



KAPITEL 3: FRAMTIDEN

Bud, drönare och störande robotar

Den tekniska utvecklingen är något som många svenskar kommer att ha stor nytta av i framtiden. Men frågar man landets bostadsrättsägare så behöver allt inte vara av glädje. Närmare var fjärde svarande i rapporten tror nämligen att grannens drönare är ett framtida störningsmoment. Irriterande ljud från robottjänster, bud som springer i trappuppgången och elektroniska postlådor som ändrar adress är andra saker som toppar listan över irritationsobjekt bland grannarna i framtiden. Hela 37 procent av landets bostadsrättsägare tror också att felsortering i det automatiska soprummet är något som kommer att vara ett frekvent bekymmer.

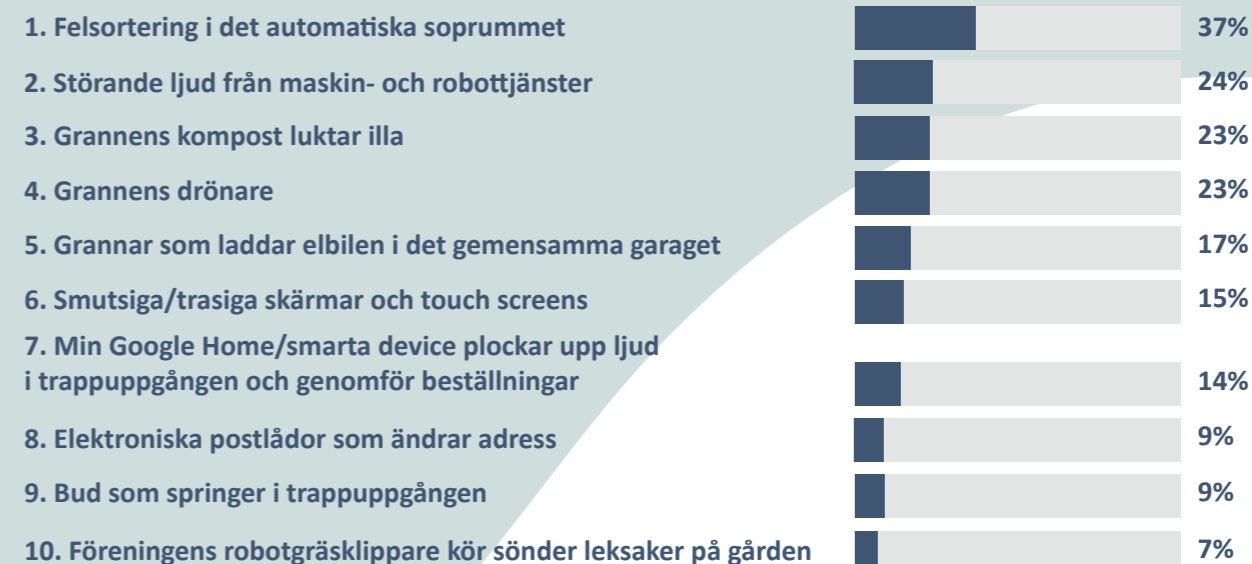
“ När det kommer till framtidens boende talas det väldigt mycket om smarta hem. Och visst kan uppkopplade prylar på många sätt underlätta för oss i vardagen. Men det är också viktigt att komma ihåg att det öppnar upp för diskussioner kring säkerhet och integritet. Vem får tillgång till vår data och hur kommer den att användas? Samtidigt som vi är medvetna om att vår data används värnar vi mer om vårt privatliv i hemmet. Att 23 procent tror att grannens drönare är framtidens störningsmoment och att en av tio tror att bud som springer i trappuppgången är det vi kommer irritera oss på framöver tyder på en oro för framtidens teknik.

Helena Klåvus

CIO



Här är framtidens störningsmoment:



Hantlar, hammare och bil – det här delar vi med våra grannar i framtiden

Delningsekonomiska tjänster används allt flitigare bland svenskarna. Att dela och låna saker snarare än att äga dem är trendigare än någonsin. Men vad skulle landets bostadsrättsägare kunna tänka sig att dela med sina grannar i framtiden? Mer än varannan svarar att verktyg är just en sådan sak, tätt följt av gymredskap. Därefter kommer bil, böcker och städprylar. Köksredskapen är man dock inte lika villig att dela med sig av, endast fyra procent av landets bostadsrättsägare skulle kunna tänka sig att dela dessa med sina grannar i framtiden.

“ Dagens familjer ser inte ut som de en gång gjorde. Vi har fler äldre än någonsin och singelhushåll eller familjer som lever varannan vecka-liv är betydligt vanligare i dag. Bostadsbristen i städer gör dessutom att ungdomar bor hemma allt längre. I samband med detta talas det mer om flexibla bostäder och lösningar med fler delade funktioner. Det är intressant att det skiljer sig så pass mycket mellan vilka som är villiga att dela vad med sina grannar. En bostadsrättsförening är trots allt redan en stor delningsekonomi.

Helena Klåvus

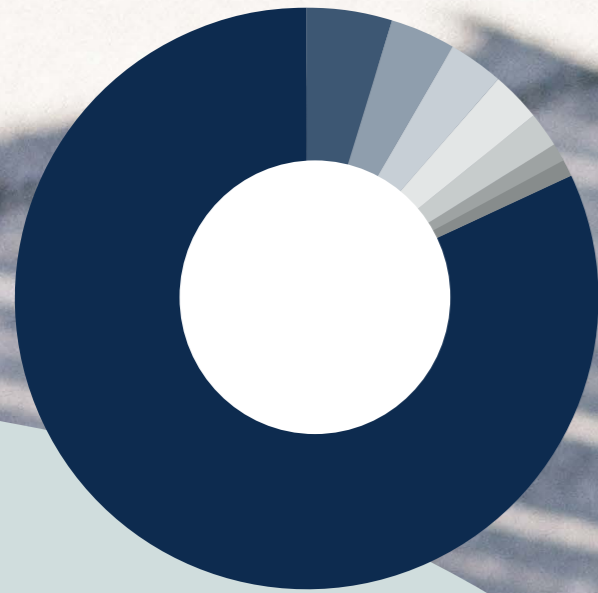
CIO

2%

av landets bostadsrättsägare kan tänka sig att dela sovrum med sina grannar. Motsvarande siffra bland de som sitter i en bostadsrättsstyrelse är

5%

Vilka av följande rum och ytor skulle du kunna tänka dig att dela med dina grannar i framtidens boende?



- Tv-rum 5%
- Vardagsrum 4%
- Kök 3%
- Kyl/frys 3%
- Sovrum 2%
- Badrum 1%
- Toalett 1%
- Inga, jag vill inte dela mitt boende med andra 86%

“ I samband med att vår mediekonsumtion förändras kan man tänka sig att tv- och vardagsrum kommer att spela en mindre roll i framtiden. I dag svarar endast 5 respektive 4 procent att de kan tänka sig att dela tv- och vardagsrum med sina grannar. Min gissning är att fler faktiskt kommer att kunna tänka sig detta i framtiden.

Helena Klåvus
CIO

86%

av landets bostadsrättsägare kan inte tänka sig att dela sitt boende med andra i framtiden



Vilka av följande saker skulle du kunna tänka dig att dela i framtiden med dina grannar?



Drygt varannan

svensk bostadsrättsägare skulle kunna tänka sig att dela verktyg med sina grannar i framtiden



KAPITEL 4: HÅLLBARHET

Mer människor och miljö

Hållbarhet är ett brett begrepp som innefattar såväl ekonomiska som ekologiska och sociala perspektiv. Frågor kring ekologi har en central roll i bostadsbranschen. Dessutom har de sociala aspekterna fått en allt större betydelse. Men hur mycket arbetar egentligen bostadsrättsföreningar med hållbarhet i dag? Rapporten visar att tre av tio inte känner till huruvida deras bostadsrättsföreningar fokuserar på hållbarhet eller ej. Endast 17 procent uppger att deras förening arbetar aktivt med både sociala och ekologiska hållbarhetsfrågor. Solceller och laddstolpar toppar listan när det kommer till hållbara investeringar som svenska bostadsrättsägare anser skulle öka värdet på sina bostäder. Medan gym, spa och övernattningslägenheter är de populäraste alternativen inom social hållbarhet.

22%
uppger att frågor om social och ekologisk hållbarhet inte diskuteras alls i deras styrelse

“ Intresset för olika hållbarhetslösningar är större än någonsin och bostadsrättsföreningar har möjlighet att påverka samhället med sitt engagemang. Att investera i hållbarhet kan öka värdet på fastigheten på flera sätt. Solenergi minskar exempelvis elkostnaderna och laddstolpar gör föreningen mer attraktiv att bo i.

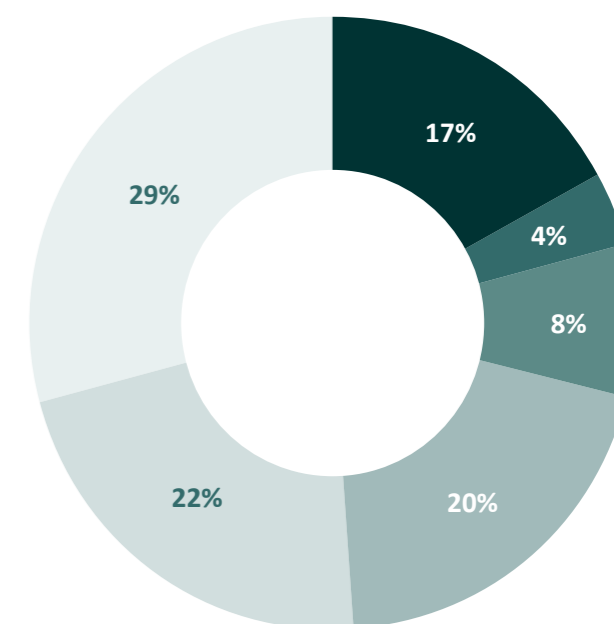
Nina Wahlberg

Affärsområdeschef teknisk förvaltning



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

- Ja, vi arbetar aktivt med sociala och ekologiska hållbarhetsfrågor
- Ja, fast endast inom social hållbarhet
- Ja, fast endast inom ekologisk hållbarhet
- Nej, men frågorna diskuteras
- Nej, de frågorna diskuteras inte alls
- Vet ej



TOPP 10

Hållbarhetsinvesteringar som ökar värdet på fastighetens bostäder enligt bostadsrättsägare:

46%
anser att investeringar i solceller skulle öka värdet på bostaden

1	Solceller	46%
2	Gym/Spa	44%
3	Övernattningslägenhet	43%
4	Laddstationer till elbilen	40%
5	Kompost/källsortering	32%
6	Odlingsmöjligheter	26%
7	Matavfallsinsamling	23%
8	Möjligheten att mäta energiförbrukning	22%
9	Bilpool	22%
10	Automatiserat soprum som hjälper till att källsortera	21%

“ Det talas allt mer om hur den arkitektoniska utformningen främjar sammanhållning mellan grannar. Det kan handla om att allmänna utrymmen uppmuntrar till naturlig kontakt mellan de boende. Traditionella trapphus skulle kunna ersättas med entréer som påminner mer om foajéer och en mer välkomnande känsla samt öppnar upp för social gemenskap. De gemensamma gårdsutrymmena kan också utformas för att på olika sätt främja samhörighet.

Nina Wahlberg

Affärsområdeschef teknisk förvaltning

Representation i styrelsen

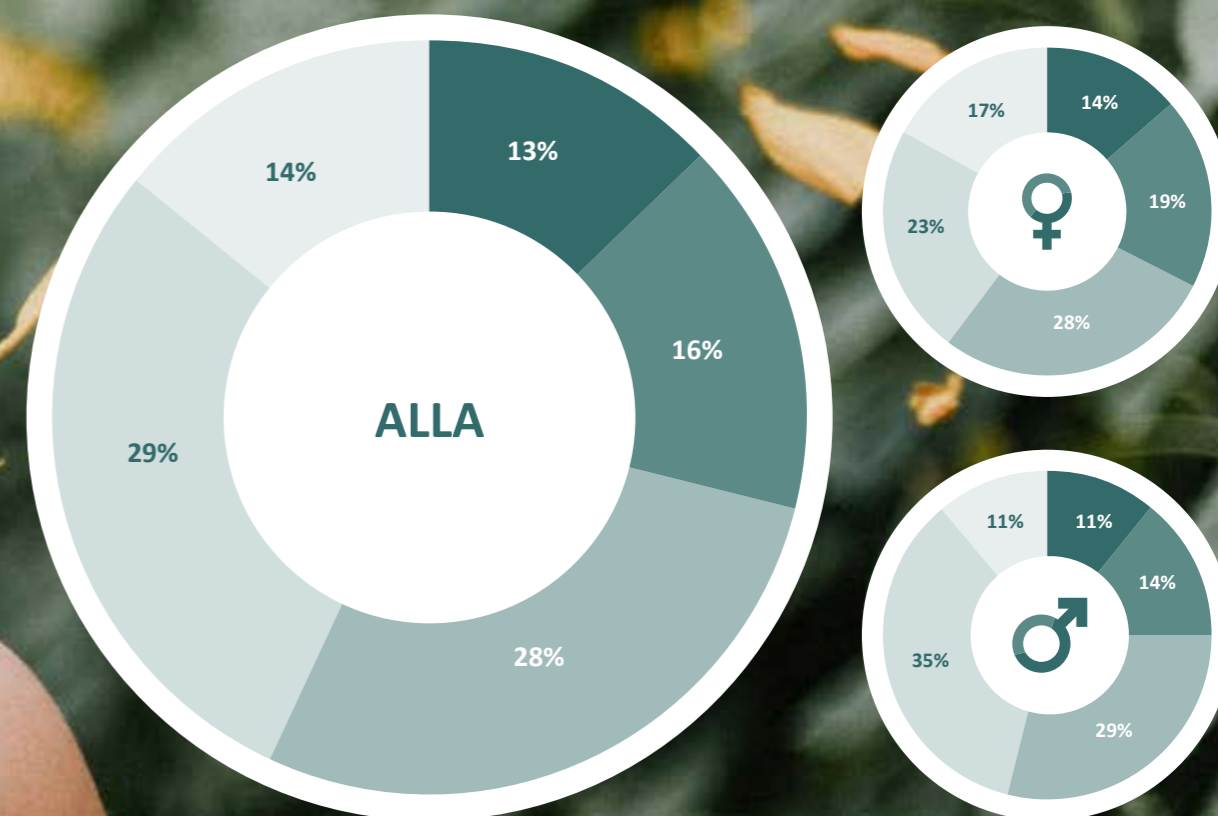
Varför är det viktigt att bostadsrättsföreningars styrelser representerar de boende? Och hur ser egentligen svenska bostadsrättsägare på frågan? Faktum är att det skiljer sig stort, mellan såväl kön som ålder. Men uppfattningen skiljer sig också mellan de som faktiskt sitter i styrelsen och de som inte gör det. Det visar sig exempelvis att hela 40 procent av de som redan sitter i en bostadsrättsstyrelse tycker att de boende representeras i större utsträckning, medan endast 25 procent av de som inte sitter i styrelsen uppger detsamma. Dessutom anser drygt var tredje manlig bostadsrättsägare att det inte spelar någon roll. Medan var tredje kvinna tycker att de boende bör representeras i större utsträckning.

36% av bostadsrättsägare mellan 31 och 40 år tycker att de boende bör representeras i bostadsrättsföreningens styrelse i större utsträckning



Skulle du vilja att din bostadsrättsförenings styrelse i större utsträckning representerade de boende i föreningen (kön, ålder, civilstånd, etnicitet osv.)?

- Ja, alla boende måste representeras i större utsträckning
- Ja, de boende kan representeras i något större utsträckning
- Nej, de boende representeras redan i stor utsträckning
- Nej, det spelar ingen roll
- Vet ej



“ Styrelsen ska representera hela bostadsrättsföreningen och har ansvar att företräda alla boende. Det är därför viktigt att ha en social diversifiering och bred fördelning som exempelvis att ålder och kön stämmer överens med de boende så att alla aspekter av boendet uppmärksammas. Vi jobbar aktivt med att stötta föreningars arbete så att styrelseuppdraget inte behöver bli så tidskrävande, då det kan vara en avgörande faktor som får fler att engagera sig.

Nina Wahlberg

Affärsområdeschef teknisk förvaltning

Om rapporten

Sveriges Bostadsrättsrapport 2019 baseras på en statistiskt säkerställd undersökning genomförd av Ipsos NORM på uppdrag av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. I undersökningen har drygt 1 000 bostadsrättsägare i åldrarna mellan 18 och 65 år gett sin syn på svenska bostadsrättsföreningar utifrån ett ekonomiskt, juridiskt samt hållbarhets- och framtidsperspektiv. Undersökningen genomfördes under januari 2019 i form av en webbenkät.

www.sbc.se