

## Ny hyra från 1 januari 2024

<https://skb.org/hyoror2024>

### Hyrorna för 2024 är nu klara.

Samrådet mellan styrelsen och hyresutskottet resulterade i att:

- Hyrorna i SKB höjs med i genomsnitt 5,2 procent från och med 1 januari 2024,
- Hyreshöjningen för januari och februari debiteras retroaktivt på hyresavin för mars.
- Inför halvårsskiftet kommer hyresutskottet och styrelsen att analysera det ekonomiska läget för att bedöma om en ytterligare hyreshöjning behöver göras den 1 juli 2024,
- Höjningen fördelas enligt hyreshöjningsfördelningsmodellen vilket leder till en differentierad höjning för olika fastigheter på mellan 42 och 99 kr/kvm och år (2,94 och 6,94 procent),
- Exempel: För en lägenhet om tre rum och kök på 70 kvm innebär det en höjning på mellan 245 och 578 kronor per månad.

### Stora kostnadshöjningar för alla fastighetsägare

Inför 2024 utsätts SKB, liksom andra fastighetsägare, för stora kostnadshöjningar:

- Taxehöjningar för vatten/avlopp, värme och sophämtning ligger på mellan 8 och 25 procent.
- Kraftigt stigande räntekostnader till följd av det höga ränteläget.
- Generella kostnadsökningar till följd av inflationen ökar kostnaderna för bland annat fastighetsunderhåll, reparationer och drift.

### Ambition om en jämn och rimlig hyresutveckling

SKB har ambitionen om en jämn och rimlig hyresutveckling. Denna har kunnat hållas under en lång rad av år. Den genomsnittliga årliga hyreshöjningen under åren 2014–2023 har varit 1,42 procent.

För 2023 höjdes hyrorna i SKB med 3,3 procent, vilket sett i backspeglarna var lågt i relation till kostnadshöjningarna. Detta bekräftas också av de överenskommelser som träffades inom allmännyttan i Stockholm, vilka låg drygt en procentenhet högre.

### Hyreshöjning för att möta ett nytt permanent kostnadsläge

SKB har ett fint och väl underhållet fastighetsbestånd. För att klara en bibehållen ambitionsnivå hade SKB

behövt en något högre hyreshöjning på grund av de kraftiga kostnadshöjningar som kommit på väldigt kort tid. Vi har landat på en minskad men ansvarsfull ambitionsnivå, men det kommer att märkas att pengarna inte räcker till allt. Vissa underhållsåtgärder kommer att få stå tillbaka och en del drift- och skötselarbeten kan inte utföras med riktigt samma kvalitet som vi är vana vid.

Vid jämförelse med andra fastighetsägare i regionen har SKB lägre kostnader för drift och skötsel och för administration – trots att SKB har kostnader för sin föreningsverksamhet. I budget för 2024 har varje kostnadspost ifrågasatts och neddragningar gjorts – inom alla områden.

En stor del av kostnadshöjningen beror på det betydligt högre ränteläget. Även om räntan vänder nedåt under 2024, som förväntat, kommer SKBs genomsnittliga upplåningsränta att öka till följd av bundna lån som får nya räntevillkor.

SKBs ekonomiska resultat har sjunkit från högsta nivån om 150 mnkr under 2020 till strax över 100 mnkr enligt preliminärt bokslut för 2023. För 2024 är budget 100 mnkr. Om resultatet sjunker ytterligare kommer SKB riskera sin kreditvärdighet och på lång sikt kommer det att leda till sämre räntevillkor, vilket har stor betydelse för föreningens upplåningskostnader.

### Ytterligare samråd inför halvårsskiftet 2024

Det ekonomiska läget är svårbedömt. Därför kommer styrelsen och hyresutskottet att ytterligare analysera föreningens ekonomi ur ett historiskt och långsiktigt perspektiv. Syftet är att klargöra om årets höjning är tillräcklig, eller om ytterligare hyreshöjning behöver genomföras från 1 juli 2024.

### Spridning av höjningen

Alla kvarter får olika stora hyreshöjningar. Hyreshöjningen fördelas med hjälp av hyreshöjningsfördelningsmodellen som tagits fram i samverkan mellan styrelsen och hyresutskottet. Med den åstadkoms en spridning av höjningen baserad på genomsnittlig kötid, läge, kostnad (nuvarande hyra och upplåtelseinsats) och standard (byggnadens värdeår). Enligt SKBs hyresriktlinjer får dock största skillnad i hyreshöjning ett enskilt år uppgå till fyra procentenheter. Höjningen blir mellan 2,94 och 6,94 procent eller omräknat mellan 42 och 99 kr/kvadratmeter och år från och med 1 januari 2024.

Hyreshöjningsexempel: Om hyran höjs med 60 kr/kvm och år blir höjningen för en normalstor lägenhet i SKB om 70 kvm 350 kr/mån.

## **El – tillägg eller avdrag**

### **Hyrestillägg för el sänks**

Du som bor i en av de fastigheter där elen inte mäts för varje lägenhet (Kroken, Bjälken och Riset), betalar schablonmässigt för elen med ett hyrestillägg som idag uppgår till 76 kr/kvm och år. Detta elkostnadstillägg sänks från 1 januari 2024 med 18 procent till 62 kr/kvm och år. För en lägenhet om 70 kvm innebär det att elkostnadstillägget sjunker från 443 kr/mån till 362 kr/mån.

### **Höjning av avdraget**

Du som bor i en lägenhet där uppvärmning eller ventilation belastar ditt eget elabonnemang, har ett hyresavdrag för det. Detta hyresavdrag höjs med 18 procent (lika som ovan).

### **Elpriset ändras 1 januari**

Med hänsyn till de kraftiga svängningarna i elpriserna har styrelsen, efter samråd med hyresutskottet, beslutat ändra elpriserna 1 januari och 1 juli varje år, med utgångspunkt från elpriserna på privatmarknaden under den senaste sexmånadersperioden.

### **Garage- och parkeringsplatser**

Samtliga hyror för garage- och parkeringsplatser höjs med 5,2 procent 1 januari 2024. Även dessa hyror kan komma att höjas ytterligare från 1 juli 2024.

### **Elpris för fordonsplatser med laddbox**

Det elpris som ligger till grund för debitering av el som förbrukas vid laddning av elbilar och laddhybridbilar anslutna till laddboxar på SKBs garage- och parkeringsplatser sänks 1 januari 2024. Nytt elpris för elförbrukning från 1 januari är 1,94 kr/kWh (inkl moms) att jämföra med gällande pris som är 2,65 kr/kWh (inkl moms).

Garage- och parkeringsplatser med äldre laddboxar som har en schablondebitering motsvarande 1.700 kWh/år får en sänkning av debiteringen från 300 kr/mån till 220 kr/mån.

Länkar:

[Hyreshöjning kvarter för kvarter \(pdf\)](#)

[Hyreshöjningsfördelningsmodellen](#)

[Vad är hyresutskottet?](#)

2024-02-05