EN EKONOMISK ANALYS AV
Anonym

2020

Branly
ANALYS AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

EN RAPPORT FRÅN BRANLY 2020

Bostadsrättsföreningen Anonym
Om syftet med en bostadsrättsförening

Syftet med en bostadsrättsförening är att tillhandahålla ett tryggt och prisvärt boende åt sina medlemmar. Detta kan bara nås om föreningens ekonomi och fastighetens underhåll planeras utifrån ett längre perspektiv. En sådan planering kräver att föreningens medlemsavgift redan idag tar höjd för framtida underhållsbehov.

En styrelse som sätter avgiften för lågt riskerar inte bara föreningens framtida ekonomi. Avgiften kan behöva chockhöjas, vilket riskerar att värdet på bostadsrätterna faller.

En styrelse som istället sätter avgiften för högt tvingar medlemmarna att spara pengar i föreningen. För att ett sådant sparande ska vara intressant måste pengarna investeras på ett lönsamt sätt så att värdet på bostäderna ökar eller att avgiften i framtiden kan sänkas.

En av de viktigaste uppgifterna för en styrelse i en bostadsrättsförening är därför att avgöra vad som är en hållbar avgift. Det vill säga att sätta en avgift som säkrar ett tryggt och prisvärt boende på lång sikt i föreningen, utan att detta belastar medlemmarnas privatekonomi i onödan.

Vilken nivå på avgiften som balanserar ekonomin över tid är svårt att värdera. Branly har de kunskaper som krävs för att avgöra vad som är en väl avvägd nivå på föreningens avgift.

Denna rapport är en del i detta arbete och syftar till att hjälpa styrelsen att planera föreningens ekonomi idag och i framtiden.

Branly hjälper bostadsrättföreningar med att:

- Hitta en väl avvägd avgift för föreningen
- Jämföra föreningens ekonomi med andra bostadsrättföreningar
- Ta fram planer för att säkra ett tryggt och prisvärt boende på sikt

> **En hållbar avgift är A och O**
>
> I slutändan finns bara ett enda relevant nyckeltal för en styrelse i en bostadsrättsförening: är medlemsavgiften satt så att den speglar föreningens kostnader på sikt?
>
> För höga avgifter tvingar medlemmarna till onödigt sparande i föreningen.
>
> För låga avgifter riskerar fastighetens underhåll på sikt och att avgiften chockhöjs i framtiden.
>
> David Sundén, Ekonomie doktor
> Grundare av Branly

Kontakta oss:

kontakt@branly.se
branly.se
072 323 36 99

Innehåll

Föreningens fastighet	3
Föreningens intäkter	5
Föreningens kostnader	7
Föreningens lån, räntor och amorteringar	9
Föreningens känslighet för chocker	11
Föreningens strukturella sparande	13
Föreningens hållbara avgift	15
Föreningens styrkor och svagheter	17
Rekommendationer	18

Om föreningens fastighet

Med fler lägenheter och större ytor följer högre drift- och underhålls-kostnader, men även större finansiella möjligheter och stordriftsfördelar.

Föreningens intäktsunderlag

Föreningar med uthyrbara lokaler och/eller parkeringsplatser har möjligheter till extra intäkter som kan bidra till att hålla ner avgiften. Samtidigt utgör de en utmaning för styrelsen då de innebär kostnader för underhåll och hantering av hyresgäster. Styrelsen bör dessutom ha en genomtänkt plan för hyressättning.

Jämförelser mellan bostadsrättsföreningar bör därför ta hänsyn till de fysiska skillnaderna i form av t.ex. uthyrbar yta och antal p-platser. Detta gäller vid jämförelser såväl av nivån på avgiften som föreningens driftkostnader.

Även skillnader i föreningens storlek är viktiga att ta hänsyn till när man jämför avgifter och kostnader. Större föreningar kan ofta dra nytta av sin storlek för att få bättre priser för både förvaltning och löpande service.

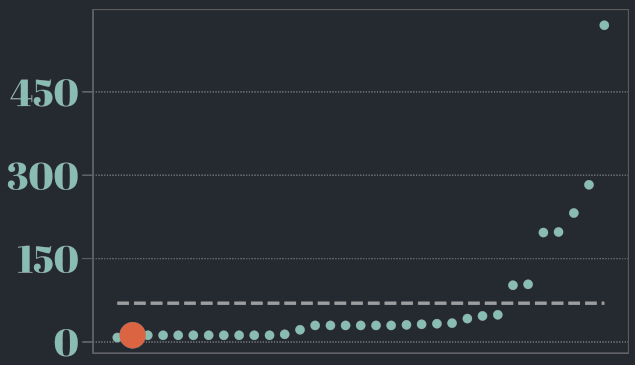
Underlag för avgifter och hyror

antal och kvadratmeter

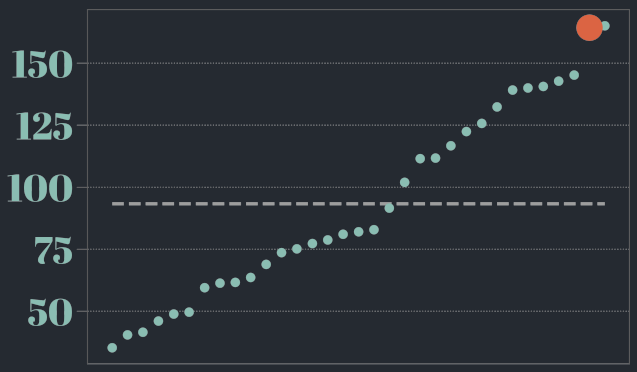
	Anonym	Östermalm
Antal föreningar	-	33
Byggår	1889	1924
Antal lägenheter	12	69
Bostadsyta BOA (kvm)	1 971	4 793
BOA per lägenhet (kvm)	164	68
Antal lokaler	0	2
Lokalyta, LOA (kvm)	0	545
Antal p-platser	0	11

Bostadsrättsföreningen Anonym
Om föreningens fastighet

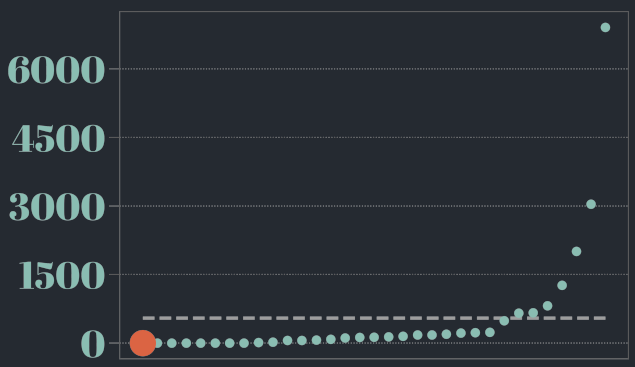
Lägenheter
antal i föreningen



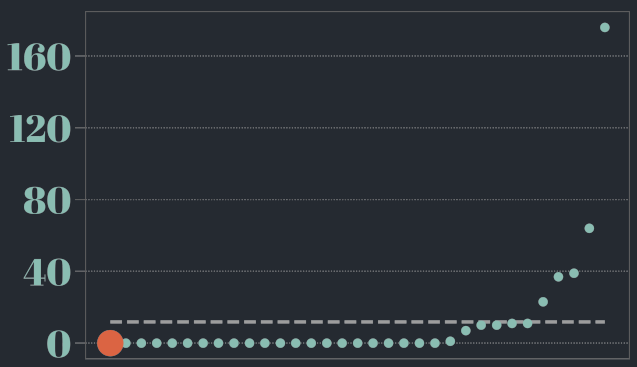
Genomsnittlig bostadsyta
kvadratmeter per lägenhet



Uthyrbar lokalyta
kvadratmeter



Parkeringsplatser
antal i föreningen



Anonym Föreningar i jämförelsegruppen Genomsnitt jämförelsegruppen

Om föreningens intäkter

En bostadsrättsförening har i huvudsak två intäktskällor: avgifter och hyror. Föreningar som har möjlighet att hyra ut lokaler eller parkeringsplatser kan sätta en lägre avgift och därmed upprätthålla ett högre värde på bostäderna.

Hyressättning och avgifter

För att kunna hålla en så låg avgift som möjligt bör föreningen sätta hyrorna så högt som möjligt. Hyrorna bör därför återspegla marknadshyrorna och efterfrågan på lokaler och parkeringsplatser i närområdet. En parkeringshyra som understiger marknadshyran i området innebär att föreningen subventionerar parkering i fastigheten. En sådan subvention innebär att avgiften måste vara högre än nödvändigt och att värdet på bostäderna därmed blir lägre.

Det är således viktigt att styrelsen håller sig uppdaterad om vilka hyror som gäller på marknaden i området och har en plan för hur hyresgästerna bör hanteras om hyran inte motsvarar marknadshyran.

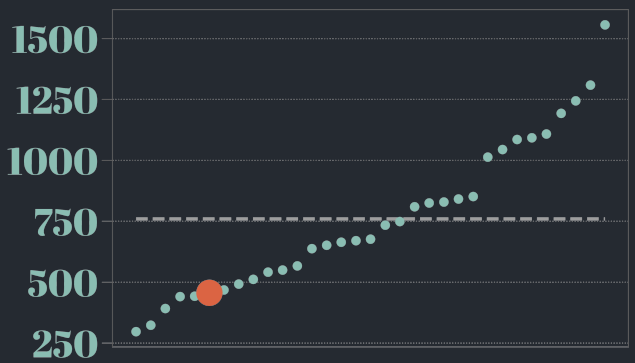
Föreningar kan även skilja sig åt beroende på vilka tjänster som ingår i avgiften, t.ex. bredband eller kabel-tv. De föreningar där sådana tjänster inte ingår tar därför ofta ut extra avgifter av medlemmarna. Dessa intäkter redovisas här under posten övrigt, och bör tas hänsyn till när man jämför avgiftens storlek.

Intäkternas fördelning

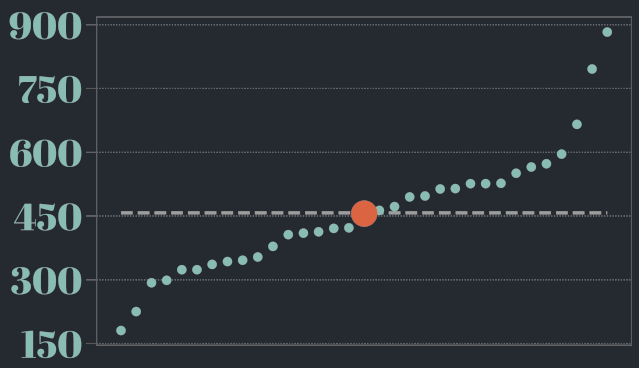
kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

Intäkt	Anonym	Östermalm
Avgifter	456	445
Hyror	0	289
Övrigt	1	12
Summa	**457**	**747**
Lokalhyra per kvm LOA	0	1 490
Parkeringshyra per plats	0	18 863
Parkeringshyra per månad	0	1 571

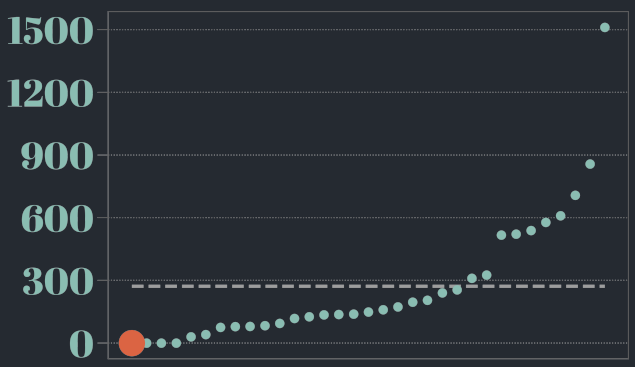
Intäkter
kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Intäkter från avgifter
kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Intäkter från hyror
kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Lokalhyra och parkeringshyra
kr per kvm lokalyta och kronor per p-plats och år

Anonym Föreningar i jämförelsegruppen Genomsnitt jämförelsegruppen

Om föreningens kostnader

Storleken på kostnaderna beror på ett stort antal faktorer och kan därför variera betydligt mellan olika bostadsrättföreningar och över tid. Stora underhållskostnader kan t.ex. leda till att föreningen får ett negativt faktiskt sparande vissa år. Detta är inget problem för föreningen så länge föreningens intäkter kan finansiera underhållet på sikt.

Jämförelse med området

Föreningens kostnader bestäms bl.a. av fastighetens fysiska egenskaper, föreningens lån, vilken nivå på service till medlemmarna som föreningen erbjuder samt tomträttsavgälden om föreningen inte äger marken.

De kostnader som styrelsen på kort sikt kan arbeta aktivt med att hålla ned är drift- och räntekostnaderna. Den bästa metoden att hålla ner kostnaderna är genom att kontinuerligt upphandla nödvändiga tjänster.

Att genomföra upphandlingar är arbetskrävande för styrelsen. Låga drift- och räntekostnader innebär därför inte bara att avgiften kan hållas ned utan är även en positiv signal för potentiella bostadsköpare att styrelsen är aktiv och kostnadsmedveten.

Kostnader efter ändamål

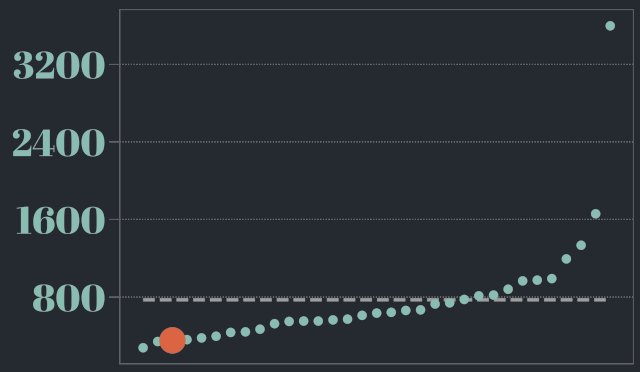
kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

Ändamål	Anonym	Östermalm
Drift	291	478
Underhåll	24	230
Tomträtt	0	190
Räntor	39	48
Sparande	102	-29
Summa	**457**	**747**

Bostadsrättsföreningen Anonym
Om föreningens kostnader

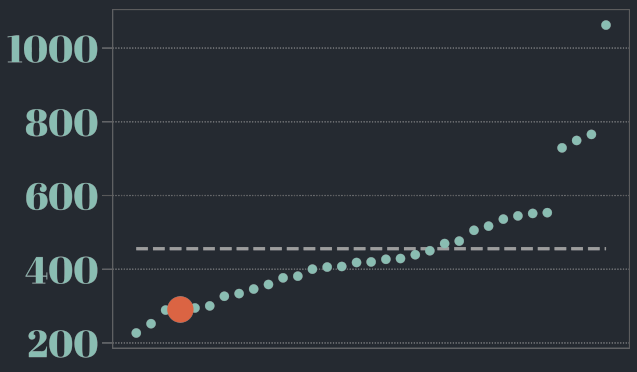
Kostnader exklusive avskrivningar

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



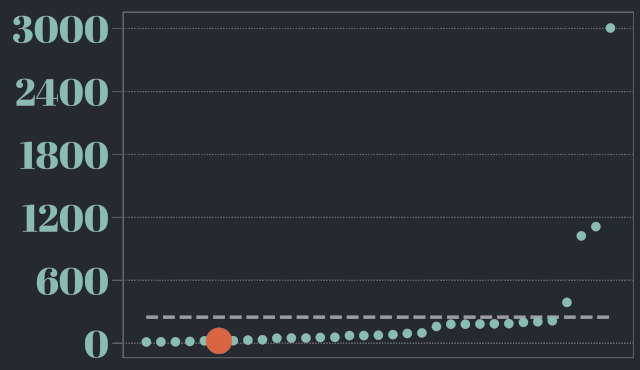
Kostnader för löpande drift

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



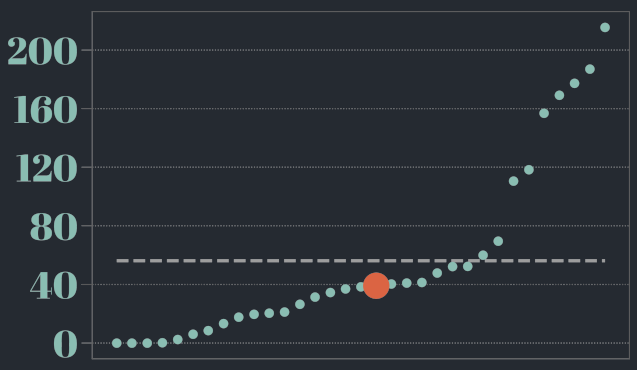
Kostnader för underhåll

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Kostnader för räntor

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Anonym Föreningar i jämförelsegruppen Genomsnitt jämförelsegruppen

Om lån och räntor

Räntekostnaderna kan variera kraftigt över tid. Variationen beror på utvecklingen av Riksbankens reporänta, marknadsräntan och hur föreningen valt att lägga upp sina lån.

Lånens betydelse för ekonomin

Den avgift föreningen måsta ta ut är generellt sett mer känslig för räntehöjningar i föreningar med högre skuldsättning. Det finns många tumregler vid vilken nivå på skuldsättningen känsligheten värderas vara hög eller till och med för hög.

På sikt är det viktiga inte exakt hur stora föreningens lån är utan hur mycket föreningen betalar för sin upplåning. En förening med hög skuld och låg ränta kan mycket väl ha lägre kostnader för sin upplåning jämfört med en förening med lägre lån men som lånar till en högre ränta.

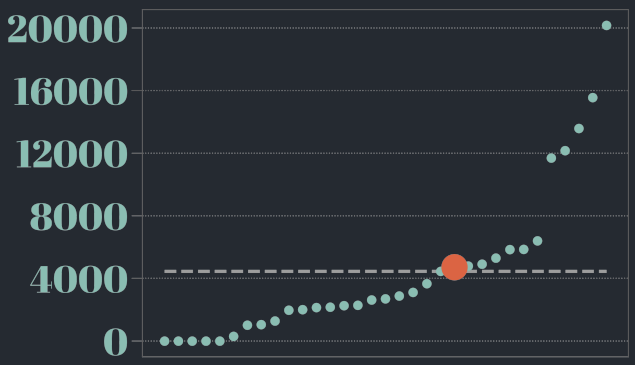
Med högre skuldsättning följer även ett större ansvar för styrelsen att aktivt förvalta lånen samt ha en plan för hur lånen ska hanteras om marknadsräntan förändras.

Lån, räntor och amorteringar i siffror

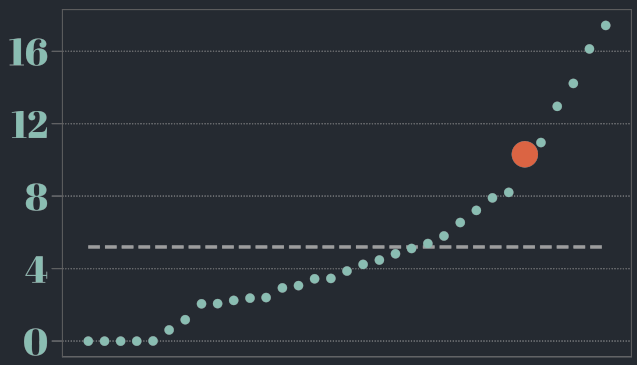
enhet angivet i tabellen

	Anonym	Östermalm
Lån (kr)	9 300 000	16 521 894
Lån (kr/kvm)	4 718	3 446
Lån / Intäkter	10,3	4,6
Ränta (%)	0,83%	1,51%
Räntekostnad (kr/kvm)	39	48
Amortering (kr/kvm)	0	114
Amortering / Lån (%)	0,0%	3,57%

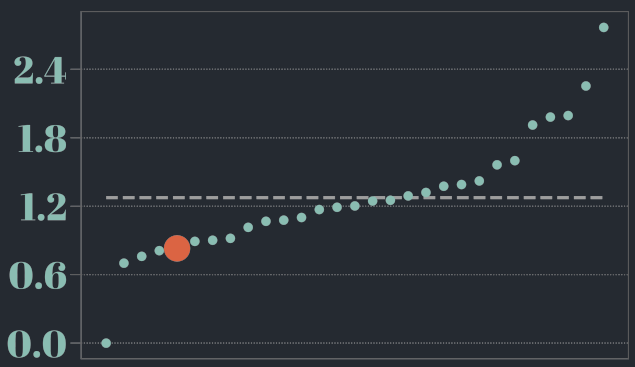
Lån
kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



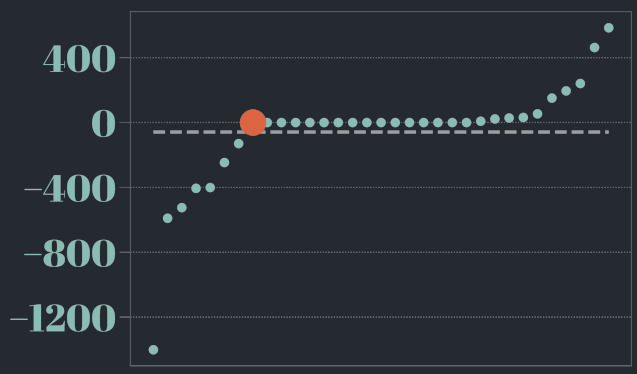
Skuldkvot
föreningens lån / föreningens intäkter



Låneränta
procent



Amorteringar
kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Anonym Föreningar i jämförelsegruppen Genomsnitt jämförelsegruppen

Om känslighet för chocker

Bostadsrättsföreningar har olika motståndskraft mot ekonomiska påfrestningar. Genom att testa hur föreningens ekonomi påverkas av olika typer av ekonomiska chocker är det möjligt att värdera hur känslig föreningenen är för förlorade intäkter eller drastiskt ökade kostnader under ett år.

Hur reagerar föreningen på chocker?

Här presenteras resulaten av två olika typer av ekonomiska påfrestningar. En hyreschock där föreningen förlorar 75 procent av hyresintäkterna under ett år. Och en uh-chock där föreningen drabbas av extra underhålls-kostnader motsvarande 500 kr per kvm bostadsrättsyta.

De förlorade intäkterna och de extra kostnaderna finansieras genom upp-låning till föreningens nuvarande snittränta. De redovisade avgifts-höjningarna motsvarar därför de extra lånekostnaderna för chockerna.

Jämfört med andra föreningar i området är Anonym relativt mindre känslig för en omfattande och oväntad underhållåtgärd. För att finansiera det extra underhållet behöver föreningen höja avgiften med 4,2 kronor per kvm eller med 0,91 procent.

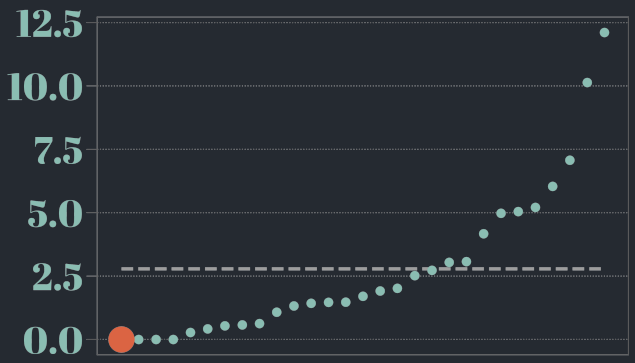
Avgiftshöjningar pga. chocker

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

	Anonym	Östermalm
Hyreschock		
Avgiftshöjning (kr/kvm)	0,0	2,79
Avgiftshöjning (%)	0,0%	0,71%
Underhållschock		
Avgiftshöjning (kr/kvm)	4,15	6,38
Avgiftshöjning (%)	0,91%	1,45%

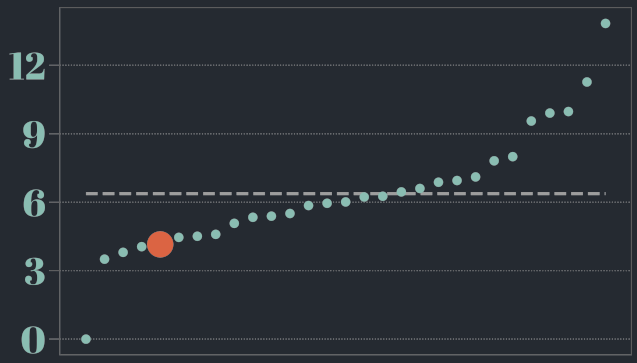
Avgiftshöjning vid hyresförlust

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



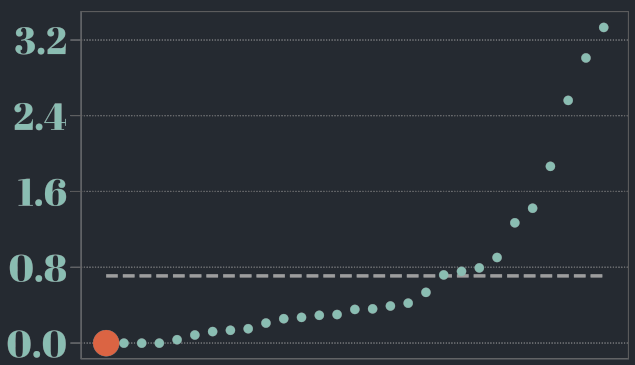
Avgiftshöjning vid extraordinärt uh

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



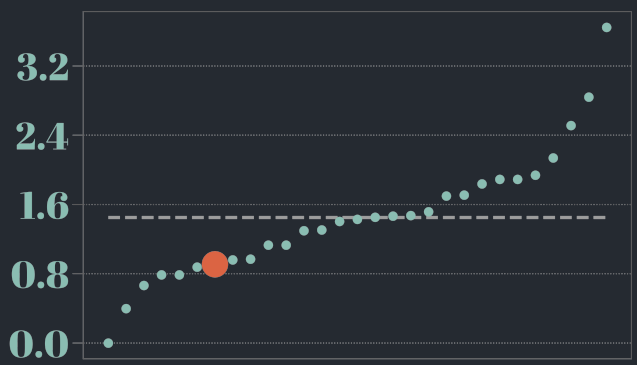
Avgiftshöjning vid hyresförlust

procent



Avgiftshöjning vid extraordinärt uh

procent



Anonym Föreningar i jämförelsegruppen Genomsnitt jämförelsegruppen

Om föreningens sparande

Det strukturella sparandet visar föreningens överskott eller underskott efter att driftkostnader, eventuell tomträttsavgäld, rimligt långsiktigt underhåll och räntor dragits av från föreningens intäkter.

Vad mäter det strukturella sparandet?

Det strukturella sparandet kan sägas mäta föreningens ekonomiska utrymme att möta stigande kostnader. Ett sparande på 100 kr/kvm betyder att kostnaderna kan öka med 100 kr/kvm utan att avgiften behöver höjas.

Det strukturella sparandet kan beräknas för föreningens nuvarande räntenivå och för alternativa räntenivåer. Sparandet vid repo 1% respektive 2% visar utrymmet om reporäntan höjdes till 1% eller 2%.

Ett negativt sparande betyder att föreningen inte avsätter tillräckliga medel för långsiktigt underhåll vid den angivna räntenivån. Föreningen bör då på sikt höja avgiften eller sänka sina kostnader.

Ett positivt sparande innebär att föreningens medlemmarna sparar i föreningen. Detta är inte nödvändigtvis lönsamt för den enskilde medlemmen.

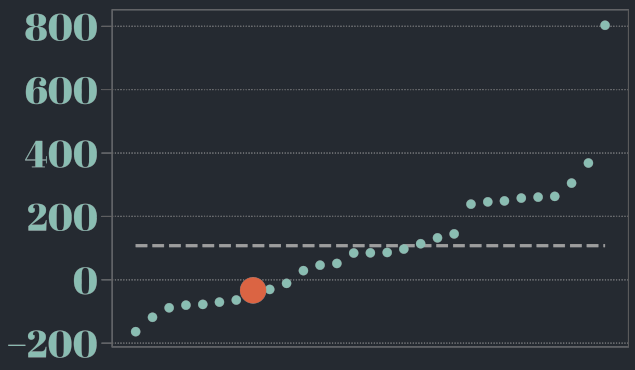
Strukturellt sparande

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

Reporänta	Anonym	Östermalm
Gällande reporänta	-32	108
Repo = 1%	-92	45
Repo = 2%	- 139	0

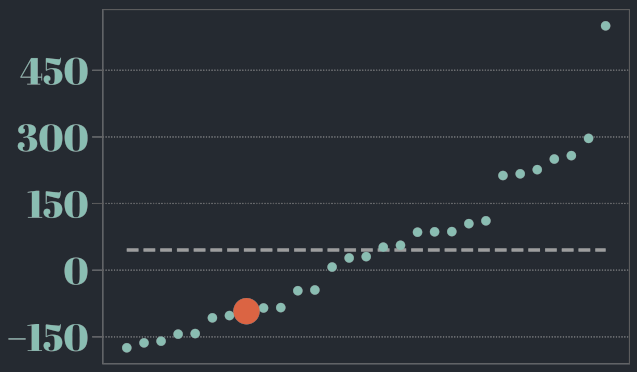
Strukturellt sparande

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



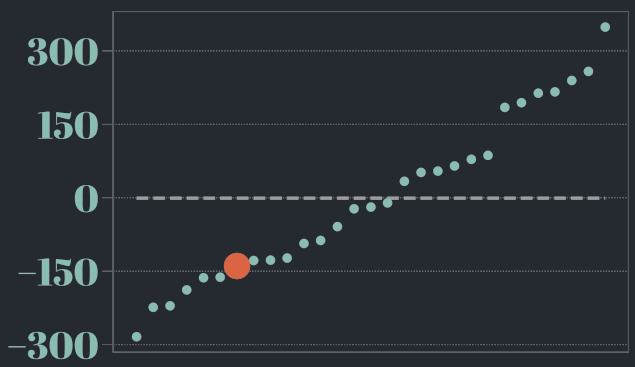
Strukturellt sparande vid repo = 1%

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Strukturellt sparande vid repo = 2%

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Anonym Föreningar i jämförelsegruppen – Genomsnitt jämförelsegruppen

Om den hållbara avgiften

Den hållbara avgiften är den avgift föreningen måste ta ut för att täcka löpande driftkostnader, kostnader för räntor och fastighetens underhåll på lång sikt.

Vad mäter den hållbara avgiften?

Låga driftkostnader och låga räntekostnader medför att den hållbara avgiften kan vara lägre. Även intäkter utöver avgiften, t.ex. uthyrning av lokaler, bidrar till en lägre hållbar avgift.

Räntekostnaderna är en av de poster i årsredovisningen som varierar mest över tid och då bl.a. beroende på Riksbankens reporänta. Föreningens kostnader kan således öka snabbt om ränteläget ändras. Här beräknas därför avgiften för tre nivåer på räntan: föreningens nuvarande ränta, samt de räntor som föreningen kan förväntas låna till om reporäntan höjdes till 1% eller 2%.

Skillnaden mellan den nuvarande avgiften och den hållbara avgiften vid olika räntor visar föreningens utrymme att sänka avgiften utan riskera ekonomin på sikt. Ett negativt värde betyder att avgiften bör höjas för att föreningen inte ska komma efter med avsättningar till underhållet.

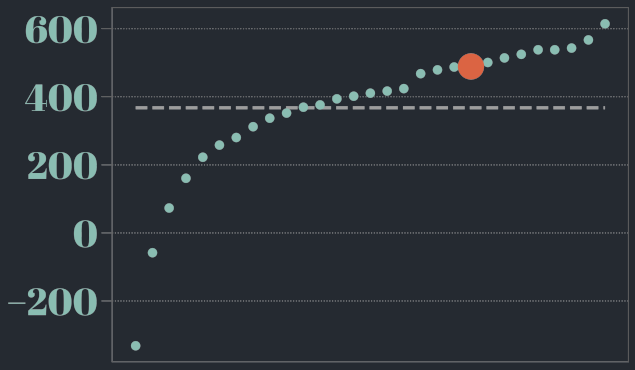
Hållbar avgift vid olika räntor

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta

	Anonym	Östermalm
Nuvarande avgift	456	445
Hållbar avgift (nuv. ränta)	488	367
Hållbar avgift (repo = 1%)	548	430
Hållbar avgift (repo = 2%)	595	476
Avgiftsskillnad nuv. ränta	-32	108
Avgiftsskillnad repo = 1%	-92	45
Avgiftsskillnad repo = 2%	- 139	0

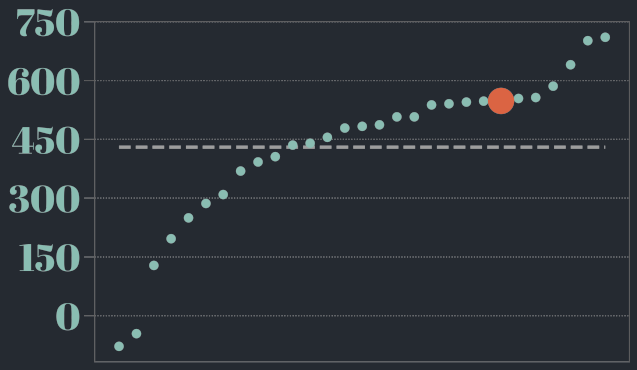
Hållbar avgift vid nuvarande ränta

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



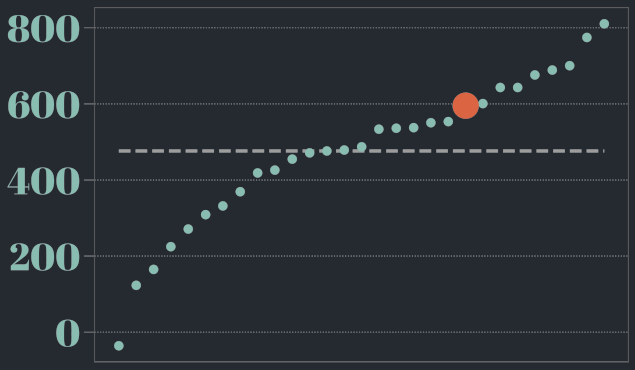
Hållbar avgift vid repo = 1%

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Hållbar avgift vid repo = 2%

kr per kvadratmeter bostadsrättsyta



Anonym Föreningar i jämförelsegruppen Genomsnitt jämförelsegruppen

Styrkor och svagheter

Egenskaperna hos föreningens fastighet sätter i stor utsträckning förutsättningarna för föreningens ekonomi. Exempel är tillgång till lokaler eller gårdsytor som påverkar intäkter och kostnader. Styrelsen kan dock via aktiv förvaltning hålla tillbaka kostnaderna.

Föreningens styrkor

Styrelsen har lyckats hålla ned de löpande kostnaderna för att driva föreningen. Driftkostnaderna var 2019 knappt 300 kronor per kvadratmeter bostadsrättsyta. Detta är cirka 180 kr lägre jämfört med snittet för andra föreningar på Östermalm.

Styrelsen har även framgångsrikt lyckats få goda villkor för sin upplåning. Föreningens låneränta på 0,8 procent är betydligt lägre än snittet på Östermalm 1,5%.

Föreningen äger marken och behöver därför inte betala tomträttsavgäld.

De låga driftkostnaderna och räntekostnaderna samt att föreningen inte betalar tomträttsavgäld skapar goda förutsättningar för att hålla ned avgiften.

Föreningens svagheter

Föreningen har varken tillgång till uthyrbara lokaler eller parkeringsplatser. Detta medför att föreningen inte kan komplettera avgiftsintäkterna med hyresintäkter. Följden är att föreningens ekonomi är starkt beroende av vilken avgift som tas ut.

Övriga föreningar i närområdet har i genomsnitt cirka 290 kronor per kvadratmeter bostadsrättsyta i hyresintäkter. Detta bidrar till att föreningarna kan hålla ned sina avgifter.

Rekommendationer

FÖRENINGEN BÖR HÖJA AVGIFTEN MED MINST 7 PROCENT

Föreningens avgift ligger i dagsläget på en nivå som motsvarar snittet på Östermalm. Övriga föreningar har dock möjligheten att komplettera sina avgifter med hyresintäkter. Trots låga driftskostnader och goda lånevillkor räcker föreningens avgift inte till att täcka kostnaderna på lång sikt. Föreningen sätter således inte av tillräckliga medel för fastighetens långsiktiga underhåll.

Föreningens hållbara avgift till nuvarande räntevillkor är 488 kronor per kvadratmeter. Detta är 32 kronor mer än föreningens nuvarande avgift på 456 kronor. För att inte komma efter med avsättningarna till det långsiktiga underhållet bör föreningen höja avgiften med som minst 32 kronor per kvm. Detta motsvarar en höjning på cirka 7 procent.

FÖRENINGEN BÖR ÖVERVÄGA ATT HÖJA AVGIFTEN YTTERLIGARE

Även om föreningen väljer att höja avgiften enligt rekommendationen har föreningen ingen marginal att möta eventuella kostnadsökningar. Detta betyder att högre driftkostnader eller ett högre ränteläge i framtiden måste åtföljas av momentana avgiftshöjningar.

Den nivå på underhållet som antagits i denna rapport är dessutom en absolut miniminivå. Detta betyder att underhåll utöver denna nivå inte täcks av en höjning på 32 kronor.

För att skapa en marginal mot framtida kostnadsökningar och större underhållsbehov bör föreningen överväga att höja avgiften ytterligare. Ett riktmärke i en sådan övervägning är att höja avgiften så att föreningens ekonomi i framtiden klarar en höjning av reporäntan till 1% utan att behöva höja avgiften. Föreningens hållbara avgift vid en reporänta på 1% är 548 kronor. Detta skulle innebära en höjning med 92 kronor eller 20 procent.

FORTSÄTT ARBETET MED ATT HÅLLA NER KOSTNADERNA

Föreningen har framgångsrikt lyckats hålla ned både drift- och räntekostnader. De låga kostnaderna är en förutsättning för att avgiften kan hållas ned och i linje med de avgiftsnivåer som övriga föreningar tar ut i närområdet och för att rekommendationerna ovan ska gälla.

Branlys tjänster

ANALYS AV FÖRENINGENS EKONOMI

Den ekonomiska analysen uppskattar vilken avgift som föreningen behöver ta ut för att täcka föreningens kostnader på lång sikt. Desutom värderas föreningen styrkor och svagheter i jämförelse med andra föreningar i området.

I tjänsten ingår denna rapport samt en föredragning av resultaten på ett av föreningens styrelsmöten.

UPPLÄGG AV STRATEGI FÖR FÖRENINGENS LÅN

Med större lån följer högre krav på att att styrelsen aktivt förvaltar lånen och har en genomtänkt strategi för hur lånen ska hanteras. Denna tjänst hjälper styrelsen att lägga upp en plan för föreningens lån på sikt. Planen omfattar hur lånen på bästa sätt bör läggas upp för att passa föreningens ekonomi. Dessutom ingår hjälp med att handla upp lånen till en så fördelaktig ränta som möjligt.

UPPLÄGG AV EN LÅNGSIKTIG EKONOMISK PLAN

Denna tjänst syftar till att hjälpa styrelsen att lägga upp en plan för hur ekonomin i föreningen bör hanteras på lång sikt. Viktiga frågor som ingår är vilken nivå på lånen bör föreningen ha på lång sikt? Bör föreningen amortera och med hur mycket? Hur ska eventuella överkott i föreningen hanteras. Vad bör föreningen fokusera på för att förbättra ekonomin?

2020

Kontakt
kontakt@branly.se
072 323 36 99
branly.se

Följ Branly
twitter: @branlyBrf
Facebook: @branlyBrf