

Nyckeltal 2020

Kort introduktion om nyckeltal

Detta dokument 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 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 skall observeras att alla föreningar är olika och att varje förening måste analyseras utefter dessa, ibland, dolda och unika förhållanden.

Den mest väsentliga delen som skiljer Brf Trängen 1 från många andra bostadsrättsföreningar är att föreningen (2020-12-31) äger 3 stycken hyresrätter. Detta är en tillgång som möjliggör extra intäkter då lägenheter ges möjlighet att säljas. Med de priser som råder på dagens bostadsmarknad förstås att föreningen genom försäljning av lägenheter ges möjlighet att investera på ett sätt som andra föreningar inte skulle kunna göra utan ökad skuldsättning. Detta skall särskilt beaktas vid analys av nyckeltalet för Underhålls- och amorteringsutrymme, som presenteras nedan.

1. Årets resultat

Till en början skall 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. För att illustrera detta visas i nedanstående tabell hur Brf Trängens 1 resultat har varierat över perioden 2017-2020. Det som framförallt påverkar resultatet är underhållskostnaderna och ränta på banklån.

Brf Trängen 1 resultatsammanställning 2017-2020	Period	Period	Period	Period
Tkr	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 709	2 736	2 585	2 818
Övriga intäkter	124	4	9	18
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	2 833	2 740	2 594	2 837
Driftskostnader	-1 415	-1 459	-1 621	-1 476
Underhållskostnader	-841	-2 795	-729	-1 889
Övriga Externa Kostnader	-464	-258	-235	-150
Personalkostnader	-234	-254	-187	-188
Avskrivningar Materiella Anläggningstillgångar	-773	-945	-945	-945
Finansiella Poster	-53	-105	-86	-108
ÅRETS RESULTAT	-947	-3 076	-1 209	-1 919

I ovanstående tabell framgår det tydligt att kostnaderna för föreningen har varit stabila under perioden, det som varierar är underhållskostnaderna och räntekostnader.

Underhållskostnaderna under 2020 beror till stor del på port- och hissrenovering som utförts under året samt de sista kostnaderna för fönsterrenoveringen som i huvudsak utfördes 2019.

Avskrivningar är endast en redovisningsmässig transaktion och har ingenting med föreningens utgifter att göra. Enklaste sättet att bedöma årets faktiska resultat sett till om föreningen täcker sina kostnader är därför att ta Årets resultat + avskrivningar.

(Årets resultat + avskrivningar= föreningens överskott/underskott)

2020: -946 913 + 773 030 = **-173 883**

2019: -3 075 516 + 944 994 = **-2 130 522**

Därför är det framförallt viktigt att bedöma kassaflödet i en bostadsrättsförening i och med att avskrivningar gör årets resultat så missvisande.

Det är viktigt att förstå att årets resultat inte visar om föreningen har möjlighet att renovera, investera eller amortera. Till detta finns andra nyckeltal som presenteras här nedan.

2. Driftkostnader

Driftkostnader innefattar de kostnader som är direkt relaterade till den dagliga driften, såsom uppvärmning, sophantering, städning, vatten och el. Driftkostnaderna varierar mycket mellan olika föreningar. Som tumregel kan sägas att driftkostnader på 250kr/kvm är mycket bra, men över 450kr/kvm är alldeles för mycket.

Brf Trängen 1 har en totalyta på 3772 kvm.

2020: Driftkostnader/kvm = **375 kr/kvm**

2019: Driftkostnader/kvm = **387 kr/kvm**

Driftkostnaderna har minskat på grund av lägre utgifter för uppvärmning, snöröjning och trädgårdsunderhåll.

3. Räntekostnader

Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

2020: 52 733 / 2 833 232 = **1,9%**

2019: 104 610 / 2 739 563 = **3,8%**

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

4. Skuldsättningsgrad

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvadratmeter yta (totalyta). Brukar kallas belåning, eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Måttet brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

2020: $0 / 3772 = 0 \text{ kr/kvm}$

2019: $9\,550\,000 / 3772 = 2532 \text{ kr/kvm}$

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

Notera att belåningen vid utgången av 2020 var 0, därmed 0 i skuldsättningsgrad.

5. Räntekänslighet

Ett bra sätt är att jämföra föreningens skulder med den totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, det vill säga föreningens möjlighet att betala sina skulder (ungefär som en privatpersons skulder i förhållande till dennes inkomst).

Måttet indikerar att 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 ökas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

2020: $0 / 2\,833\,232 = 0$

2019: $9\,550\,000 / 2\,739\,563 = 3,5$

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

Notera att belåningen vid utgången av 2020 var 0, därmed 0 i räntekänslighet.

6. Underhålls- och amorteringsutrymme

Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?

Denna beräkning 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.

2020:

Årets resultat	– 946 913
Avskrivningar	+773 030
Underhåll	+841 300
Summa	= +667 417

$667\,417 / 2\,833\,232 = 24\%$

2019:

Årets resultat	– 3 075 516
Avskrivningar	+944 994
Underhåll	+2 794 872
Summa	= +664 350

$664\,350 / 2\,739\,563 = 24\%$

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

Brf Trängen 1 kan alltså underhålla eller amortera för 24% av de inkomster föreningen har och detta motsvarar alltså under 2020, 667 417 kr.

Sammanfattning

I sin helhet kan konstateras att Brf Trängen 1 är en ekonomiskt välmående bostadsrättsförening. Samtliga nyckeltal, som här analyserats, visar på välmående. Inget är oroväckande eller på något sätt alarmerande. I analysen av föreningens ekonomiska situation skall även föreningens innehav av hyresrätter beaktas. Dessa kan i takt med att föreningen säljer av lägenheterna förbättra den ekonomiska situationen avsevärt.