



## Nyckeltal för Brf Signalisten 2 – för årsmötet 2024

**Detta är en sammanställning av några viktiga nyckeltal för en bostadsrättsförening, enligt det icke vinstdrivande företaget ”Borättupplysning”.**

Då en bostadsrättsförening skiljer sig från vinstdrivande företag är det viktigt att inte använda sig av nyckeltal anpassade för just vinstdrivande företag, såsom soliditet, likviditet och årets resultat som en indikering för hur välmående föreningen är. Istället finns andra nyckeltal som kan användas för att få en uppfattning om föreningens ekonomiska tillstånd. Vid analys av nyckeltal ska observeras att alla föreningar är olika och att varje förening måste analyseras utefter dess unika förhållanden.

En av de mest väsentliga delarna som skiljer Brf Signalisten 2 från många andra bostadsrättsföreningar är att föreningen (2023-12-31) innehar en lägenhet som upplåts med hyresrätt. Detta är en tillgång som möjliggör extra intäkter när lägenheten ges möjlighet att säljas. Med de priser som råder på dagens bostadsmarknad skulle föreningen vid en försäljning få en intäkt om ca 4 miljoner SEK, vilket då möjliggör för vår förening att amortera och investera på ett sätt som andra föreningar inte skulle kunna göra utan ökad skuldsättning. Detta bör särskilt tas i beaktning vid analys av nyckeltalet ”Underhålls- och amorteringsutrymme” som presenteras nedan.

### 1. Årets resultat

Till en början ska nämnas att årets resultat inte är ett nyckeltal och inte heller ett resultat som bedömer föreningens ekonomiska tillstånd. Faktum är att föreningen kan gå med förlust år efter år utan att detta rimligtvis innebär att föreningen har dålig ekonomi. Dessutom kan förlusten variera från år till år, exempelvis på grund av att föreningen renoverar och underhåller fastigheten olika mycket från år till år. Det är viktigt att förstå att årets resultat inte avgör om föreningen har möjlighet att renovera, investera eller amortera. Till detta finns andra nyckeltal som presenteras här nedan.

Främsta orsaken till att Årets resultat misstolkas är att personer inte vet hur de ska tolka posten avskrivningar. Avskrivningar finns endast med i rent redovisningssyfte och har egentligen ingenting med föreningens utgifter under året att göra. Enklaste sättet att förstå årets faktiska resultat sätt till om föreningen täcker sina faktiska kostnader eller ej, är därför att ta Årets resultat + Avskrivningar.

(årets resultat + avskrivningar = föreningens överskott/underskott)

Brf Signalisten 2:

$194\,953 + 418\,294 = 613\,247\text{kr}$

Detta innebär att föreningen egentligen har ett överskott om 613 247 kr som styrelsen bestämmer hur de ska placeras/användas.

## 2. Driftkostnader

Driftkostnader innefattar de kostnader som är direkt relaterade till den dagliga driften, såsom värme, reparationer, förvaltning, el, arvoden, revision, städning, försäkring, fastighetsskatt, vatten mm (not 4,5,7,8,9,10 i årsredovisningen). Planerade underhåll ingår inte i beräkningen. Nyckeltalet beräknar driftkostnaden per kvadratmeter av totalytan (bostadsyta + lokalyta).

Brf Signalisten 2 (2305 kvm):

$986\,929 / 2305 = 428$ . Föreningens driftkostnader är 428 kr/kvm.

Tumregel: under 250kr/kvm = mycket bra, över 450kr/kvm = alldeles för mycket.

## 3. Räntekostnader

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den enskilt allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader (räntekostnader / totala intäkter).

Brf Signalisten 2:

$38\,417 / 1651\,374 = 0,023$ . Räntekostnaderna motsvarar 2,3% av intäkterna.

Tumregel: Under 25% = helt okej, över 50% = stora problem.

## 4. Skuldsättningsgrad

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvadratmeteryta av totalytan. Brukar kallas belåning, eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

Brf Signalisten 2:

$300\,000 / 2305 = 130$ . Föreningens skuldsättningsgrad är 130 kr/kvm.

Tumregel: Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra.

## 5. Räntekänslighet

Ett bra sätt är att jämföra föreningens skulder med den totala omsättningen (intäkterna). Nyckeltalet visar hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder (ungefär som en privatpersons skulder i förhållande till dennes inkomst). För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska förbli i balans. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Brf Signalisten 2:

$300\,000 / 1491\,925 = 0,18$ . Föreningens räntekänslighet är 0,18.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

## 6. Underhålls- och amorteringsutrymme

Nyckeltalet kompletterar den ovan beskrivna räntekänsligheten, och tillsammans ger de båda nyckeltalen en mycket klar bild av föreningen.

Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?

Underhålls- och amorteringsutrymme i % är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka. Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera i förhållande till sina totala intäkter. Beräkningen sker enligt formeln: (årets resultat + avskrivningar + planerade underhåll) / totala intäkter.

Brf Signalisten 2:

$$(194\,953 + 418\,294 + 22\,800) / 1\,651\,374 = 0,385 = 38,5 \%$$

Brf Signalisten 2 kan underhålla eller amortera för 38,5 % av sina totala intäkter vilket under 2023 motsvarade 636 047 kr.

Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymme bör vara ca 25% av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och innebär då att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.

## Sammanfattning

I sin helhet kan konstateras att Brf Signalisten 2 är en ekonomiskt mycket välmående bostadsrättsförening (nyckeltalen som här analyserats visar på välmående). Inget är oroväckande eller alarmerande, och driftkostnaderna ligger inom spannet för vad som anses normalt.

I analysen av föreningens ekonomiska situation bör även föreningens innehav av hyreslägenheten tas i beaktning. Denna kan vid försäljning av lägenheten förbättra den ekonomiska situationen avsevärt, exempelvis genom att föreningen kan amortera av hela lånet och därmed helt undvika räntekostnader framöver. Försäljningen skulle även lämna en god kassa till framtida underhåll.