



Pressmeddelande | 2025-10-08

Undvik chockhöjningar och underskott:

Så sätter ni rätt avgift i föreningen

En låg månadsavgift i bostadsrättsföreningen kan upplevas trygg och attraktiv, men speglar sällan föreningens faktiska kostnader. I stället riskerar felsatta avgifter att leda till växande underskott, ett urholkat sparande och framtida avgiftschocker. Enligt SBCs ekonomiexpert Jenny Söderberg är det hög tid för landets bostadsrättsföreningar att säkerställa rätt avgift, inte minst i ljuset av nya redovisningsregler.

Kostnaderna för en bostadsrättsförening har ökat markant över tid. Samtidigt går över hälften av Sveriges bostadsrättsföreningar med underskott, har **Swedbank** tidigare varnat för. När intäkterna inte matchar kostnaderna riskerar underskotten att byggas på, vilket i förlängningen kan leda till ökad skuldsättning eller kraftiga avgiftshöjningar.

– Att föreningarnas avgifter inte speglar de verkliga behoven är ett problem vi sett under en längre tid. Ofta handlar det om att man väljer att skjuta på justeringarna i hopp om att läget ska vända. Men det skapar tyvärr en falsk trygghet. Även om vi nu börjar se vissa kostnadslättnader, till exempel när det kommer till räntan, så är det fortfarande många föreningar som ligger efter med underhåll. Samtidigt fortsätter andra kostnader att stiga och det är därför högst aktuellt att se över föreningens avgifter för att undvika framtida chocker, säger **Jenny Söderberg, ekonomiexpert på SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB.**

Nya regler sätter press på föreningarnas ekonomi

Nu närmar sig även övergången till det nya redovisningsregelverket K3, som bland annat innebär att föreningens underhållsbehov kommer att bli mer synligt i årsredovisningen. Det gör det enklare för styrelsen att planera för framtida åtgärder – men innebär också att det blir svårare att blunda för nödvändiga investeringar. För många föreningar kan det innebära att avgiften behöver justeras för att möta kommande kostnader.

– I och med att K3 inom kort blir aktuellt märker vi ett tydligt ökat antal frågor från styrelser som vill förstå hur avgiften bör sättas, hur sparandet ska planeras och hur förändringar bäst kommuniceras. En realistiskt satt avgift bygger på föreningens faktiska utgifter, framtida behov och ett rimligt överskott för kommande underhållsbehov, säger **Jenny Söderberg.**

Enligt självkostnadsprincipen ska föreningar inte gå med vinst, men de ska heller inte gå med förlust. Årsavgiften ska baseras på de löpande utgifterna och intäkterna samt extra som täcker slitagekostnader för fastigheten. Det som ska täckas är föreningens kostnader för

SBC – Sveriges BostadsrättsCentrum AB är landets ledande fastighetsförvaltare specialiserad på bostadsrättsföreningar. Med över 100 års erfarenhet erbjuder SBC ett heltäckande tjänsteutbud inom fastighetsförvaltning – ekonomisk och teknisk förvaltning, juridik, energi, underhållsplanering samt projektledning vid ombyggnationer. SBCs experter hjälper dagligen tusentals bostadsrättsföreningar över hela landet att förenkla styrelsearbetet och fatta trygga, långsiktiga beslut. I den digitala plattformen SBC Hemma kan varje förening hantera och få översikt över ekonomi, kommunikation och löpande förvaltning. SBC tar årligen fram branschkompassen **Sveriges Bostadsrättsrapport** och är en aktiv röst i media. SBC, som är en del av den internationella Odevogruppen har 4 600 kunder, 450 medarbetare och omsatte 640 mkr år 2024. SBC har sitt huvudkontor i Stockholm och lokala kontor i Göteborg, Malmö, Uppsala och Sundsvall.

underhåll och drift: bland annat uppvärmning, el, städning, reparationer, snöröjning, skötsel av utemiljö och lånekostnader. En korrekt satt avgift gör det möjligt att skapa överskott under de år då större underhåll inte genomförs, vilket kan användas för att till exempel amortera på lån, bygga upp en buffert eller till framtida underhåll.

SBCs fem tips för arbetet med avgiften:

- **Gör regelbundna översyner och justera i tid** – För många föreningar är det just nu ett bra läge att se över avgiften, i samband med budgetarbetet för kommande år. Säkerställ att avgiften speglar föreningens faktiska kostnader för drift, räntor, underhåll och administration. Små, årliga höjningar i takt med kostnadsutvecklingen är lättare att hantera än stora chockhöjningar längre fram.
- **Tänk långsiktigt** – Använd en uppdaterad underhållsplan, rekommendationen är på 50 år, tillsammans med en flerårsbudget för att jämna ut framtida kostnader.
- **Bygg upp ett överskott** – Ett visst överskott vissa år kan användas till amorteringar eller framtida investeringar, vilket skapar stabila boendekostnader över tid.
- **Kommunicera öppet** – Förklara eventuella beslut om avgiften för medlemmarna. Transparens skapar förtroende och minskar risken för missnöje.
- **Ta hjälp vid behov** – En professionell förvaltare kan ge stöd med analyser, långsiktig planering och avgiftsprognoser.

För ytterligare information kontakta:

Jenny Söderberg, Ekonomisk expert,
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Telefon: 076 534 0428
E-post: jenny.soderberg@sbc.se