



Borätt-analys™

- ekonomisk analys av bostadsrättsförening

Brf Exemplet i X-stad, 2011

Byggnadsår / förvärv	1908	2004
Lägenheter	22	2584 kvm
- därav hyreslägenheter		
Lokaler		267 kvm
- därav bostadsrätt		
Totalyta	?	2851 kvm
- därav br-yta		2584
- därav hyres-yta		267
Andel hyres-lokalyta		9 %
Medel-lägenhet storlek		117 kvm

Brf Exemplet är en ganska liten och nybildad bostadsrättsförening i centrala X-stad. Gammal fastighet som även innehåller några affärslokaler.

Läsanvisning: Beräkningar och slutsatser bygger i huvudsak på 2011 års bokslut, med viss hänsyn till 2010. Endast färgmarkerade uppgifter är intressanta, övriga är mindre relevanta eller bakgrundsfakta. Grönt/gröntgult brukar vara bra, medan rött/orange indikerar mindre bra, dock är den gråmarkerade texten den slutliga tolkningen. Många beräkningar är avrundade, bostadsrätts-ekonomi är ingen exakt vetenskap. Våra rekommendationer är bara förslag som kan diskuteras, det kan finnas alternativa lösningar och möjligheter.

Intäkter

	2011	2010	kr/kvm	/br-yta	typ-värden
Intäkter totalt (omsättning)	1 572	1 415	551		
Årsavgifter	964	900	338	370	
+ uppvärmning och lägenhets-el			0	0	
- lägenhets-el				0	
- inre fond				0	
= avgift i praktiken	964	900	338	370	400-900
Hyresintäkter					
lokalhyra	557	512	195	35%	0 - 50 %
parkering/garage			0	0%	
årsavgift lokaler					
= hyresintäkter totalt	557	512	195	35%	
Övriga intäkter (ospec.)	51	3	18	3%	

Föreningens årsavgift är (var) mycket låg. Bra för medlemmarna, men inte bra på sikt. - Hyresintäkterna och hyresberoendet har minskat pga ombyggnad, och utgör nu ca 35% av intäkterna.

Drift	2011	2010	kr/kvm	typ-värden
Drift brutto (inkl. personal)	893	1 265		
- ev. ingående rep. o uh	-49	-313		
- ev. fastighetskatt/avgift	-80	-77		
- ev. avskrivningar	-191	-191		
- ev. lägenhets-el	0	0	0	
- övrigt, ex. avgäld				
= drift netto	573	684	201	250-400
Uppvärmning	238	200	77	100-150
El totalt	52	48		
- avgår lägenhetsel	0	0		
= fastighetsel	52	48	18	15-40
Vatten avlopp	44	48	16	15-30
Sophämtning	32	34	12	10-25
Kabel-TV	16	17	6	5-10
Kabel-TV / bredband				20-50
= per lägenhet			63 /lgh/mån	50-100
= konsumtionsavgifter totalt	382	347	130	

Föreningens driftskostnader är mycket låga och sjunkande, vilket tyder på en bra förvaltning. Även uppvärmningskostnaden är mycket låg, vilket är mycket bra, och anmärkningsvärt.

Förvaltning	2011	2010	kr/kvm	typ-värden
Förvaltning (drift - kons.avg.)	191	337	90	80-160
Fastighetsskötsel	15	28	8	20-60
Fastighetsskötsel / städ				30-90
Städning (entreprenad)	25	21	8	10-30
Administrativt avtal	35	34	12	5-25
= per lägenhet			1570	500-2000
Fast.försäkring	25	27	9	5-10
Styrelsearvode, netto	?	0	0	
= per lägenhet			0	/lgh 0-1500
Extraordinärt		86		
Övrig förvaltning	91	141	41	?
Skatter / avgifter				
Fastighetskatt/avgift	80	77	28	20-40
Tomrättsavgäld, etc				

Föreningens förvaltningskostnader är totalt sett låga och sjunkande. Undantaget kostnaden för administrativ förvaltning, som är något hög.

Finansiellt	2011	2010	kr/kvm	typ-värden
Taxeringsvärde totalt	45 733	45 733		
Fastighetslån	15 239	20 391	5 300	0-12000
= per kvm bostadsrättsyta			5 900	0-15000
= i förh.t. taxeringsvärdet			33 %	0-100
= i förh.t. oms. (räntekänslighet)			10 ggr	0-15
Räntekostnader	346	570	121	0-500
= i förh.t.oms (räntebelastning)			22 %	0-50
= genomsnittlig ränta			2,3 %	2 - 5
Beräknad räntekostnad vid 4,0%	610	816	214	0-600
Likvida medel	1 634	909		
= i förh.t. oms. (likviditet)			104 %	15-30
Ränteintäkt (genomsnitt ränta)	2	2	0,1 %	
rek.likviditet (% av oms.)	30%	472	425	
= över/under-likviditet		1 162	485	
= ränteskillnad (förlust)	25	10	9	+/- 5
Amortering (avtalad)	177	229	1,2 %	0 - 5
Räntebidrag etc.				
Extraordinärt +/-		-169		

Fastighetslånen är normala, från att tidigare ha varit högre. Dock är räntekänsligheten fortfarande hög, pga föreningens låga omsättning (låga avgifter). - Andelen likvida medel är för hög. - Amorteringsplanen på drygt 1% är lagom.

Uh/am-utrymme	2011	2010	kr/kvm	typ-värden
Reparationer (löpande uh)	49	230	17	10-30
Planerat uh	0	82	0	
Avskrivningar totalt	191	191	67	
Årets resultat	334	-419	117	
= Uh/am-utrymme (okorr.)	574	84	201	100-200
= i förh.t.oms.			37 %	10-35
= Uh/am-utr. (korr.) vid ränta 4,0%	310	7	109	100-200
= i förh.t.oms.			10 %	10-35
rek.värde underhåll, kr/kvm	150	428	150	
rek.värde amortering	1,0%	152	53	
= summa rek. uh/am-utrymme	580		203	
= avvikelse (brist)	-270		-94	
= avvikelse /br-yta			-104 /br-yta	+/- 50

Föreningens medel till underhåll och amortering är lågt. Vid en antagen ränta på 4% blir det inte tillräckligt över till underhåll och amortering. Underskottet kan beräknas till drygt 100 kr/kvm borätsyta, eller 270.000 kr/år. Detta är en ganska stor brist.

Sammanfattning

	tkr	kr/kvm
Årsavgift 2011	964	370
Årsavgift nu ?	0% 964	370
Rekommendation enl.ovan	104	470
Rekommendation 2015	6% 1 292	500
Rek. förändring till 2013	35% 328	130

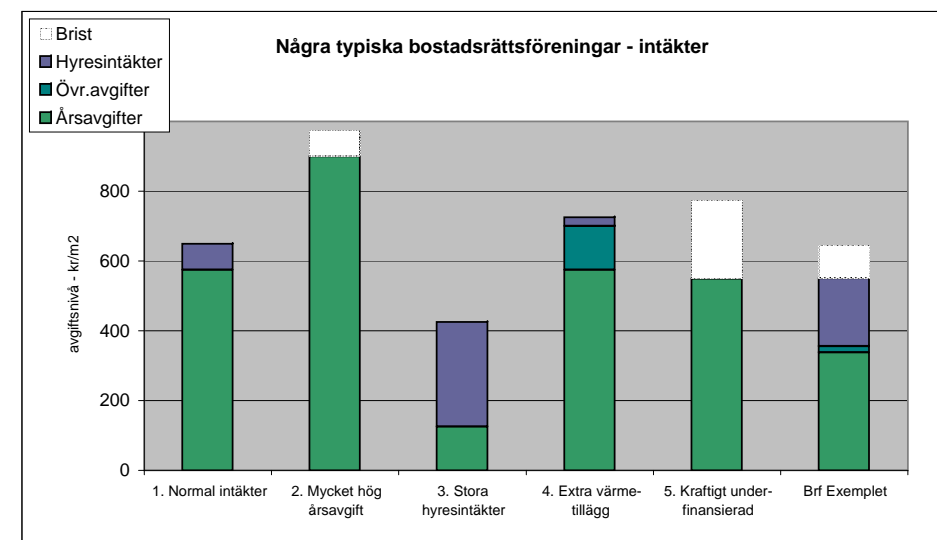
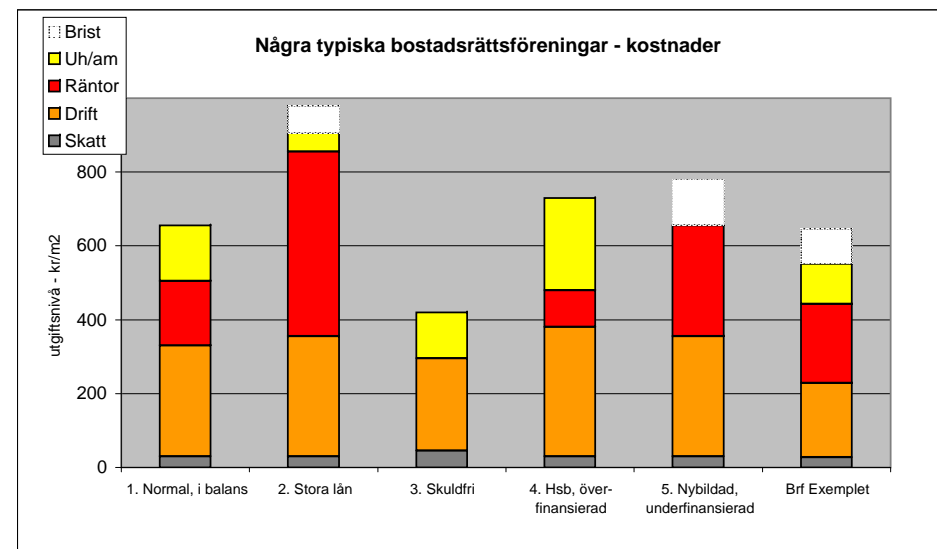
Utifrån årsredovisningen 2011 rekommenderar vi en höjning av årsavgiften med 35% till ca 500 kr/kvm. Höjningen bör genomföras succesivt under 2-3 år.

Exempel, avsättning uh

	tkr	kr/kvm
Totalt rek. uh/am-utrymme	580	203
- avskrivningar	191	
- reparationer, kr/kvm	57	20
= kvar till "avsättning uh"	332	

Exempel, faktisk fördelning

	tkr	
Totalt rek. uh/am-utrymme	580	
- avtalad amortering	177	
= kvar till rep./uh /invest.	403	

Jämförelse med andra föreningar

Obs, att det är samma föreningar i bägge diagrammen!