



RBF Östersundshus 26 - Nyckeltal, siffror i tkr, med mera.

Kvarteret Saffransbullen

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Årsavgifter, bostäder	3 015 700	3 037 812	3 113 856	3 109 842	3 117 870	3 113 856	3 269 448
Hyror, garage, p-platser, lokaler, m.n	181 968	180 783	179 340	182 200	207 835	221 550	251 100
IMD-el rörlig och fast kostnad						34 810	170 093
Nettomsättning	3 197 668	3 218 595	3 293 196	3 292 042	3 325 705	3 370 216	3 690 641
Övriga rörelseintäkter *)	34 857	22 398	159 360	132 469	213 574	44 088	166 912
Summa rörelseintäkter	3 232 526	3 240 993	3 452 556	3 424 511	3 539 279	3 414 304	3 857 553
Uppvärmning	-474 792	-504 192	-498 743	-445 834	-523 649	-484 454	-488 450
Fastighetsel och IMD-el	-94 010	-113 936	-130 544	-108 623	-115 299	-181 408	-343 661
Vatten	-123 967	-116 796	-130 321	-146 033	-148 265	-166 360	-180 524
Sophantering och återvinning	-95 233	-81 918	-81 476	-89 869	-90 162	-106 686	-112 650
Snö och halkbekämpning	-56 551	-143 000	-127 638	-91 144	-77 530	-103 175	-72 656
Bredband och kabel-TV	-84 924	-86 583	-89 545	-90 525	-89 911	-99 447	-113 640
Försäkringspremier	-38 375	-39 593	-47 666	-48 371	-55 160	-56 371	-63 249
Övriga driftskostnader **)	-115 845	-124 201	-170 648	-129 497	-188 274	-274 328	-189 075
Summa totala driftskostnader	-1 083 697	-1 210 219	-1 276 581	-1 149 896	-1 288 250	-1 472 229	-1 563 905
Reparationer	-147 128	-103 884	-272 627	-240 348	-100 618	-364 001	-214 956
Årets underhåll	-806 326	-114 887	-1 496 171	-1 676 795	-2 658 086	-1 978 269	-584 490
Årets utförda investeringar							-8 229 409
Förvaltningskostnader	-121 375	-169 428	-173 109	-176 111	-230 581	-238 113	-253 900
Övriga administrativa kostnader ***)	-52 018	-52 533	-68 504	-68 899	-46 830	-51 768	-73 361
Summa övriga externa kostnader	-173 393	-221 961	-241 613	-245 010	-277 411	-289 881	-327 261
Styrelse, arvoden, personalkostnade	-89 848	105 237	-121 851	-110 319	-62 744	-64 244	-62 400
Social avgifter	-17 725	-18 777	-18 106	-12 725	-9 309	-10 922	-11 095
Summa personalkostnader	-107 573	-124 014	-139 957	-123 044	-72 053	-75 166	-87 092
Rörelseresultat	611 606	1 163 225	-270 228	-309 886	-1 161 300	-1 078 118	59 657
Ränteintäkter och andelar	9 736	9 904	9 800	1 521	16 673	26 482	25 439
Räntekostnader	-424 566	-297 341	-276 401	-265 171	-286 962	-322 051	-859 422
Summa finansiella poster	-414 830	-287 437	-266 601	-263 650	-270 289	-287 505	-832 303
Årets resultat	196 776	875 789	-536 829	-573 535	-1 431 589	-1 365 623	-772 645
Balansomslutning	22 913 316	22 392 956	21 618 478	20 560 024	23 463 635	21 918 495	26 689 394
Anläggningstillgångar	19 841 074	19 538 271	19 242 436	19 068 007	18 763 847	18 728 472	25 737 778
Omsättningstillgångar	3 072 242	2 854 685	2 376 042	1 492 017	4 699 788	3 190 023	951 616
Medlemsinsatser	499 987	499 897	499 987	499 897	499 987	499 987	499 987
Fond för yttre underhåll	1 410 700	2 245 814	1 699 643	2 491 848	1 333 762	1 355 495	2 168 005
Summa eget kapital	2 342 462	3 218 251	2 681 421	2 107 886	676 297	-689 326	-1 461 971
Summa långfristiga skulder	18 892 211	18 400 123	17 954 699	17 514 167	21 826 195	21 239 726	26 582 506
Summa kortfristiga skulder	1 678 643	774 582	982 357	937 971	961 143	1 368 095	1 468 856
Likviditet i % ****) $\leq 100 \geq 120$	183	397	242	159	489	233	64
Årsavgift kr/m ² $\leq 800 \geq 1 000$	703	703	722	720	722	721	756
Driftskostnader kr/m ² ≤ 500	284	303	357	321	320	423	411
Sparande kr/m ² $\leq 120 \geq 200$	302	299	290	324	353	214	238
Ränta kr/m ²	98	69	64	61	66	74	185
Räntekostnader % $\leq 20 \geq 40$	13	9	8	8	9	10	23
Belåning kr/m ² $\leq 8 000 \geq 15 000$	4 455	4 346	4 157	4 055	5 143	4 918	6 302
Skuldkvot % $\leq 5 \geq 15$	6,14	6	5,33	5,32	6,31	6,38	7,2
Amortering % ≥ 2	1,94	2,26	2,34	2,39	2,72	2,41	2,34

*) Gruppavtal bredband och kabel-tv, pant- och överlåtelseavgifter, övriga avgifter, övriga rörelseintäkter.

**) Fastighetsavgift och -skatt, serviceavtal, obl.besiktningar, förbrukningsinventarier, trappstädning, m.m. samt återbäring RB

***) IT-kostnader, arvode auktoriserad revisor, telefon & porto, medlemsavgifter, bankkostnader, panförskrivning- och överlåtelseavg.

****) Likviditet är enligt tidigare beräkning där beloppet av lån som ska amorteras under året räknas som kortfristig skuld resterande är långfristigt.

Skuldsättning

Nästan alla bostadsrättsföreningar är belånade. I de flesta fall har lånen tagits i och med att föreningen köpte loss fastigheten från den dåvarande ägaren, eller för att finansiera dyra underhållsåtgärder.

Ett vanligt mått när det kommer till skuldsättningen hos affärsdrivande företag är soliditeten. Soliditeten visar hur stor del av företagets/föreningens tillgångar som är finansierade av egna medel. Den ska dock tolkas med försiktighet för bostadsrättsföreningar.

Titta då hellre på följande punkter:

Likviditet

Föreningens likviditet är ett mått på om den klarar av att betala sina kortfristiga skulder. Till de kortfristiga skulderna räknas framförallt löpande räkningar, såsom vatten, värme och el, och andra betalningar som behöver göras inom den närmaste framtiden. Hur stora föreningens kortfristiga skulder är och vilka tillgångar den har för att betala dem hittar du i *balansräkningen*. Tumregeln är att likviditeten ska vara över 100 procent för att föreningen ska ha tillräckligt med kapital för att betala sina räkningar.

Likviditet: Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnaderna varierar utifrån hur högt belånad föreningen är, och du hittar dem i *resultaträkningen* på raden Räntekostnader. Ju lägre lån, desto mindre måste föreningen betala i räntekostnader, vilket i sin tur kan ge lägre månadsavgifter. Är lånen däremot höga blir föreningen känsligare för räntehöjningar och även små förändringar kan leda till stora skillnader i avgiften.

Genom att jämföra räntekostnaderna i förhållande till nettoomsättningen får du en snabb men grov bild om hur väl föreningen klarar att bära sina räntekostnader. En tumregel är att under 20 % är bra, medan över 40 % är ett varningstecken.

Räntekostnad: Räntekostnader / Nettoomsättning

BELÅNING/KVM

Olika föreningar har olika stora hus och olika stor boyta. För att kunna jämföra belåningen mellan olika bostadsrättsföreningar är belåning/kvm därför ett användbart nyckeltal. En belåning/kvm under 5000 kr anses vara bra, medan en belåning/kvm över 10 000 kr ses som mycket dåligt.

Belåning/kvm: Långfristiga skulder / Total bostadsyta

SKULDKVOT

Skuldkvoten kan ge dig en riktlinje för hur tungt belånad föreningen är. En skuldkvot under 5 är bra, ligger den på mellan 10 till 15 är det dåligt och över 15 visar på att bostadsrättsföreningens ekonomiska situation är ohållbar.

Skuldkvoten: Långfristiga skulder / Nettoomsättning

Amortera på rätt nivå

Att amortera är ett måste, och en bra nivå är minst två procent. Det gör att föreningen betalat av lånet inom 50 år, och därmed skapar nytt låneutrymme när det är dags att återigen renovera fastigheternas stora komponenter såsom stammar, fönster, tak och fasad.

Fastighetsunderhåll och renoveringsplaner

Information om vilka underhålls- och renoveringsplaner som finns för fastigheten hittar du oftast i ett *bifogat utdrag från underhållsplanen i förvaltningsberättelsen*.

Underhållsplanen ska innehålla information om fastighetens status, vilka framtida underhållsåtgärder som finns, hur stora de är, vad de kommer att kosta, när de behöver genomföras och hur lång tid de tar. Ju bättre genomarbetad underhållsplanen är, desto mindre är risken att föreningen behöver genomföra akuta och kostsamma reparationer som kan påverka avgiften.

Genom att titta på utdraget från underhållsplanen kan du också bilda dig en uppfattning om föreningens ekonomiska situation både nu och i framtiden. Dessutom underlättar en bra underhållsplan för en ny styrelse att snabbt bilda sig en uppfattning om fastighetens status.