



RÄTTVIS AVGIFT

Resultat från analys av Brf Wennebohöjden

Januari 2023

INNEHÅLL



Sammanfattning av Rättvis Avgift

De viktigaste resultaten och rekommendationerna från analysen inklusive vad en rättvis avgiftsnivå är för bostadsrättsföreningen



Introduktion till Rättvis Avgift

Beskrivning av vad som menas med "rättvis avgiftsnivå", varför det är viktigt och metoden för att ta fram en rättvis avgift för föreningen



Er bostadsrättsförening i siffror

Grunddata och nyckeltal från föreningens nuvarande underhållsplan, årsredovisning och lägenhetsregister



Detaljerade resultat från analys

Analys och resultat fördelat på fyra delar: (1) underhållsplan, (2) finansiering, (3) löpande verksamhet och (4) effekten på avgiftsnivån

SAMMANFATTNING AV RÄTTVIS AVGIFT

RÄTTVIS AVGIFT FÖR BRF WENNEBOHÖJDEN

Situation idag

Kassaflödet bör förbättras årligen med 873 tusen kronor (Tkr)

- Kassan idag är 272 tusen kronor (tkr)
- Underhållsplanen idag ger en underhållskostnad om 313 kr/kvm
- Genomsnittlig ränta är 2,56%
- Största kostnaderna är ränta & underhåll



Rekommendationer framåt

Avgiften bör höjas med 40% för att vara en rättvis avgift

- Amorteringar skall ske utifrån amorteringsplan för finansiera totala underhållet
- Rekommenderar korta bindningstider och aktiv upphandling för lägsta ränta
- Eventuellt öka likviditet för buffert kris energikostnader

INTRODUKTION TILL RÄTTVIS AVGIFT

ORDLISTA

SOLIDITET

Egna kapitalets andel av totalt tillgångar dvs hur mycket av tillgångarna har finansierats av medlemmarna



KASSAFLÖDE

Summan av in och utbetalningar. Avskrivningar påverkar inte kassaflöde men det göra amortering/sparande för planerat underhåll



ANNUITET

När ränta och amortering totalt varje år blir samma belopp, men fördelningen mellan ränta och amorteringar är olika beroende på hur hög skulden/lånen är. Ger stabilt underlag för årsavgift.



KALKYLRÄNTA

En långsiktig ränta som speglar förväntad genomsnittlig räntekostnad över en hel underhållscykel-50 år. Att använda denna ger stabilitet mot kortsiktiga förändringar i ränta.



BELÅNINGSGRAD

Andelen av tillgångar som finansieras via externa lån



RÄTTVIS AVGIFT

En årsavgift som täcker driftkostnader, räntekostnader och avsättning/amortering till planerat underhåll fördelat på framtida och nuvarande medlemmar



RÄTTVIS AVGIFT FÖR BRF BRF WENNEBOHÖJDEN

Trygghet

Trygghet att gå igenom föreningens ekonomi och se hur man ligger till samt kunna beräkna vad en förändring i kostnader innebär för avgifterna



Rättvisa

Skapar en rättvisa i finansieringen av underhållet över tid för både dagens medlemmar och kommande medlemmar



Helhet ekonomi

Analysen tar upp finansiering, likviditet, resultat samt investeringar över lång tid, något budget inte gör exempelvis



Kontinuitet i föreningen

Materialet/kunskapen kan lämnas till kommande styrelser för en kontinuitet kring hanteringen av föreningens ekonomi på bästa sätt över tid



Bättre ekonomi för medlemmar

Genom att optimera ekonomi över tid får medlemmar en större avkastning och en lägre avgift över tid

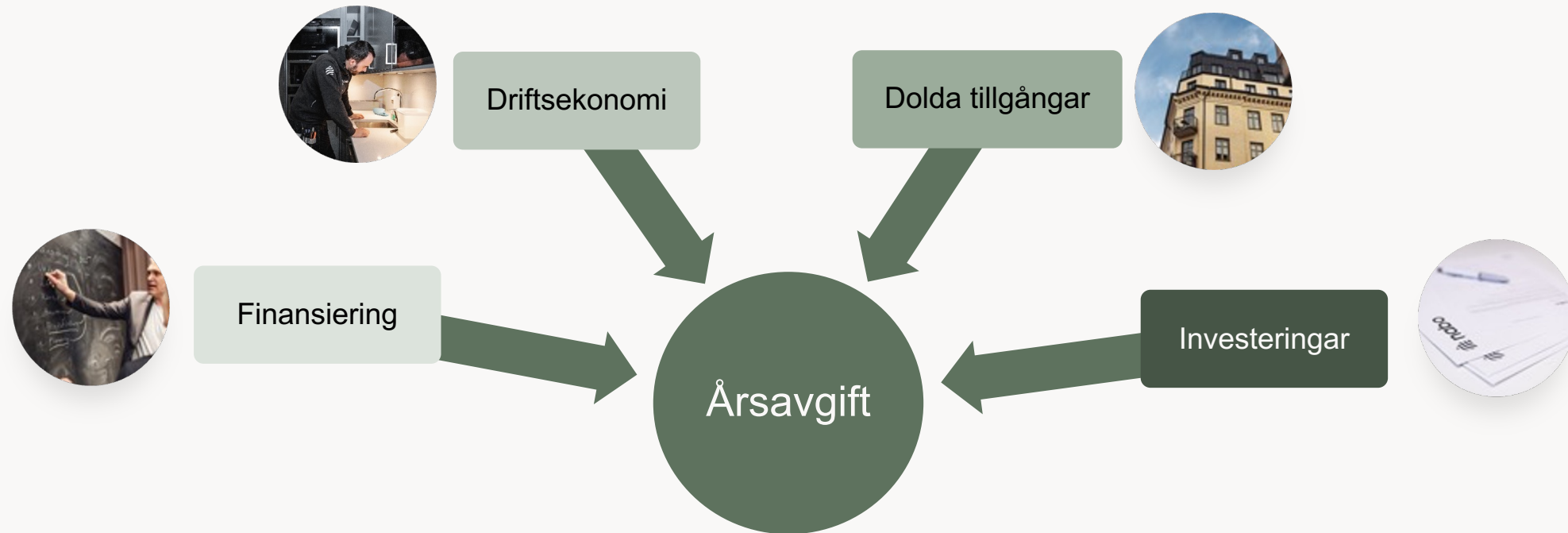


Information ger bättre beslut

Genom att öka kunskapen hos styrelsen om föreningens ekonomi och hur de kan påverka den kan de ta bättre ekonomiska beslut för föreningen och medlemmarna



ÅRSavgifTEN BYGGS UPP AV DETTA



VILKA ANTAGANDEN HAR ANVÄNTS I ANALYSEN?

Generella antaganden

50 års kalkyl – används för att fånga in alla delar av fastigheten

3,5% kalkylränta – används för en stabil räntenivå för avgiftsättning. Kalkylränta är en långsiktig (50 år) ränta som baseras på riksbanken och bankernas tro om styrränta över tid med ett estimerat påslag från bankerna

2% inflation/hyresökningar – generellt takten på ökning av driftskostnader samt hyresintäkter. Baserat på långsiktiga mål från Riksbanken/staten.

Låna till allt underhåll över >3tkr per lägenhet

Investeringskostnader konstanta – då underhålls tekniker utvecklas och underhåll innebär oftast andra positiva egenskaper kring energi/förbrukning räknas de ej upp med inflation.

Avskrivningar ersätts med avsättning för underhåll (amortering)*

Föreningsspecifika antaganden

Komplett underhållsplan 50 år

Resultaträkning 2020, 2021, 2022 & Balansräkning 2023

*Detta är för att kalkylen skall titta på faktiska kassaflöden och ej ett redovisningsmässigt resultat. Kassaflödet bör bli noll efter avsättning för planerat underhåll har gjorts över tid (om ej finns dolda tillgångar).

ER BOSTADSRÄTTSFÖRENING I SIFFROR

RÄTTVIS AVGIFT FÖR BRF WENNEBOHÖJDEN

Namn	Brf Wennebohöjden
Värdeår	2019
Registreringsår	2017
Regelverk	k3
Äkta	Ja
Moms	Ja
Individuell Mätning Debitering	Nej
Arb.giv reg	ja
Typ	Flerbostadshus
Taxeringsvärde	Tkr
-Byggnad	66 000
-Mark	9 800
Totalt	75 800



	antal	yta, kvm
Bostadsrätter	49	3587
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringsplatser	24	
Totalt		3 587

Er bostadsrättsförening i siffror

ÖVERSIKT – BRF WENNEBOHÖJDEN

Nyckeltal verksamhet	
Avgift kr/kvm	605 kr
Hyra kr/kvm	0 kr
Lokalhyra kr/kvm	0 kr
Kassaflöde fr. löp.Verksamhet kr/kvm	148 kr
Underhåll kr/kvm	370 kr

Nyckeltal balansräkning	
Belåning kr/kvm totalyta	1281625%
Soliditet	65%
Belåningsgrad	61%
Kassa antal månader omsättning	1,37
Byggnad % taxvärde	189%
Mark % taxvärde	72%
Totalt % taxvärde	174%

Intäkter och kostnader per kvadratmeter per år



DETALJERADE RESULTAT FRÅN ANALYS

1. UNDERHÅLLSPLAN

VARFÖR ÄR DET VIKTIGT MED EN UNDERHÅLLSPLAN?

Vad är en underhållsplan?

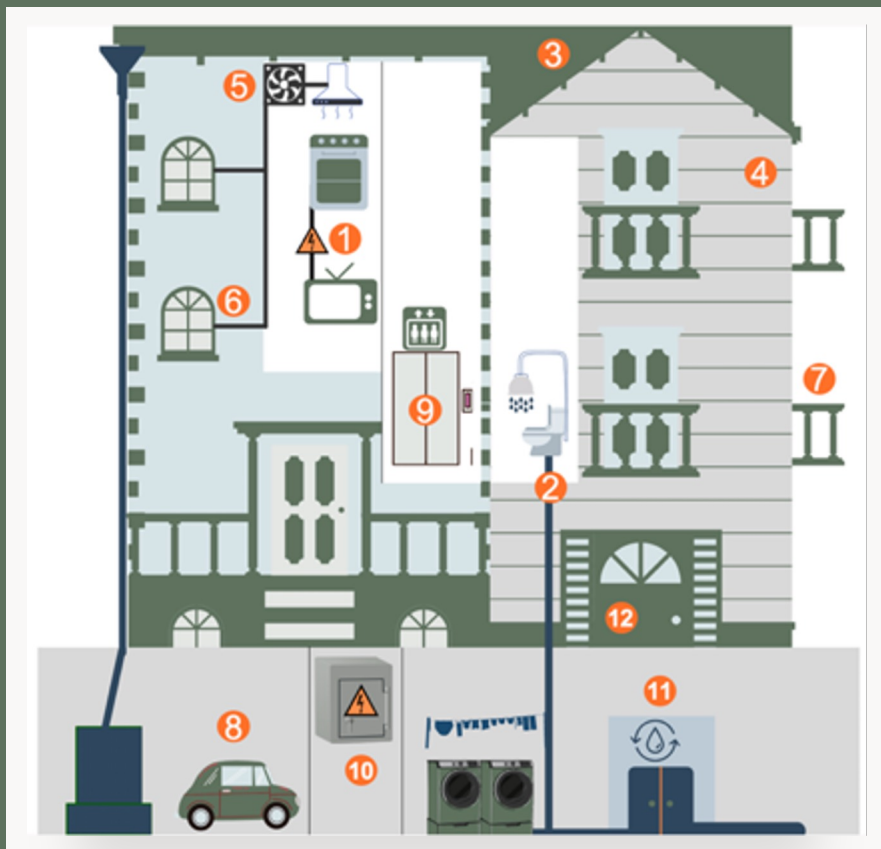
- Ger en överblick av de underhåll som krävs i fastigheten, vilka belopp och ett tidsintervall för när det bör genomföras.
- Är en viktig del i fastighetens skötsel och bevarande över tid
- En förteckning över föreningens största och viktigaste investeringar

Varför är det viktigt med en underhållsplan?

- Säkerställer god ekonomisk och teknisk drift
- Krävs för att sätta rätt avgift i föreningen
- Förenklar överlämningen till nästa styrelse
- Hjälper styrelsen att ta sitt fastighetsägare ansvar
- Krävs från försäkringsbolag att följa en underhållsplan för att få bästa ersättning vid skada.

Detaljerade resultat från analys

HA EN KOMPLETT OCH UPPDATERAD UNDERHÅLLSPLAN



1. El-stammar
2. VA-stammar
3. Tak
4. Fasad
5. Ventilation
6. Fönster
7. Balkong
8. Garage
9. Hiss
10. El central
11. Värmepump
12. Dörr/ portar

Vad är en underhållsplan?

- Fångar alla delar av fastigheten oavsett när underhåll skall ske för att skapa en bild av totala underhållskostnaden, vilket behövs för avgiftssättningen
- Har med alla kostnader inklusive projektering mm för respektive åtgärd
- Är inklusive moms då de flesta bostadsrättsföreningar inte kan göra avdrag för moms vid underhåll

Detaljerade resultat från analys

UNDERHÅLLSPLAN

Enligt Underhållsplan,

Mkr

35,0

30,0

25,0

20,0

15,0

10,0

5,0

0,0

2023

2033

2043

ÅR

2053

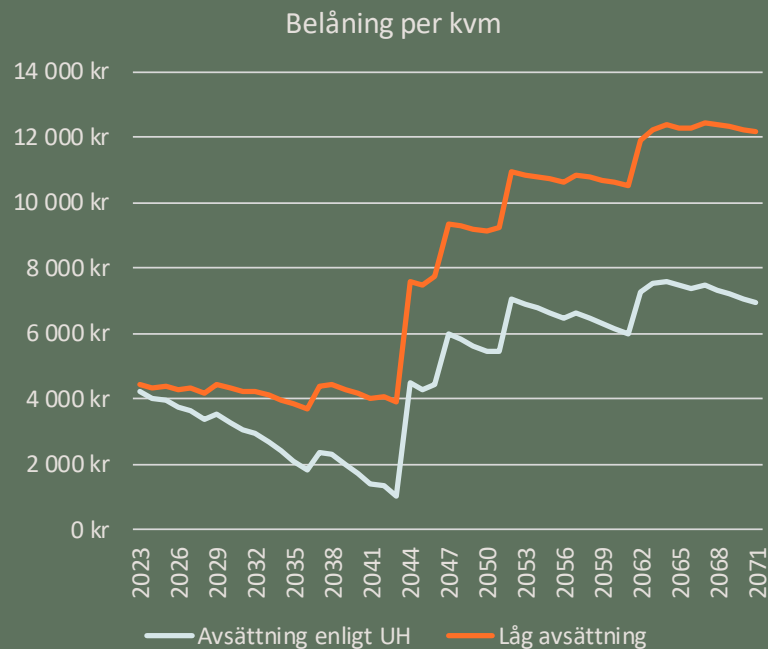
2063

	Underhållsplan	Snitt alla Brf
Underhåll 50 år, mkr	58,05	49,32125
Underhåll, kr/kvm	370 kr	275 kr
Avskrivning enl underhållsplan, år/mk	1,33	1,27 (nuvarande)

Nabo rekommenderar:

Att föreningen skall ha en komplett och uppdaterad underhållsplan

Detaljerade resultat från analys



Låg avsättning innebär 50% av behovet

Vad händer när belåningen blir för hög?

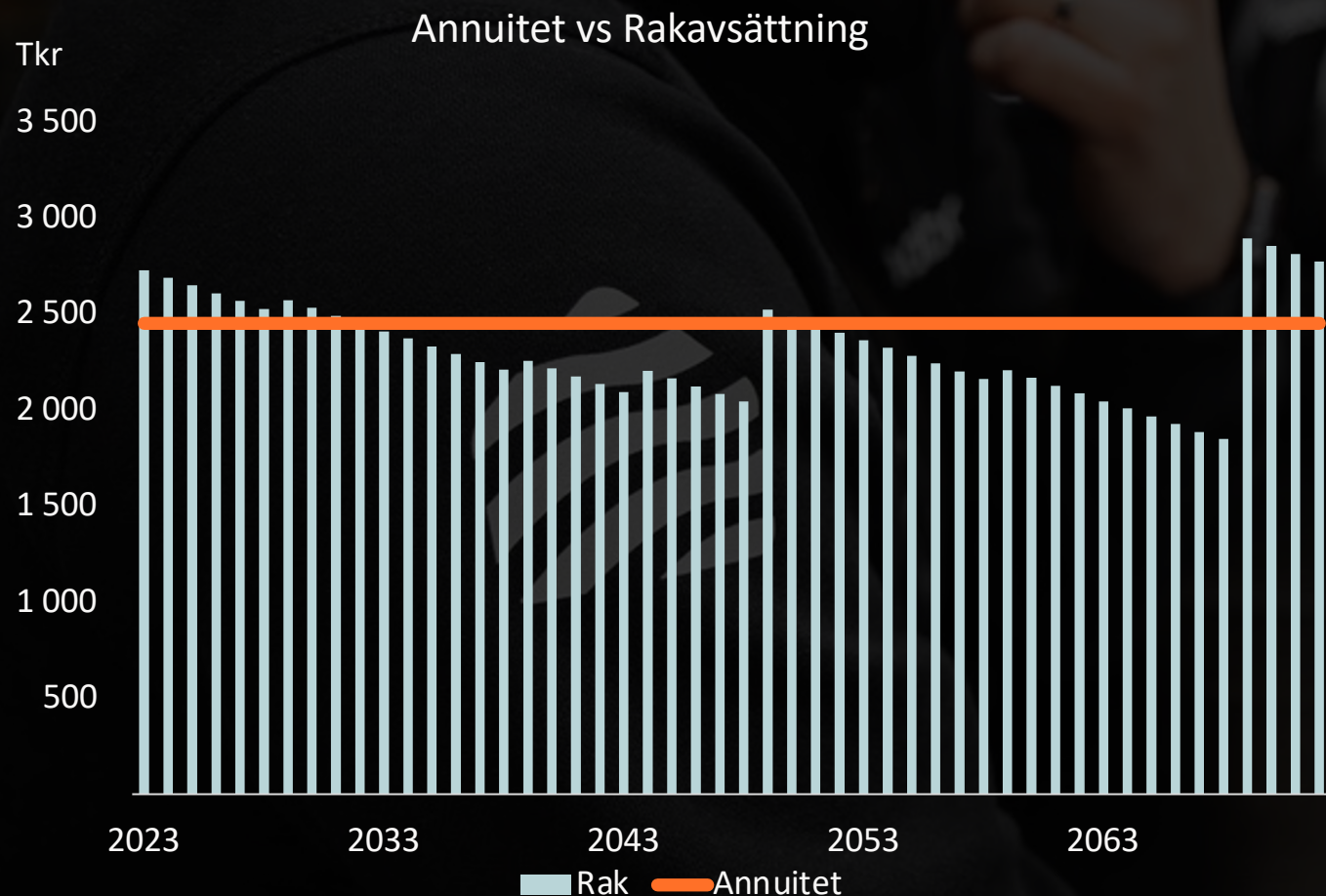
- Bankerna tillåter ej att medlemmarslån + föreningens lån överstiger taxeringsvärdet på fastigheten
- Hög belåning ger sämre ränta och färre intresserade banker
- För hög belåning gör att föreningen ej får nya lån - direkta kapitaltillskott från medlemmar
- Förr eller senare ställer banker krav på amortering enligt UH plan för belåningen blir för hög

DETALJERADE RESULTAT FRÅN ANALYS

2. FINANSIERING

Detaljerade resultat från analys

ANNUITET GER EN STABIL AVGIFTSNIVÅ



● Rak avsättning

Använder man rak avsättning dvs amorterar lika mycket varje år kommer avgiften behöva höjas och sänkas när belåningen går upp och ned i underhållscykeln då räntan ökar och minskar

● Annuitet- det orangea sträcket

Med annuitet bestämmer man ett belopp, annuiteten, som räcker till både räntan på skulden och amortering. Man gör föreningens betalningar lika stora varje år totalt, med olika fördelning ränta och amortering. För att skapa stabil avgiftsnivå över tid.

SKAPA JÄMNT KASSAFLÖDE FÖR FINANSIERING VARJE ÅR(ANNUITET)

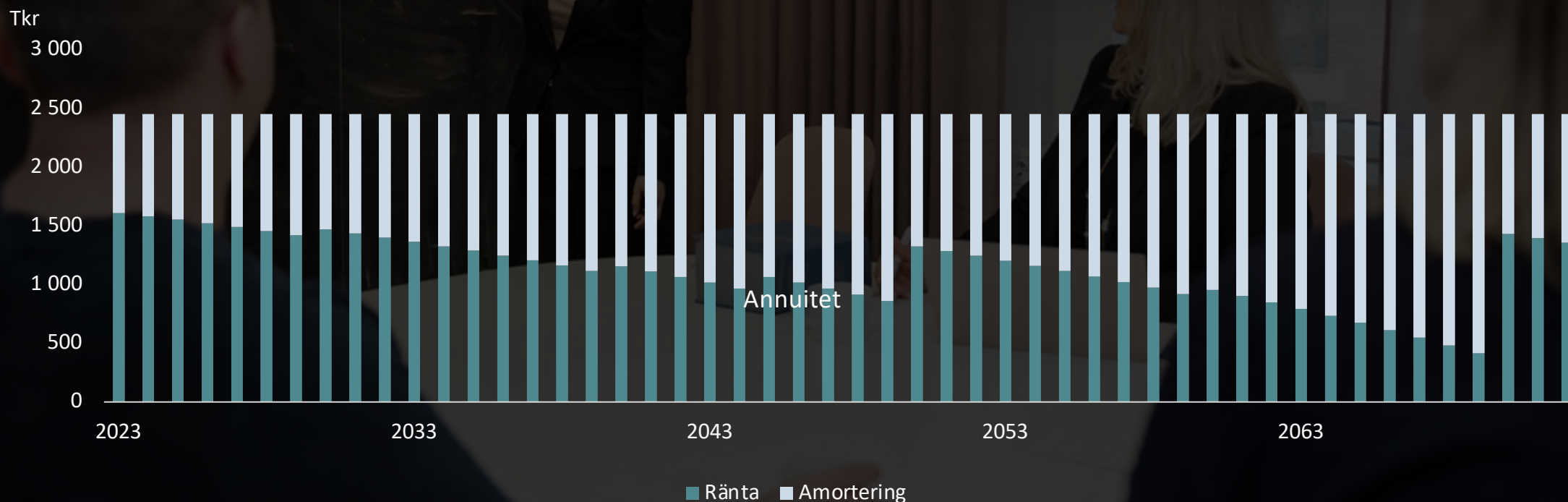
Staplarna beskriver finansieringen av föreningens underhållsplan

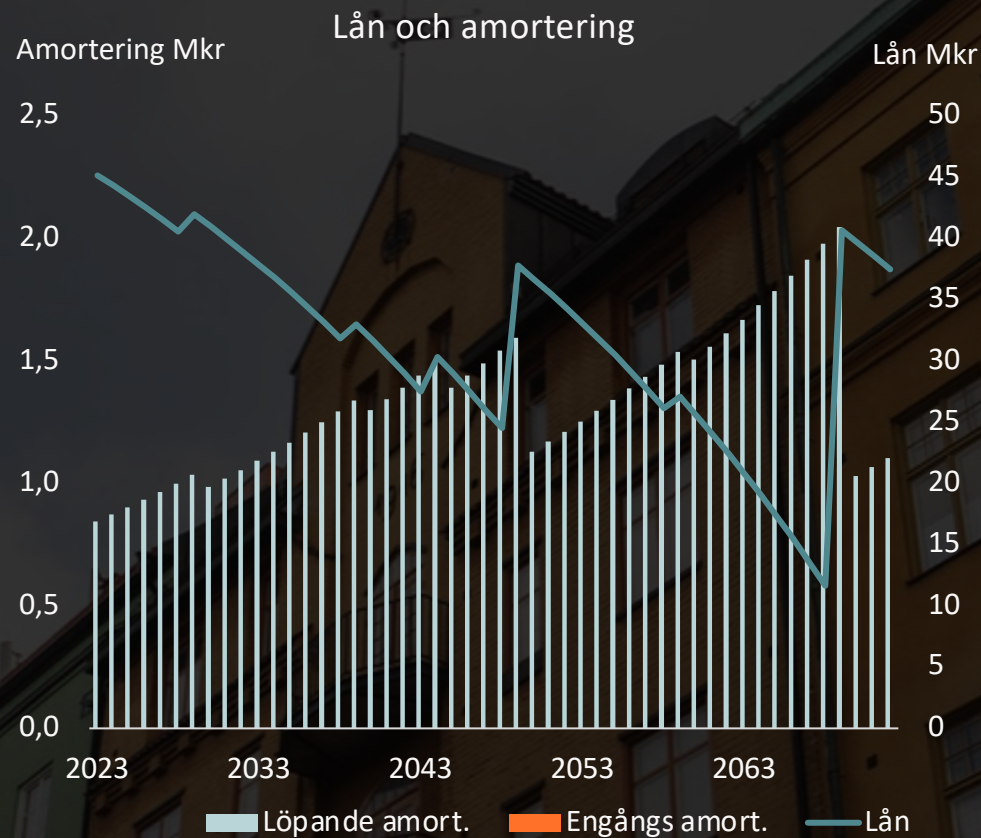
Varje stapel innehåller en del ränta och en del amortering

Att det är olika andel ränta och amortering från år till år beror på vart föreningen befinner sig i underhållscykeln.

Nabo rekommenderar:

- Amortera ca 50% fast löpande på lån och resten med engångsamortering årligen, detta för att minimera risken att få för lite pengar i kassan under året
- När den faktiska räntan skiljer sig från kalkylräntan så justerar man amorteringen upp eller ned





Detaljerade resultat från analys

AMORTERINGSPLAN

- Grafen visar hur föreningens lån förändras utifrån underhållsinvesteringar/lån och hur föreningen bör amortera för att finansiera detta.
- Amortering sker både löpande och genom extra amorteringar.
- Belåningsnivå i föreningen behålls på samma nivå över tid, avvikelse ingående balans vs utgående balans i kalkylen beror på avvikelse mot genomsnittligt underhåll i perioden
- När lånen är lägre, är räntan lägre och amorteringen högre samt vice versa.

HA EN KOMPLETT OCH UPPDATERAD UNDERHÅLLSPLAN

Lån med kort räntebildning är fördelaktigt:

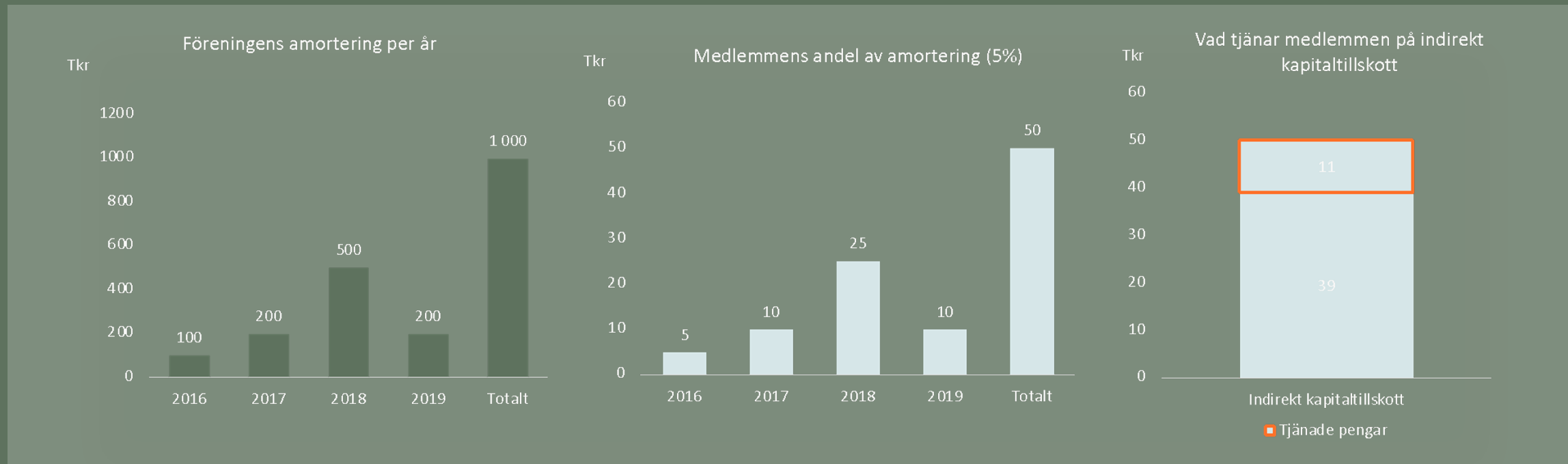
- För lägsta räntekostnad
- För att ha frihet i upphandling av låneinstitut
- Amorteringsfrihet
- Maximera och fördela indirekta kapitaltillskott rättvist

Låneinstitut	Ränta	Belopp	Villkorsändringsdag
Sörmlands Sparbank	3,98%	15 373 717 kr	2023-02-28
Sörmlands Sparbank	2,00%	15 373 717 kr	2025-01-23
Sörmlands Sparbank	1,69%	15 373 717 kr	2023-02-28
Totalt	2,56%	46 121 151 kr	

Nabo rekommenderar:

- Ha korta bindningstider på lån
- En kombination av fast och engångs amortering
- Utnyttja Nabos låneupphandling kostnadsfritt

INDIREKTA KAPITALTILLSKOTT, *EXEMPEL EJ FÖRENINGEN*



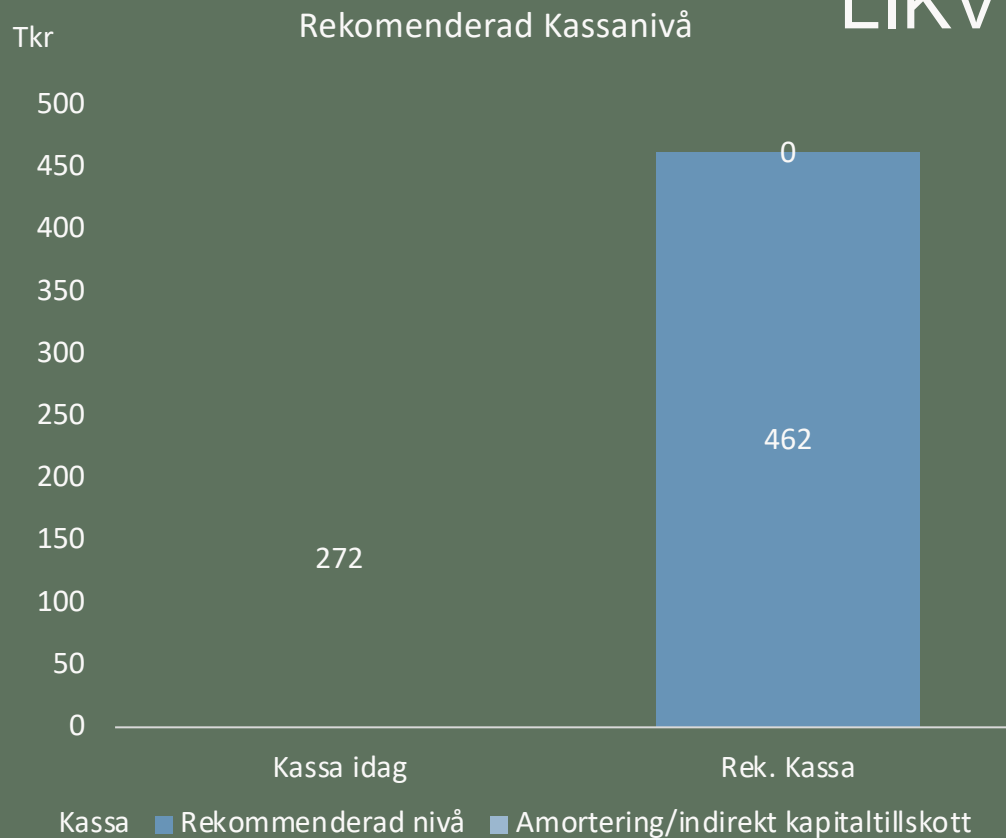
Det indirekta kapitaltillskottet kommer till medlemmen genom kontrolluppgiften när bostadsrätten säljs

Nabo rekommenderar:

- Låna till allt underhåll som överstiger 3 tkr per lgh
- Finansiera kommande underhåll med amortering, pga indirekta kapitaltillskott är det mest ekonomiskt fördelaktigt
- Amortering ger
 - › 1) Lägre ränta 2) Bättre soliditet 3) Lägre räntekänslighet 4) Indirekta kapitaltillskott

Detaljerade resultat från analys

LIKVIDITET



Det indirekta kapitaltillskottet kommer till medlemmen genom kontrolluppgiften när bostadsrätten säljs

Nabo rekommenderar:

Nabo rekommenderar 2,5 månaders intäkter i kassan.
Överlikviditet amorteras kontinuerligt.

DETALJERADE RESULTAT FRÅN ANALYS

3. LÖPANDE VERKSAMHET

FÖRENINGENS RESULTATUTVECKLING

Resultaträkning <i>Brf Wennebohöjden</i>	2019	2020	2021	P2022	<i>Just</i>	2023
Totala intäkter	0	1 829 553	2 384 251	2 381 200	0	3 253 964
<i>Avgiftsförändring</i>						<i>40%</i>
Fastighetskötsel	0	-38 500	-162 373	-203 599	78 599	-125 000
Reparationer	0	0	-33 453	-19 761	38 511	18 750
Taxebunda kostnader	0	-329 927	-393 811	-440 735	23 127	-417 608
Övriga driftskostnader	0	-41 169	-46 788	-49 389	0	-49 389
Övriga externa kostnader	0	-162 200	-151 462	-164 606	35 488	-129 118
Personalkostnader	0	0	-18 724	-129 467	30 000	-99 467
Rörelsekostnader	0	-571 796	-806 611	-1 007 557		-801 832
Rörelseresultat f Avskriv & Fin.poster	0	1 257 756	1 577 640	1 373 643	205 725	2 452 132
Avskrivningar/avsättning UH	0	-634 218	-1 268 436	-1 268 436	<i>na</i>	-841 846
Finansiella intäkter/kostnader	0	-791 208	-841 754	-841 360	<i>na</i>	-1 610 286
Avskrivningar och finansiella poster	0	-1 425 426	-2 110 190	-2 109 796	0	-2 452 132
Resultat	0	-167 670	-532 550	-736 153	205 725	0

- Räntekostnad är baserad på kalkylränta 3,5%
- Löpande kostnader skall motsvara ett "normalår"
- Avskrivningar baseras på underhållsplan & amorteringar
- Vi lägger planerat underhåll som investeringar och ej kostnader i kalkylen
- Justerings kolumnen används för att justera faktiskt utfall till ett "Normalår" avseende kostnader och intäkter.

KOSTNADSANALYS

Kostnadsanalys	2019	2020	2021	P2022	Just	2023
Fastighetsskötsel	0	-38 500	-162 373	-203 599	78 599	-125 000
<i>Besiktning och service</i>	0	0	0	-67 641	67 641	0
<i>Snöskottning</i>	0	-38 500	-108 825	-114 261	4 261	-110 000
<i>Fastighetsskötsel</i>	0	0	-5 025	0	5 000	5 000
<i>Trädgårdsarbete</i>	0	0	-48 523	-21 697	1 697	-20 000
Reparationer	0	0	-33 453	-19 761	38 511	18 750
Taxebunda kostnader	0	-329 927	-393 811	-440 735	23 127	-417 608
<i>El</i>	0	-177 594	-220 411	-263 127	23 127	-240 000
<i>Vatten</i>	0	-100 617	-112 178	-113 567	0	-113 567
<i>Sophämtning</i>	0	-51 716	-61 222	-64 041	0	-64 041
Övriga driftskostnader	0	-41 169	-46 788	-49 389	0	-49 389
<i>Fastighetsförsäkringar</i>	0	-41 169	-46 788	-49 389	0	-49 389
Övriga externa kostnader	0	-162 200	-151 462	-164 606	35 488	-129 118
<i>Telekom</i>	0	-434	-980	-1 993	0	-1 993
<i>Förbrukningsmaterial/inventarier</i>	0	-1 008	-15 985	-7 118	118	-7 000
<i>Juridik</i>	0	0	-8 750	-38 370	35 370	-3 000
<i>Förvaltning</i>	0	-49 334	-76 005	-68 931	0	-68 931
<i>Revision</i>	0	-37 500	-29 375	-25 750	0	-25 750
<i>Övriga förvaltningskostnader</i>	0	-73 925	-20 367	-22 445	0	-22 445
Personalkostnader	0	0	-18 724	-129 467	30 000	-99 467
<i>Styrelsearvoden</i>	0	0	-15 000	-102 450	30 000	-72 450
<i>Sociala avgifter</i>	0	0	-3 724	-26 236	0	-26 236
<i>Övriga personalkostnader</i>	0	0	0	-781	0	-781
Rörelsekostnader	0	-571 796	-806 611	-1 007 557	205 725	-801 832

Normalårsjusteringar

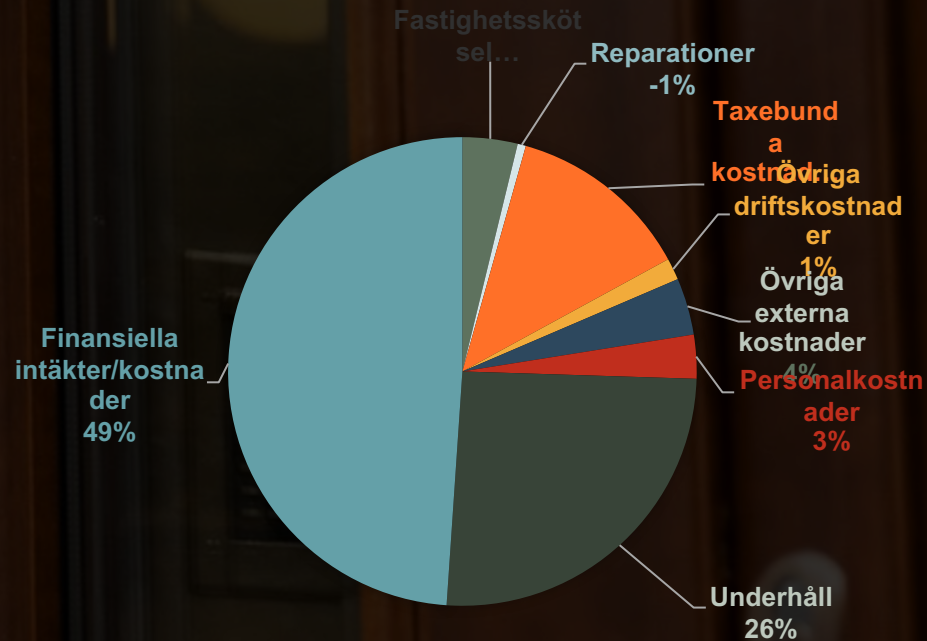
Besiktning: Var kostnad för underhållsplan & 2-års besiktning. Kostnader som inte bör återkomma

Övriga justeringar för att få ett "normalår"

Minskad juridikkostnaderna då de ej lär vara återkommande på den nivån kommande 50 åren

Lagt in styrelsearvoden om 30´

KOSTNADSFÖRDELNING



Detaljerade resultat från analys

DESSA KOSTNADER PÅVERKAR AVGIFTEN MEST

Normalårs kostnader

Stora kostnadsposter:

- Räntor
- Underhåll

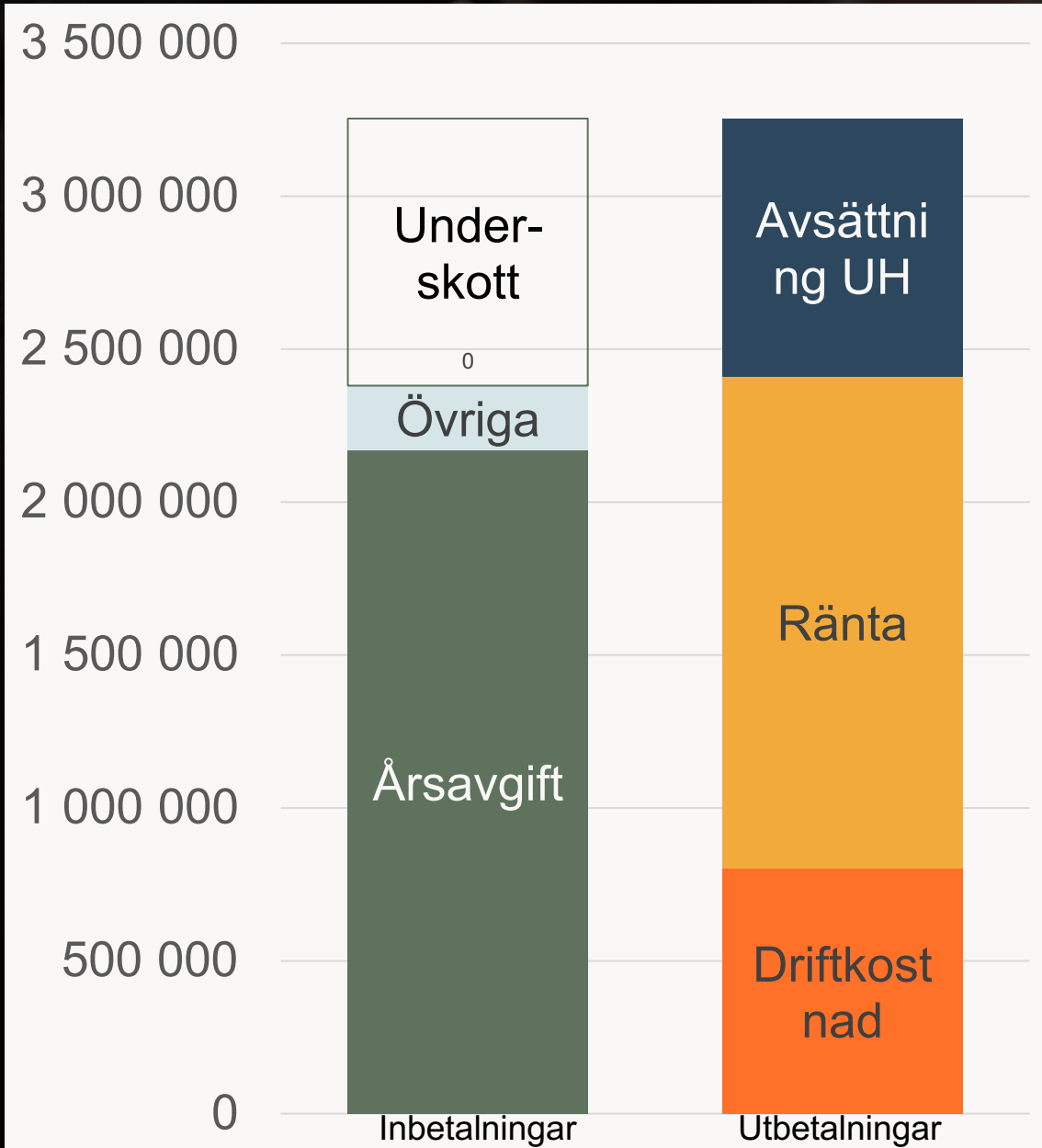
Övrig potential:

- Revisionskostnad: Ni kan förmodligen sänka revisionskostnaden om byter till en icke auktoriserad revisor

RESULTAT FRÅN RÄTTVISA AVGIFTER

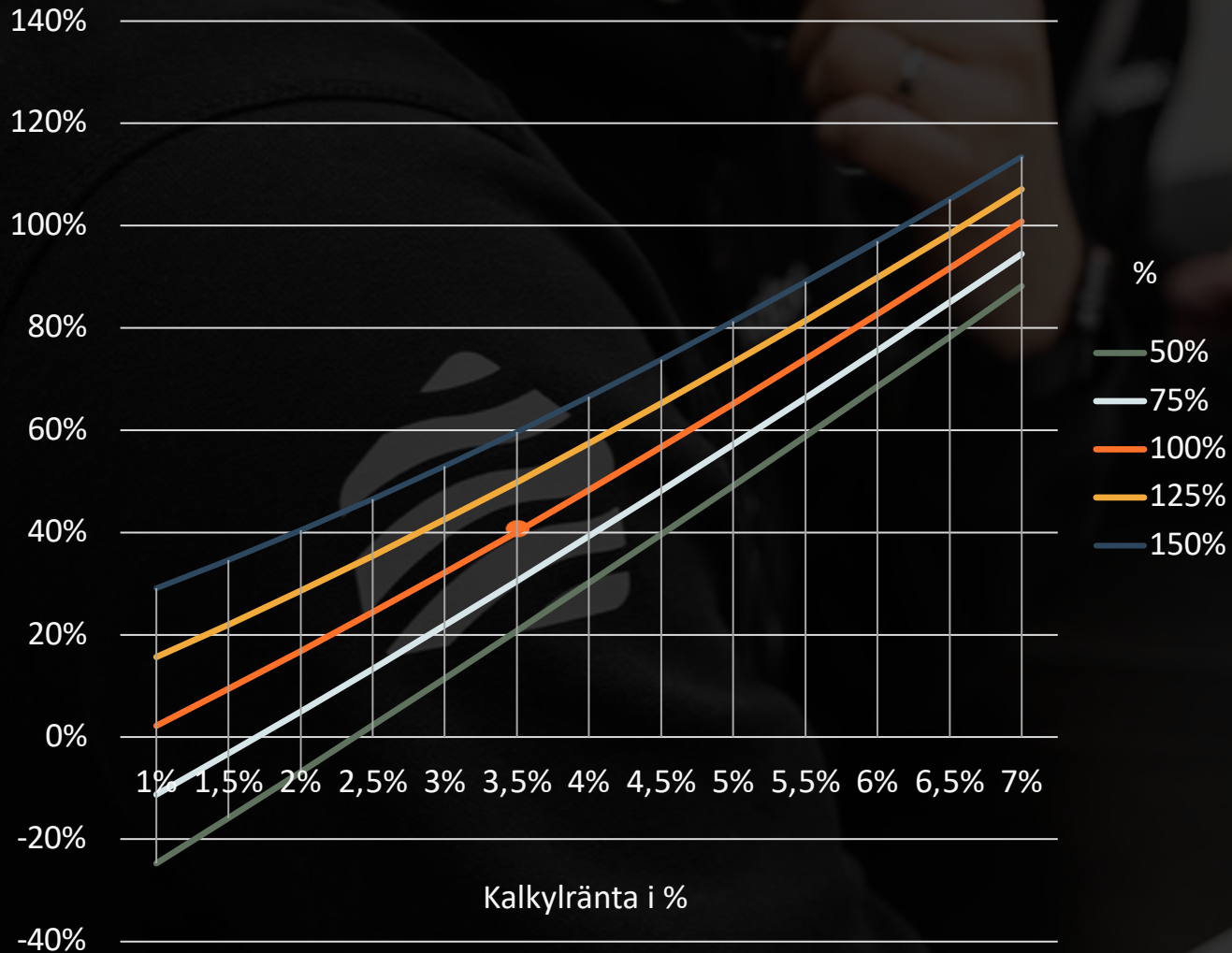
3. EFFEKT PÅ AVGIFTSNIVÅN

Summering rättvis ekonomi



- Inbetalningar behöver matcha utbetalningar över tid annars kommer skuldsättningen och räntekostnader bli för höga
- Röntan baserar sig på en långsiktig kalkylränta annuitetsberäknad för respektive år
- Avsättningen underhåll baserar sig på en komplett underhållsplan och annuitetsberäknad respektive år

Avgiftsjustering i % Känslighetsanalys: kalkylränta & utfall underhåll



Detaljerade resultat från analys

AVGIFTENS KÄNSLIGHET FÖR ÄNDRING AV RÄNTE OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

● Rekommendation

- Syftet är att visa hur avgiften behöver korrigeras om kalkylränta ändras eller om utfallet av underhålls planen blir annorlunda
- Avståndet mellan linjer säger om hur känslig avgiften är för förändrade underhållskostnader
- Lutningen på strecken säger hur känslig avgiften är för förändring i ränta

Detaljerade resultat från analys

RÄTTVIS AVGIFTSNIVÅ

Kassaflödet

Förbättras årligen med 873 tkr (motsvarande 30% avgiftsökning)

Avgiften

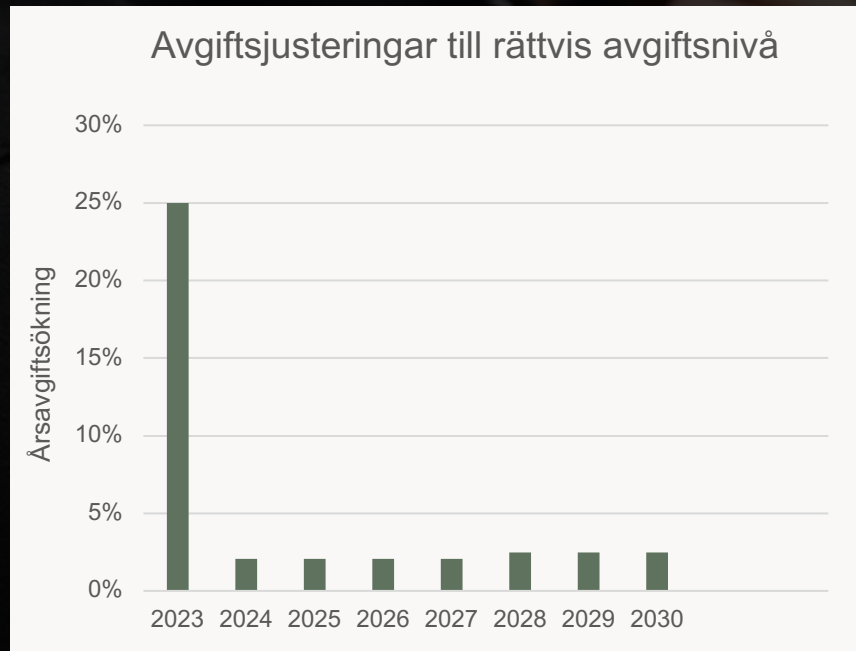
Avgiften bör höjas med >40% för att vara en rättvis avgift

En rättvis avgift följer inflationen/kostnadsläget justera avgiften löpande – varje /vartannat år

Gör en plan för att justera kassaflödet/avgifterna till en rättvis nivå

Beakta intressen hos både föreningen, nya medlemmar och de som är på väg att sälja genom en bra trappa för justering om stor skillnad

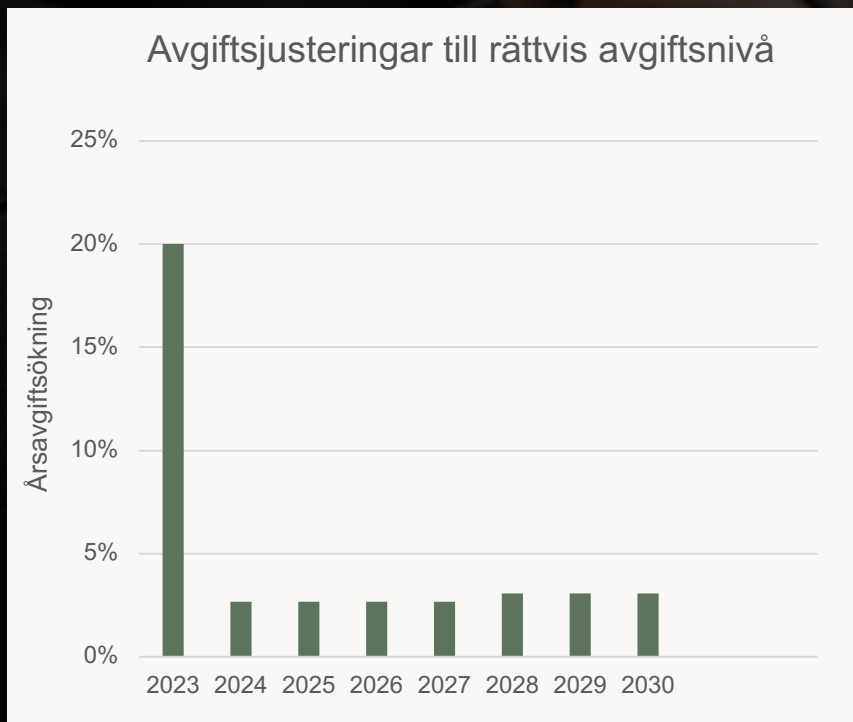
Plan för justering årsavgift



Avgiftsökning	40,1%
Avgiftsökning inkl inflation	42,4%
Antal år	5
Första åretsavgiftsökning	25%

- Tar hänsyn till uppräknning med ränta på ränta effekten dvs summan avgiftsökningar blir högre än om man summerar dem enskilt
- Rekommenderas att ta ett större första steg i avgiftsjusteringen
- Tar hänsyn till kalkylerad räntejusteringar under perioden man räknar upp årsavgiften

Plan för justering årsavgift



Avgiftsökning	40,1%
Avgiftsökning inkl inflation	44,4%
Antal år	8
Första åretsavgiftsökning	20%

- Tar hänsyn till uppräknning med ränta på ränta effekten dvs summan avgiftsökningar blir högre än om man summerar dem enskilt
- Rekommenderas att ta ett större första steg i avgiftsjusteringen
- Tar hänsyn till kalkylerad räntejusteringar under perioden man räknar upp årsavgiften

Detaljerade resultat från analys

VI HÅLLER ANALYSEN UPPDATERAD

Över tid kan ny information framkomma, underhållsplan uppdateras, nya avtal/driftskostnader, intäkter förändras samt även marknadsräntor förändras mm

Nabo hjälper er uppdatera resultatet av er Rättvis Avgift analys mot timdebitering, omfattning beror på hur mkt information som skall uppdateras

Vill ni att Nabo årligen reviderar Rättvis Avgift analysen kan ni teckna ett abonnemang* om 3 500 kr/år exkl moms

Jag som gjort
analysen



Cecilia Hermanson

Ekonomisk Förvaltare



Cecilia.hermanson@nabo.se



08-525 225 33

KORT OM NABO

Ekonomisk förvaltning – Teknisk förvaltning – Juridik



9 Av 10 kunder
rekommenderar oss



+250

Experter inom teknik,
ekonomi & juridik



System som är
skräddarsytt för
BRFer



8
Kontor



2.600

Kunder



88.00
Lägenheter

APPENDIX

*ABONNEMANG RÄTTVIS AVGIFT

Görs på hösten före mitten av november för att bli klar före debitering januari kommande år

Uppdatering av antaganden och input med ekonomiskt utfall senaste år

Uppdatering av underhållsplanen ingår också om underlag erhålls i excel eller motsvarande

Föreningen erhåller uppdaterings bilder om ny avgiftsrekommendation och sammanfattning förändring från tidigare år

HUR GÅR EN RÄTTVIS AVGIFTSANALYS TILL?

Insamling data
Grunddata & nyckeltal från föreningen:
Underhållsplan där åtgärd, livslängd,
belopp och planerat år framgår,
resultat- & balansräkning,
årsredovisning, lägenhetsregister.



Analys
Grunddata & nyckeltal från föreningen.
Underhållsplan där åtgärd, livslängd,
belopp och planerat år framgår,
resultat- & balansräkning,
årsredovisning, lägenhetsregister.

Rådgivning
Redovisning av rättvis avgiftsnivå.
Rekommendationer och konkreta tips för att
optimera ekonomin över tid i föreningen.