



Jämföra priser på bostadsrätter

Ett samarbete mellan Swedbank och Sparbankerna

Innehåll

Inledning.....	3
Årsredovisningen.....	3
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning.....	4
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	4
Noter.....	4
Prissättning av bostadsrätter.....	4
Föreningens lån	5
Teknisk skuld och underhållsskuld	5
Ett exempel.....	6
Sammanfattning	7
Källor	8

Kontakt

Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

+46 (0)72 242 99 62

@arturoarques (Twitter/X)

Peter Witthoff

Communication Specialist

Mejl: peter.witthoff@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 927 60

Inledning

Varje år omsätts 100 000 bostadsrätter till ett värde av 300 miljarder. För de allra flesta familjer är det den största affären i livet och största löpande utgiften. Den som köper en bostadsrätt i dag lägger i genomsnitt 25 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter. Med tanke på hur viktigt boendet är för ett väl fungerande liv och hur mycket pengar boendet kostar är det av största intresse att varje bostadsköp blir så bra som möjligt. En förutsättning och ett villkor för att lyckas med det är att du som köpare av en bostadsrätt har tillgång till rätt och relevant information men också kunskap så att du kan ta medvetna och välgrundade beslut. Den här rapporten handlar om hur du kan jämföra priset på en bostadsrätt i en bostadsrättsförening med en bostadsrätt i en annan bostadsrättsförening genom att ta hänsyn till skuldsättning, underhållsskuld, sparande och sparbehov.

De senaste tolv månaderna har det omsatts 107 763 bostadsrätter till ett värde av 321 miljarder kronor.¹ Men priserna varierar stort. I Stor-Stockholm ligger medelpriset på en bostadsrätt på 2 978 000 kronor vilket motsvarar ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 67 324 kronor. I Västernorrlands län ligger medelpriset på 1 038 000 kronor motsvarande 15 401 kronor per kvadratmeter boyta. Bostadsrättsmarknaden är med andra ord lokal. För att få en bra bild över var marknadspriset på en bostadsrätt ligger är det viktigt att känna till sin lokala marknad. Rådet är därför att alltid vända sig till en lokal fastighetsmäklare med god kännedom om den lokala marknaden.

I Sverige finns cirka 30 000 bostadsrättsföreningar. Alla bostadsrättsföreningar är skyldiga att upprätta en årsredovisning. Från och med 2026 ska alla årsredovisningar skickas in till Bolagsverket. Det kommer att öka tillgängligheten och möjligheten att mer systematiskt granska, analysera och jämföra ekonomin i bostadsrättsföreningar. Med ökad transparens följer normalt en bättre prissättning. Som konsument på bostadsrättsmarknaden är det därför viktigt att sätta sig in i bostadsrättsföreningens ekonomi inte minst med tanke på att allt fler konsumenter upptäckt värdet och vikten av att läsa föreningarnas årsredovisningar.

Årsredovisningen

En årsredovisning ska innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning, kassaflödesanalys och noter. Alla delar är viktiga och fyller en gemensam uppgift: att ge dig så bra information om bostadsrättsföreningens ekonomi som det är praktiskt möjligt enligt gällande lagar och regler. Tyvärr är konsumentskyddet fortfarande svagt trots de senaste årens skärpta lagstiftning. Därför är det viktigt att du läser årsredovisningen noga och tar hjälp av någon du litar på och har förtroende för om det är någonting du inte förstår eller är osäker över.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta

¹ Källa: Svensk Mäklarstatistik. Statistiken publicerad den sjunde november 2025.

eftersom det senare medför andra skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt. Förvaltningsberättelsen innehåller också information om vilka som sitter i styrelsen, valberedning, revisorer, antal lägenheter om föreningen äger marken och vilka större renoveringar som är gjorda och kommer att göras de närmaste åren. Förvaltningsberättelsen innehåller också antal nyckeltal. Exempel på sådana nyckeltal är skuldsättning per kvm totalyta, sparande per kvm totalyta och räntekänslighet.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån och föreningens kostnader. Avskrivningar innebär att föreningen inte bokför hela utgiften på en gång utan fördelar utgiften över den uppskattade ekonomiska livslängden för tillgången som avskrivningen avser.

Balansräkning

Balansräkningen speglar föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet därav namnet "balansräkning".

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Kassaflödesanalysen är ett bra komplement till resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån och använts till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Prissättning av bostadsrätter

Vi lever i en marknadsekonomi där marknaden sätter priset. "Marknaden" är i detta fall du och alla andra konsumenter som vill köpa och sälja en bostadsrätt. Nästa alla bostadsrätter säljs via en fastighetsmäklare. Fastighetsmäklaren ser till att marknadsföra bostadsrätten och säkerställer att försäljningen går rätt till. Skatteverket får också information om försäljningspris och tidpunkten för överlåtelsen. Allt det här känner du säkert till. Men hur vet man om man köper till rätt pris? Det enkla svaret är att det vet man inte. Eftersom "rätt pris" är svårt att definiera och beror på en mängd olika saker inte minst vem man är och därmed hur man värderar olika saker. Till exempel läge,

planlösning och ytskick till kommunal service samt närheten till släkt, vänner och arbete. Men det finns några faktorer som inte är subjektiva och som är viktiga att ta hänsyn till när du väl lägger bud alternativt ska diskutera utgångspris med din fastighetsmäklare och de är föreningens ekonomi. Inte minst lägenhetens andel av föreningens lån, underhållsskuld samt föreningens sparbehov och sparande.

Föreningens lån

Nästa alla bostadsrättsföreningar har lån. I nyproduktion är det inte ovanligt att bostadsrättsföreningar har 10 000 till 14 000 kronor i lån per kvm boyta. I äldre föreningar byggda före 90-talet är det inte ovanligt att lånen ligger runt 4 000 till 8 000 kronor per kvm boyta. I äldre bostadsrättsföreningar byggda på 50-talet eller tidigare är det inte ovanligt att bostadsrättsföreningar har en skuldsättning på under 2 000 kronor per kvm boyta eller är helt skuldfria. Som köpare av en bostadsrätt hittar du föreningens skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt i förvaltningsberättelsen. Du kan också se föreningens skuldsättning i balansräkningen under posten långfristiga skulder och kortfristiga skulder. Du kan även se en specificering av föreningens lån till banken under noter. Där kan du se om det finns flera olika lån med olika bindningstider och räntan på lånen. Fastighetsmäklare är också skyldiga att redovisa lägenhetens andel av föreningens lån i objektbeskrivningen. **Be att få ta del av objektbeskrivningen för den aktuella bostadsrätten.** Om du inte har tillgång till objektbeskrivningen kan du titta på nyckeltalet skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt under rubriken nyckeltal i förvaltningsberättelsen. Multiplicera sedan det beloppet med boytan på bostadsrätten du vill köpa.²

Teknisk skuld och underhållsskuld

Med teknisk skuld avses nuvärdet av bostadsrättsföreningens kommande renoveringsbehov och återanskaffningar av byggnadskomponenter föreningen har underhållsansvar för. Med underhållsskuld avses renoveringar och återanskaffningar av byggnadskomponenter som redan borde vara gjorda. Alla föreningar får förr eller senare renoveringsbehov och behov av återanskaffning av olika byggnadskomponenter. I nyproduktion är renoveringsbehoven i närtid små eller inga och nuvärdet av framtida återanskaffningar lika med anskaffningskostnaden på befintliga byggnadskomponenter som föreningen har underhållsansvar för. I äldre föreningar är det tvärtom. I äldre föreningar kan renoveringsbehoven vara omfattande och stora utgifter för återanskaffning av byggnadskomponenter vara nära förestående. I sämsta fall finns det renoveringar och återanskaffningar som redan borde vara gjorda, det vill säga föreningen har en så kallad underhållsskuld. Gemensamt för den här typen av utgifter och kostnader är att konsumenter på bostadsrättsmarknaden bör ta hänsyn till dem. Den tekniska skulden och underhållsskulden påverkar föreningens ekonomi och därmed indirekt den enskilde bostadsrättshavarens privatekonomi eftersom föreningens årsgifter påverkas av dessa skulder och bostadsrättens framtida marknadsvärde.

² Exempel: Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt lika med 6 000 kronor. Lägenhetens boyta lika med 70 kvm. Lägenhetens andel av föreningen lån lika med 420 000 kronor (6 000 x 70). Mer korrekt är att använda sig av lägenhetens andelstal multiplicerat med föreningen lån. Nämda exempel är dock en mycket bra approximation.

I nyproducerade bostadsrättsföreningar är underhålls- och renoveringsbehoven normalt sett mycket lägre än i äldre och nedgångna fastigheter. Men även många äldre bostadsrättsföreningar med gamla fastigheter kan vara väldigt välskötta och därmed inte heller ha några större underhålls- eller reparationsbehov. Med andra ord säger åldern i sig ofta väldigt lite om föreningens behov av underhåll, renoveringar och återanskaffningar av byggnadskomponenter.

Byggmateriel, konstruktion, läge, kvalité m.m. kan också variera stort mellan olika fastigheter, oberoende av åldern, vilket gör det ännu svårare som lekman att uppskatta framtida underhållsbehov. Som konsument ska du därför **be om att få ta del av bostadsrättsföreningens tekniska underhållsplan**. Det är ett lagkrav på nyproducerade bostadsrättsföreningar och nyombildade föreningar att ha en teknisk underhållsplan som sträcker sig i 50 år. Tyvärr borde det kravet gälla alla bostadsrättsföreningar men så är inte fallet. Många föreningar uppfyller ändå det kravet eftersom en teknisk underhållsplan är en förutsättning för att kunna budgetera för framtida utgifter och därmed sätta rättvisa årsavgifter. Säkerställ också att underhållsplanen har upprättats av en kunnig fackperson samt att den uppdaterats kontinuerligt. Tänk på: en bristfällig eller inaktuell underhållsplan kan vara vilseledande!

Ett exempel

Lek med tanken att du vill köpa en bostadsrätt. Du har hittat två olika bostadsrätter på 60 kvm boyta i två olika bostadsrättsföreningar. För bostadsrätten i föreningen "Pelikanen" begär man 2,2 miljoner kronor. Lägenhetens andel av föreningens lån är 200 000 kronor, lägenhetens andel av bostadsrättsföreningens underhållsskuld är 300 000 kronor och månadsavgiften 3 600 kronor. Föreningens nyckeltal för sparande visar ett sparande på 150 kronor per kvm boyta³ och den tekniska underhållsplanen ett sparbehov på 350 kronor per kvm boyta.

För bostadsrätten i föreningen "Fisken" begär man 2,5 miljoner kronor. Lägenhetens andel av föreningens lån är 750 000 kronor, lägenhetens andel av bostadsrättsföreningens underhållsskuld är 0 kronor och månadsavgiften 4 000 kronor. Föreningens nyckeltal för sparande visar ett sparande på 50 kronor per kvm boyta och den tekniska underhållsplanen ett sparbehov på 250 kronor per kvm boyta.

Hur kan du använda de här uppgifterna och vad betyder uppgifterna för dig som konsument?

För bostadsrätten i föreningen Pelikanen kan vi börja med att konstatera att sparbehovet enligt den tekniska underhållsplanen är 350 kronor samtidigt som sparandet enligt årsredovisningen 150 kronor. Månadsavgiften är med andra ord 200 kronor för låg per kvm boyta och år för att täcka sparbehovet. Med 60 kvm innebär det att månadsavgiften borde vara 1 000 kronor högre. Det vill säga 4 600 kronor.⁴ Samma beräkning för bostadsrätten i bostadsrättsföreningen Fisken visar att månadsavgiften borde vara 5 000 kronor.⁵

Summan av begärt pris, lägenhetens andel av föreningens lån och underhållsskuld är 2 700 000 kronor för lägenheten i föreningen Pelikanen⁶ och för lägenheten i föreningen

³ I våra exempel utgår vi ifrån att boyta är lika med totalyta

⁴ $350 - 150 = 200$, $200 \times 60 / 12 = 1\,000$, $1\,000 + 3\,600 = 4\,600$

⁵ $250 - 50 = 200$, $200 \times 60 / 12 = 1\,000$, $1\,000 + 4\,000 = 5\,000$

⁶ $2\,200\,000 + 200\,000 + 300\,000 = 2\,700\,000$

Fisken 3 250 000 kronor.⁷ Det innebär att valet står mellan en bostadsrätt för 2 700 000 kronor med hänsyn till lägenhetens andel av föreningens lån och underhållsskuld samt en månadsavgift som borde vara 4 600 kronor eller en bostadsrätt för 3 250 000 kronor med hänsyn till lägenhetens andel av föreningens lån och underhållsskuld samt en månadsavgift som borde vara 5 000 kronor.

Genom att ta hänsyn till föreningens skuldsättning, underhållsskuld, sparande och sparbehov kan du ta ett mer medvetet och välgrundat beslut.

Sammanfattning

Ska du köpa en bostadsrätt är det viktigt att du läser bostadsrättsföreningens årsredovisning noga och tar hjälp av någon du har förtroende för och som kan tolka allt som står i årsredovisningen om du är osäker över någonting.

Några **viktiga nyckeltal** som kan vara svårtolkade, är bostadsrättens andel av föreningens lån samt föreningens tekniska skuld och underhållsskuld. **Bostadsrättens andel av föreningens lån** framgår av fastighetsmäklarens objektbeskrivning men kan också beräknas med hjälp av årsredovisningen.

Den **tekniska skulden** framgår av den tekniska underhållsplanen som alla nya bostadsrättsföreningar måste ha och som innehåller en förteckning över alla framtida större reparationer, underhållsarbeten och återanskaffningar av byggnadskomponenter.

Föreningens **underhållsskuld** är de renoveringar, underhållsarbeten och återanskaffningar av byggnadskomponenter som borde varit gjorda men som av olika skäl inte är gjorda. Underhållsskulden framgår av den tekniska underhållsplanen.

Sparbehovet visar hur mycket bostadsrättsföreningen behöver spara per kvadratmeter boyta eller totalyta för att finansiera framtida reparationer, underhållsarbeten och återanskaffningar av byggnadskomponenter som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för. Sparbehovet framgår av den tekniska underhållsplanen.

Föreningens **sparande** framgår av årsredovisningen och är ett av de viktigaste nyckeltalen i årsredovisningen. Sparandet per kvadratmeter ska jämföras med sparbehovet. Om sparbehovet är högre än de faktiska sparandet kan det vara ett tecken på att föreningen tar ut för låga månadsavgifter och därmed bygger upp stora framtida upplåningsbehov.

Vikten av att en bostadsrättsförening har en aktuell teknisk underhållsplan utförd fackmannamässigt kan inte nog understrykas. En inaktuell teknisk underhållsplan eller en underhållsplan som inte är utförd fackmannamässigt och av en oberoende aktör kan vara direkt vilseledande och leda till fel åtgärdsintervall, underskattning av framtida kostnader och därmed försvåra konsumentens möjligheter att värdera en bostadsrätt. För att du som konsument ska få en rättvisande bild över föreningens ekonomi och kunna jämföra priset på en bostadsrätt med andra bostadsrätter, och därmed öka dina möjligheter till en lyckad bostadsrättsaffär, behöver du ta hänsyn till den tekniska skulden, underhållsskulden och sparbehovet.

⁷ 2 500 000 + 750 000 + 0 = 3 250 000

Källor

Planima

Sefast

Statistiska centralbyrån

Svensk Mäklarstatistik