



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

Kvarteret Saffransbullen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Årsavgifter, bostäder	3 037 812	3 113 856	3 109 842	3 117 870	3 113 856	3 269 448	3 596 484
Hyror, garage, p-platser, lokaler, m.m	180 783	179 340	182 200	207 835	221 550	251 100	270 799
IMD-el, gruppavtal kabel-tv o bredband					40 186	281 869	253 359
Övriga rörelseintäkter *)	22 398	159 360	132 469	213 574	38 712	55 136	32 999
Summa rörelseintäkter	3 240 993	3 452 556	3 424 511	3 539 279	3 414 304	3 857 553	4 153 641
Uppvärmning	-504 192	-498 743	-445 834	-523 649	-484 454	-488 450	-515 745
Fastighetsel och IMD-el	-113 936	-130 544	-108 623	-115 299	-181 408	-343 661	-228 271
Vatten	-116 796	-130 321	-146 033	-148 265	-166 360	-180 524	-233 141
Sophantering och återvinning	-81 918	-81 476	-89 869	-90 162	-106 686	-112 650	-118 953
Snö och halkbekämpning	-143 000	-127 638	-91 144	-77 530	-103 175	-72 656	-106 955
Bredband och kabel-TV	-86 583	-89 545	-90 525	-89 911	-99 447	-113 640	-114 448
Försäkringspremier	-39 593	-47 666	-48 371	-55 160	-56 371	-63 249	-75 057
Övriga driftskostnader **)	-124 201	-170 648	-129 497	-188 274	-274 328	-189 075	-146 764
Summa driftskostnader	-1 210 219	-1 276 581	-1 149 896	-1 288 250	-1 472 229	-1 563 905	-1 539 334
Reparationer	-103 884	-272 627	-240 348	-100 618	-364 001	-214 956	-159 620
Årets underhåll	-114 887	-1 496 171	-1 676 795	-2 658 086	-1 978 269	-584 490	-93 821
Årets utförda investeringar						-8 229 409	-387 153
Förvaltningskostnader	-169 428	-173 109	-176 111	-230 581	-238 113	-253 900	-269 733
Övriga administrativa kostnader ***)	-52 533	-68 504	-68 899	-46 830	-51 768	-73 361	-79 203
Summa övriga externa kostnader	-221 961	-241 613	-245 010	-277 411	-289 881	-327 261	-348 936
Styrelse, arvoden, personalkostnader	105 237	-121 851	-110 319	-62 744	-64 244	-73 495	-79 295
Social avgifter	-18 777	-18 106	-12 725	-9 309	-10 922	-13 597	-10 671
Summa personalkostnader	-124 014	-139 957	-123 044	-72 053	-75 166	-87 092	-89 966
Rörelseresultat	1 163 225	-270 228	-309 886	-1 161 300	-1 078 118	59 657	321 717
Ränteintäkter och andelar	9 904	9 800	1 521	16 673	26 482	25 439	8 032
Räntekostnader	-297 341	-276 401	-265 171	-286 962	-322 051	-859 422	-1 038 848
Summa finansiella poster	-287 437	-266 601	-263 650	-270 289	-287 505	-832 303	-1 030 816
Årets resultat	875 789	-536 829	-573 535	-1 431 589	-1 365 623	-772 645	-709 099
Balansomslutning	22 392 956	21 618 478	20 560 024	23 463 635	21 918 495	26 689 394	26 003 776
Anläggningstillgångar	19 538 271	19 242 436	19 068 007	18 763 847	18 728 472	25 737 778	24 553 069
Omsättningstillgångar	2 854 685	2 376 042	1 492 017	4 699 788	3 190 023	951 616	1 450 706
Medlemsinsatser	499 897	499 987	499 897	499 987	499 987	499 987	499 987
Fond för yttre underhåll	2 245 814	1 699 643	2 491 848	1 333 762	1 355 495	2 168 005	2 568 005
Summa eget kapital	3 218 251	2 681 421	2 107 886	676 297	-689 326	-1 461 971	-2 171 069
Summa långfristiga skulder	18 400 123	17 954 699	17 514 167	21 826 195	21 239 726	26 582 506	26 919 534
Summa kortfristiga skulder	774 582	982 357	937 971	961 143	1 368 095	1 468 856	1 255 311
Likviditet i % ****) $\leq 100 \geq 120$	397	242	159	489	233	64	116
Årsavgift kr/m ² *****) $\leq 800 \geq 1\,000$	703	722	720	722	730	757	833
Driftskostnader kr/m ² ≤ 500	280	295	266	298	341	362	303
Sparande kr/m ² $\leq 150 \geq 250$	299	290	324	353	214	238	186
Ränta kr/m ²	69	64	61	66	74	185	201
Räntekostnader % $\leq 20 \geq 40$	9,8	8,8	8,5	9,2	10,3	26,2	28,9
Räntekänslighet % $\leq 5 \geq 10$	6,1	5,7	5,8	7,2	6,9	7,7	7,2
Belåning kr/m ² $\leq 5000 \geq 10\,000$	4 346	4 157	4 055	5 143	4 918	6 302	6 233
Skuldkvot % $\leq 5 \geq 15$	6	5,33	5,32	6,31	6,38	7,2	7,48
Amortering % ≥ 2	2,26	2,34	2,39	2,72	2,41	2,34	2,44

*) 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 långfristig.

*****) I årsavgift kr/m² här ingår inte IMD-elkostnader eller gruppavtal kabel-TV och bredband.

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

Räntekänslighet

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre siffra – desto bättre.

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.