

Pressmeddelande 2025-09-30

Kraftiga avgiftshöjningar i bostadsrättsföreningar mellan 2022 och 2024

Sveriges bostadsrättsföreningar har pressats av högre räntor och ökade kostnader – och det märks i avgifterna. En ny kartläggning från SBAB visar att över nio av tio bostadsrättsföreningar har höjt sina avgifter något av de senaste två åren. I snitt var ökningen omkring 9 procent bland de föreningar som höjde avgiften 2024 och ungefär 7 procent året innan. Avgifterna ökade med drygt 15 procent mellan 2022 och 2024 bedömt utifrån årsredovisningar mellan 2022–2024. I de föreningar där avgiften höjts både 2023 och 2024 är höjningen större och uppgår till ungefär 20 procent.

SBAB har kartlagt förändringarna i avgiftsnivåer i Sveriges bostadsrättsföreningar mellan 2022 och 2023 och mellan 2023 och 2024 utifrån bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar. Kartläggningen visar att 93 procent av bostadsrättsföreningarna höjt avgiften minst ett av åren under den studerade perioden medan 64 procent av bostadsrättsföreningarna höjt avgiften båda åren (se tabell 1).

20 procent höjning mellan 2022–2024 i föreningar som höjt avgiften bägge åren

I de föreningar där uppgifter finns för flera sammanhängande år har avgiftshöjningen 2022–2024 sammanlagt uppgått till i genomsnitt 15 procent (se tabell 2). Inom denna grupp uppgår höjningen i genomsnitt till 20 procent i de föreningar som höjt avgiften *både* 2023 och 2024 (se tabell 3). För de föreningar som höjde avgiften mellan 2023 och 2024 var den genomsnittliga höjningen ungefär 9 procent. Året dessförinnan var den genomsnittliga höjningen ungefär 7 procent. Det var fler bostadsrättsföreningar som valde att höja avgifterna mellan 2023 och 2024 än mellan 2022 och 2023 (se tabell 1).

- Vi ser att höjningarna var större mellan 2023 och 2024 än mellan 2022 och 2023. Det kan finnas flera möjliga förklaringar till detta. En är att de första justeringarna inte fullt ut täckte de initialt ökade ränte- och driftkostnaderna. En annan att räntan varit bunden på vissa föreningslån och initialt inte påverkats av ränteuppgången, eller en kombination av båda. Samtidigt är det troligt att många föreningar medvetet valt att höja avgifterna stegvis snarare än att ta hela höjningen på en gång för att inte behöva chockhöja avgiften, säger Jennie Leffler, SBAB:s bostadsmarknadsexpert.

Störst avgiftshöjningar i Storstockholm – lägre i Norra Sverige

Avgiftshöjningarna har varit störst i Storstockholm. Mellan 2022 och 2023 låg den på i genomsnitt 8 procent och mellan 2023–2024 på 10 procent. I Norra Sverige var motsvarande avgiftsökningar 6 respektive 8 procent (se tabell 3). Tänkbara förklaringar till denna skillnad

är högre belåningsgrad och fler lån med rörlig ränta i Storstockholm jämfört med Norra Sverige.

Något större höjningar i nyare bostadsrättsföreningar än i äldre

Nyare bostadsrättsföreningar, byggda 2015 och senare, har höjt avgiften något mer än de äldre bostadsrättsföreningarna (se tabell 4). 2022–2023 höjde äldre föreningar avgiften med 7,2 procent i genomsnitt och nya med 8,8 procent. 2023–2024 höjde äldre föreningar med 8,4 procent i genomsnitt och nya med 10,8 procent. Högre belåningsgrad i nya än i äldre föreningar bör vara en förklaringsfaktor. Den genomsnittliga avgiftsnivån för en bostadsrättsförening byggd före 2015 låg 2024 på 809 kr/kvm och år. För en nyare bostadsrättsförening låg nivån på 822 kr/kvm och år (se tabell 5).

Driftskostnaderna ökade med 12 procent mellan 2022–2024

Bostadsrättsföreningarnas (bokförda) driftskostnader ökade mellan 2022–2024 bland annat till följd av ökade kostnader för värme och vatten. Den genomsnittliga ökningen var cirka 6 procent per år. Den region som hade störst ökning 2023–2024 var Södra Sverige med 6,4 procent medan Norra Sverige hade störst ökning året innan med 7,7 procent.

Kraftigt ökade räntekostnader

Räntekostnaderna ökade mellan 2022–2023 med i genomsnitt 77 procent. Den region som hade störst ökning var Storstockholm med 93 procent vilket kan förklaras av att regionen har en högre belåningsgrad per kvadratmeter och möjligen en större andel rörliga lån. 2023–2024 låg den genomsnittliga ökningen på cirka 27 procent, men då var den region som hade störst ökning Stormalmö med cirka 29 procent. I de föreningar där ränteuppgifter finns för både 2022 och 2024 uppgår ökningen i räntekostnaden till 134 procent.

– Vi ser att avgiftsökningarna och de totala kostnadsökningarna i genomsnitt tenderar att följa varandra. Ett allmänt gott råd till samtliga bostadsrättsföreningar är ändå att ta höjd för mindre avgiftshöjningar löpande. Det gör att förändringarna blir mer förutsägbara och att större engångsjusteringar undviks. Det skapar i sin tur trygghet för bostadsrättsinnehavarna, säger Jennie Leffler.

Om granskningen:

Uppgiften om avgiftsnivåer kommer från Boolis brf-databas där dessa noterats i samband med observerade försäljningar. Uppgifterna är hämtade den 25 augusti 2025 och avser årsredovisningarna för 2022, 2023 och 2024. Urvalet är baserat på bostadsrättsföreningar med 10–499 lägenheter.

I databasen finns uppgift om cirka 96 procent av Sveriges bostadsrättslägenheter. Nyckeltalen från årsredovisningarna matas kontinuerligt in under räkenskapsåret med hjälp av AI men granskas, korrigeras och kvalitetssäkras därefter. Täckningsgraden för olika år kan variera sett till vilka årsredovisningar som finns tillgängliga samt i vilket skede inmatningen sker. Alla variabler i årsredovisningarna fångas inte upp för samtliga försäljningar. För den variabel i årsredovisningen som det finns minst "träffar" på i det underlag som legat till grund för denna undersökning, uppgår antalet observationer som lägst till 1 800 för Sverige som helhet.

Datamaterialet presenteras utifrån en indelning av olika byggår. Intervallen är 1850–2014 ("äldre" föreningar) och 2015–2024 ("nya" föreningar). En geografisk indelning är gjord utifrån sex olika regioner samt Sverige som helhet.

Vid avgiftsförändringar på mindre än +/- 2 procent anses avgiften vara oförändrad (för att ta höjd för eventuellt enbart bokföringstekniska förändringar). De 10 procent lägsta och 10 procent högsta värdena har också exkluderats vid beräkning av medelvärden för att undvika orimligt stor påverkan av extremvärden. För 2022–2023 innehåller datamaterialet observationer på avgifterna hos 9 600 bostadsrättsföreningar och för 2023–2024 data hos 4 400 bostadsrättsföreningar. I analysen av avgifternas utveckling under tre på varandra följande år ingår 2 800 bostadsrättsföreningar. Det går inte att utesluta att det finns en viss skevhet i urvalet om föreningar där det inte skett någon försäljning i närtid skiljer sig från övriga.

Tabell 1. Andelen bostadsrättsföreningar med avgiftsförändring i hela Sverige

Sverige	2023	2024	Ett av åren	Båda åren
Ökat:	72%	82%	93%	64%
Oförändrad:	22%	14%		36%
Minskat:	6%	4%	8%	0%

Anm. Siffran 36 procent avser oförändrad avgift något av åren

Tabell 2. Förändrad avgift i bostadsrättsföreningar i Sverige (oaktat om man höjt, sänkt eller låtit avgiften ligga oförändrad)

Område	2023	2024	2022–2024
Sverige	6 %	8 %	15 %

Tabell 3. Avgiftshöjningar i de bostadsrättsföreningar som höjt avgiften

Område	2023	2024	Båda åren
Storstockholm	8,2%	9,7%	22,2%
Storgöteborg	7,6%	9,1%	20,5%
Stormalmö	8,0%	8,3%	19,4%
Norra Sverige	6,4%	7,9%	18,2%
Mellersta Sverige	6,8%	8,7%	21,2%
Södra Sverige	6,7%	7,5%	17,6%
Sverige	7,4%	8,7%	20,4%

Tabell 4. Genomsnittlig avgiftshöjning i äldre/nyare bostadsrättsföreningar

Byggår	2023	2024
1850–2014	7,2%	8,4%
2015–2024	8,8%	10,8%

Tabell 5. Genomsnittlig avgiftsnivå kr/kvm i äldre/nyare bostadsrättsföreningar

Byggår	2022	2023	2024
1850–2014	698	732	809
2015–2024	652	725	822

Kontaktpersoner:

Jennie Leffler, bostadsmarknadsexpert, SBAB
 Telefon: 076-309 43 07
 E-post: jennie.leffler@booli.se

Catharina Henriksson, presschef, SBAB
 Telefon: 076-118 79 14
 E-post: catharina.henriksson@sbab.se