

Några kommentarer om föreningens nyckeltal - av styrelsen

22/5 2025 - tej

1. ALLMÄNT

Hej alla! En brf's nyckeltal är en samling siffror, som alla brf'er ska redovisa, och som ska underlätta förståelsen av hur det står till med föreningens ekonomi. Vi har redovisat dem sedan Årsredovisningen 2023. I år står de på Årsredovisningens sidan 5.

Detta är inte någon genomgång av alla nyckeltal, bara av de mest relevanta.

2. VÅRA VIKTIGASTE NYCKELTAL

2023 och 2024-siffror från årsredovisningar. Siffrorna för 2025 är lite mer osäkra. Energi- och räntekostnader är variabla, och går inte att förutspå exakt.

Nyckeltal	2023	2024	2025 (budget)
Årsavgift per kvm bostadsrätt (variation finns) - kr / kvm och år	827	985	1058 (budget)
Energikostnad per kvm totalyta - kr / kvm och år	280	281	296 (budget)
Sparande per kvm totalyta - kr / kvm per och år	22	119	213 (budget)
Gemensam skuldsättning per kvm bostadsrätt - kr per kvm.	3638	3615	3592 (budget)
Räntekänslighet - %	4,40	3,67	(under 3 % (budget))

3. BANKERS OCH EXPERTERS VÄGLEDNING OM VAD SIFFRORNA BÖR VARA.

Banker m fl har uppställt olika vägledningar för vad som anses vara “bra” och “mindre bra” nyckelsiffror - som vägledning till potentiella köpare bl.a.

SE-bankens och SBAB's siffror tar sikte på en helhetsbedömning av föreningens ekonomi. Där tittar man också på energikostnader, och på hur hög avgiften är. I gengäld ställer de inte helt så höga krav till sparandet som Swedbank.

Swedbank (2025) fokuserar enbart på föreningens finansiella stabilitet. Vidare delar de in brf'er i kvalitetskategorierna, A, B, C, beroende på den finansiella stabiliteten.

Swedbank sätter inte upp mått för boende-avgift eller energikostnader. I gengäld ska brf'er leva upp till relativt höga krav för att kvala in som A-föreningar - först och främst kravet om att äga egen mark. Urvalet av A-brf'er blir därmed något begränsat i Stockholm

NOTERA: SBAB's och SEB's siffror tycks vara framkommit i samband med att nyckeltalen började inarbetas i brf'erna. Dvs. 2023-början på 2024. Som ni vet har många brf'er höjd avgiften betydligt också sen dess. Det är därför en fråga hur aktuella siffrorna är.

Nyckeltal	SBAB	SEB - rekommenderat		Swedbank - ABC-rating
Årsavgift per kvm bostadsrätt - kr / kvm och år	Under 800: bra Över 1000: titta på varför	>1000: titta på varför		(ingen vägledning)
Energikostnad per kvm totalyta - kr / kvm och år	Max 200	ca 200 är “normalt”		(ingen vägledning)
Sparande per kvm totalyta - kr / kvm per och år	250 eller mer	200 eller mer		300 och upp för A-föreningar
Gemensam skuldsättning per kvm bostadsrätt - kr per kvm.	0-5000 är bra	0-8000 är bra		max 10.000 för A-föreningar

Räntekänslighet - %	Under 6 % är bra	MI 0 och 5 % är en bra siffra		
Ägar marken				Ja (för A-föreningar)
Teknisk underhållsplan				Ja (för A-föreningar)
Överskottskrav				Över de senaste 3 år, för A-föreningar.

SEB:

<https://seb.se/privat/bolan/bostadsguide/hitta-bostad-och-ga-pa-visning/bostadsratt/nya-nyckeltal-for-bostadsrattsforeningar-sa-tolkar-du-dem>

Swedbank's ABC-kalkylator

<https://www.ekonomifokus.se/nyheter/swedbank-lanserar-betygssystem-for-brf-ekonomi>

SBAB:

https://www.sbab.se/1/brf/kunskap/artiklar/2024-02-29_allt_du_behover_veta_om_de_nya_nyckeltalen_for_brfer.html