



# RÄTTVIS AVGIFT

Resultat från analys av Brf Skolmästaren 8

December 2022

# 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

Sammanfattning av Rättvis Avgift

# RÄTTVIS AVGIFT FÖR BRF SKOLMÄSTAREN 8

## Situation idag

---

### Kassaflödet bör förbättras årligen med 397 tusen kronor

- Kassan idag är 227 103 kr
- Underhållsplanen idag ger en underhållskostnad om 472 kr/kvm
- Genomsnittlig ränta är 1,56 %
- Största kostnaderna är underhåll, värme & ränta



## Rekommendationer framåt

---

### Avgiften bör höjas med 56% 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
- Bundna lån till 2023 ger viss tid för justering

# INTRODUKTION TILL RÄTTVIS AVGIFT

## RÄTTVIS AVGIFT FÖR BRF SKOLMÄSTAREN 8

### 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

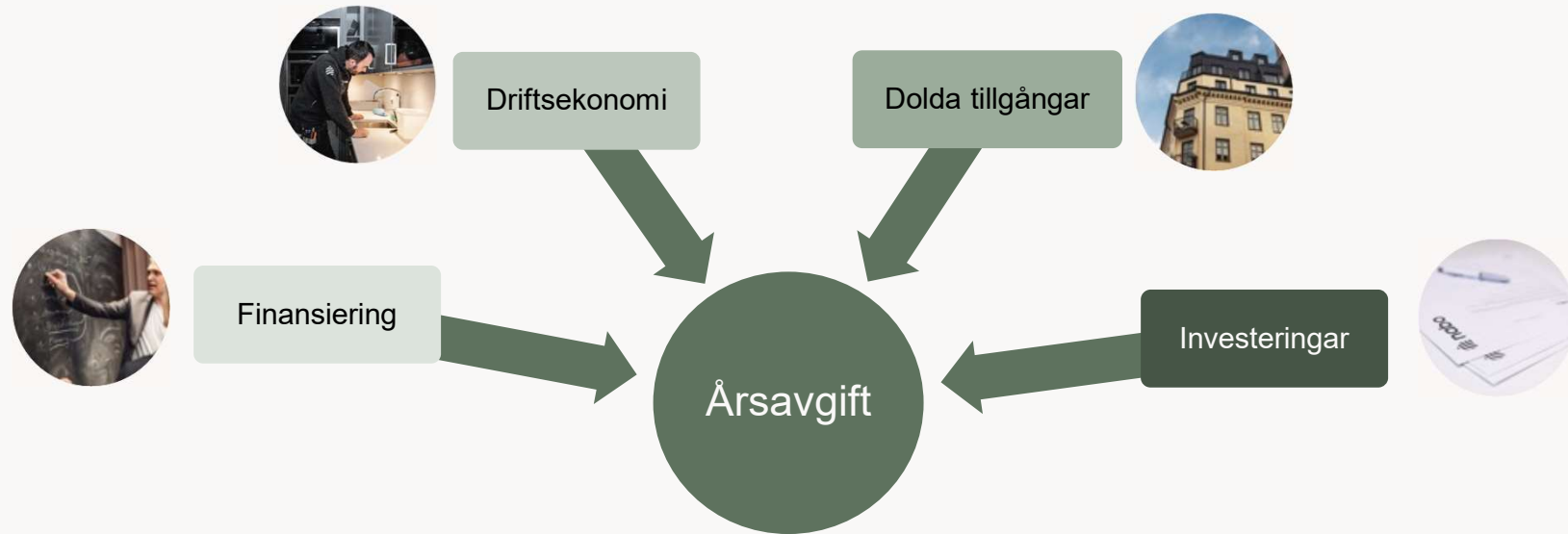


### Information ger bättre beslut

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 BYGGGS UPP AV DETTA



Introduktion till Rättvis Avgift

# 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.



Introduktion till Rättvis Avgift

# 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 avgiftssättning

2% inflation/hyresökningar – generellt takten på ökning av driftskostnader samt hyresintäkter.

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 = faktisk underhållskostnad\*

## Föreningsspecifika antaganden

Komplett underhållsplan 50 år

Engångsamortering om 96 191 kr

\*Om det är möjligt att ha avskrivningar som reflekterar underhållskostnaden blir resultaträkningen väldigt pedagogisk och ger en tydligt bild av föreningens resultat i K3. I K2 är det svårt där investeringar kostnadsförs.

# ER BOSTADSRÄTTSFÖRENING I SIFFROR

## Sammanfattning av Rättvisa avgifter

# RÄTTVIS AVGIFT FÖR BRF SKOLMÄSTAREN 8

Namn	Brf Skolmästaren 8
Värdeår	1955
Registreringsår	1986
Regelverk	K2
Äkta	Ja
Moms	Ja
Individuell Mätning Debitering	Ja
Arb.giv reg	Ja
Typ	Flerbostadshus
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Tkr</b>
-Byggnad	8 200
-Mark	12 800
<b>Totalt</b>	<b>21 000</b>

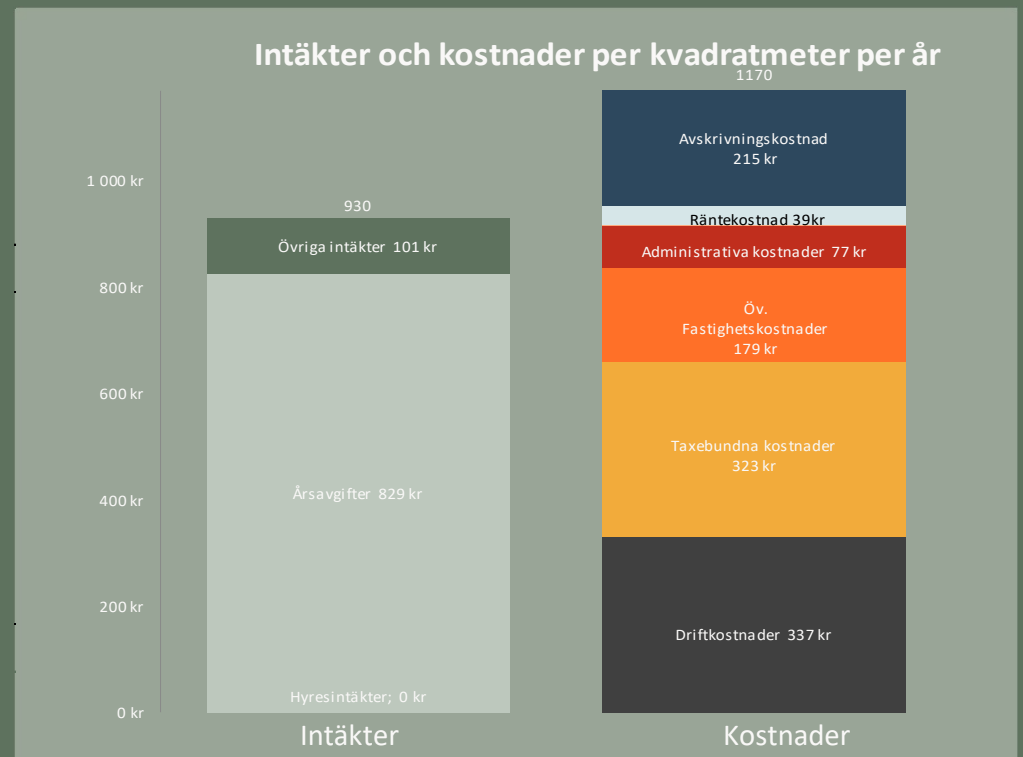


	antal	yta, kvm
Bostadsrätter	13	676
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringsplatser	0	0
<b>Totalt</b>		<b>676</b>

Er bostadsrättsförening i siffror

## ÖVERSIKT – BRF SKOLMÄSTAREN 8

Nyckeltal verksamhet	
Avgift kr/kvm	829 kr
Hyra kr/kvm	0 kr
Lokalhyra kr/kvm	0 kr
Kassaflöde fr. löp.Verksamhet kr/kvm	-26 kr
Underhåll kr/kvm	472 kr
Nyckeltal balansräkning	
Avskrivningstakt, %	7%
Soliditet	37%
Belåningsgrad	8%
Kassa antal månader omsättning	4,34
Byggnad % taxvärde	26%
Mark % taxvärde	0%
Totalt % taxvärde	10%
Nyckeltal ränta	
Räntekostnad % av omsättningen	4,15%
Låneränta, %	1,56%
3,5% kalkylränta kr/kvm	86 kr



DETALJERADE RESULTAT FRÅN ANALYS

# 1. UNDERHÅLLSPLAN

Detaljerade resultat från analys

# 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

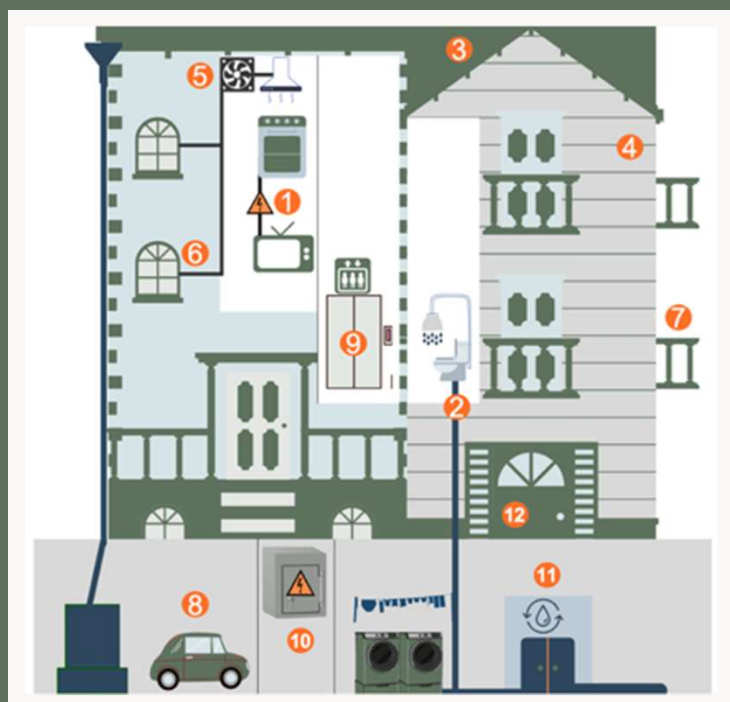
## Varför är det viktigt med en underhållsplan?

---

- 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?

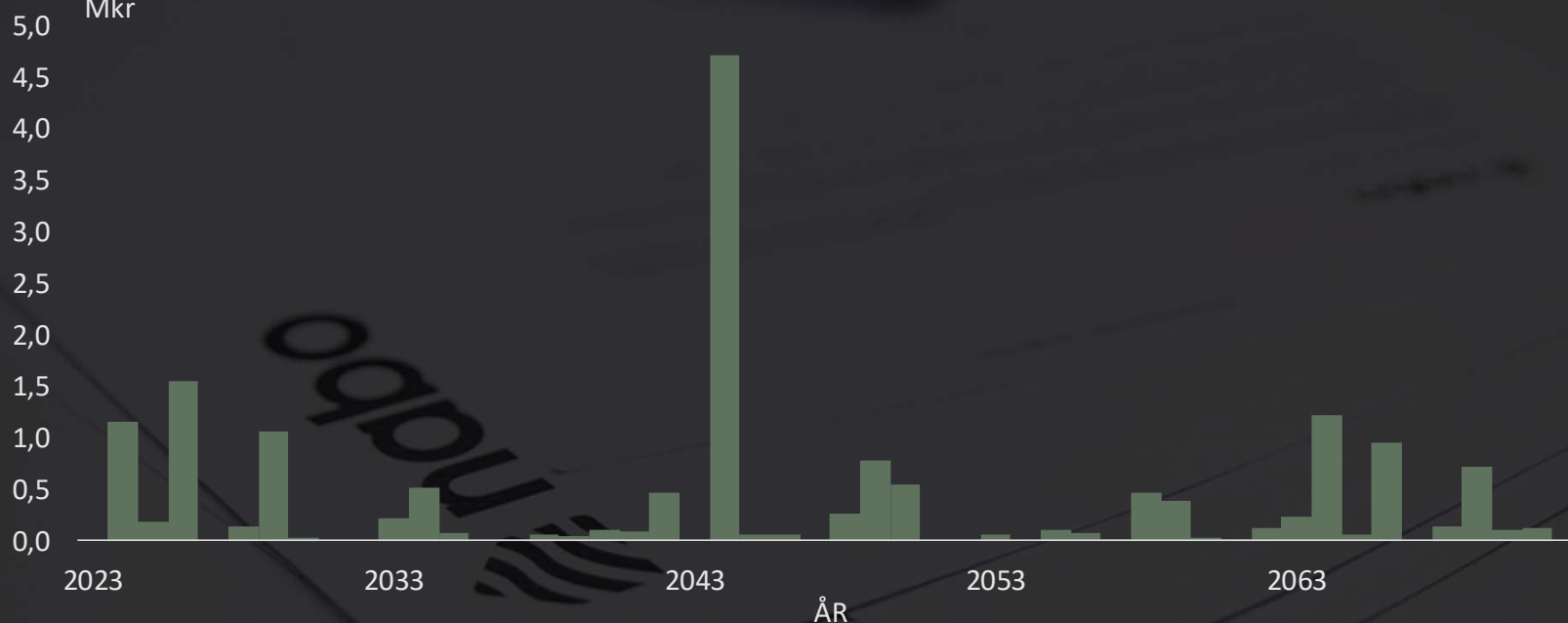
- Fångar alla delar av fastigheten oavsett när underhåll skall ske för att skapa en bild av totala underhållskostnaden, vilket behövs för avgiftssättningen
- Har med alla kostnader inklusive projektering mm för respektive åtgärd
- Är inklusive moms då de flesta bostadsrättsföreningar inte kan göra avdrag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

Detaljerade resultat från analys

# UNDERHÅLLSPLAN EKONOMI

Enligt Underhållsplan,

Mkr



	Underhållsplan	Snitt alla Brf
Underhåll 50 år, mkr	17,0	9,3
Underhåll, kr/kvm	472 kr	275 kr
Avskrivning enl underhållsplan, år/mkr	0,32	0,15 (nuvarande)

### Nabo rekommenderar:

Att föreningen skall ha en komplett och uppdaterad underhållsplan

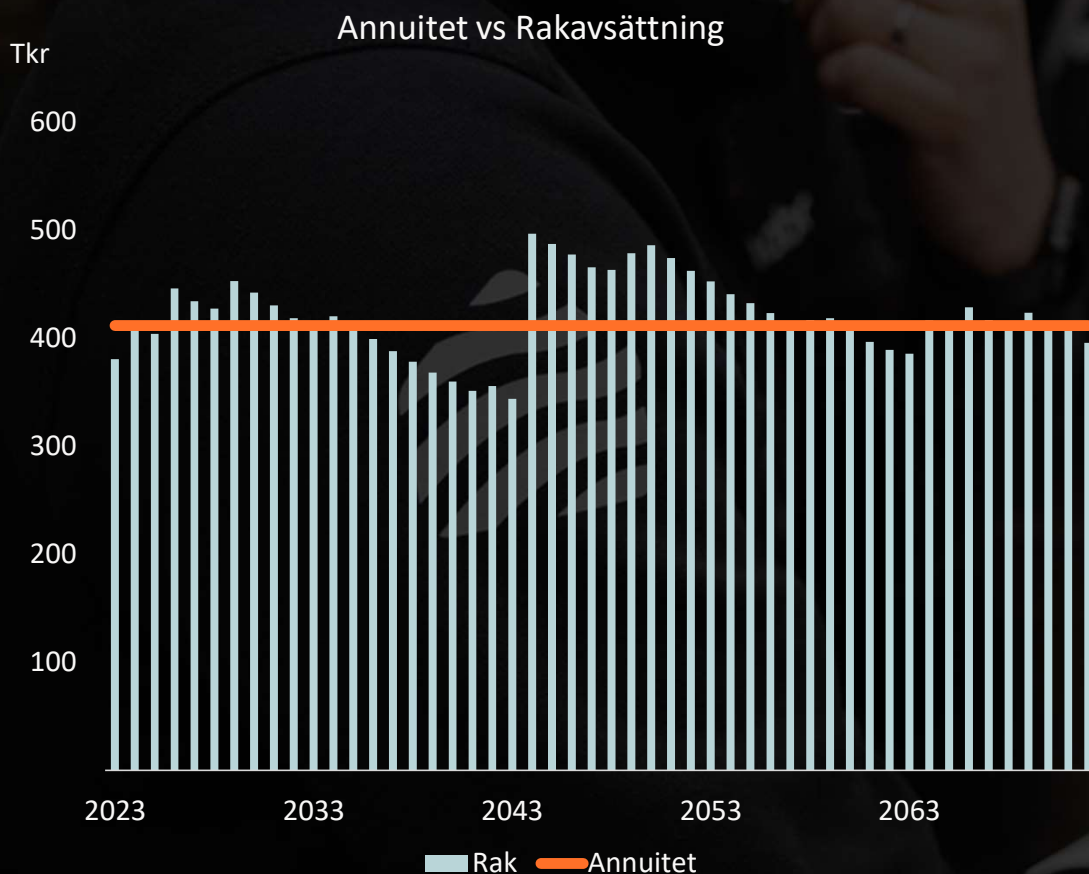


DETALJERADE RESULTAT FRÅN ANALYS

## 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.

Detaljerade resultat från analys

# SKAPA JÄMNT KASSAFLÖDE FÖR FINANSIERING VARJE ÅR (ANNUITET)

Staplarna beskriver finansieringen av föreningens underhållsplan

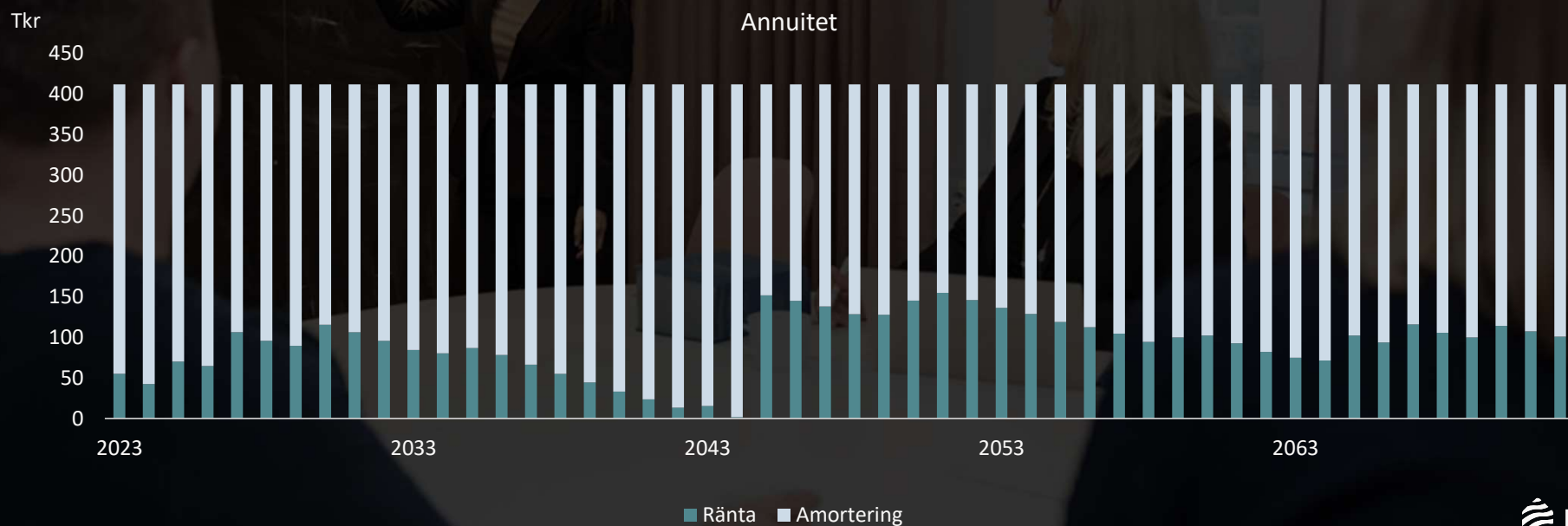
Varje stapel innehåller en del ränta och en del amortering

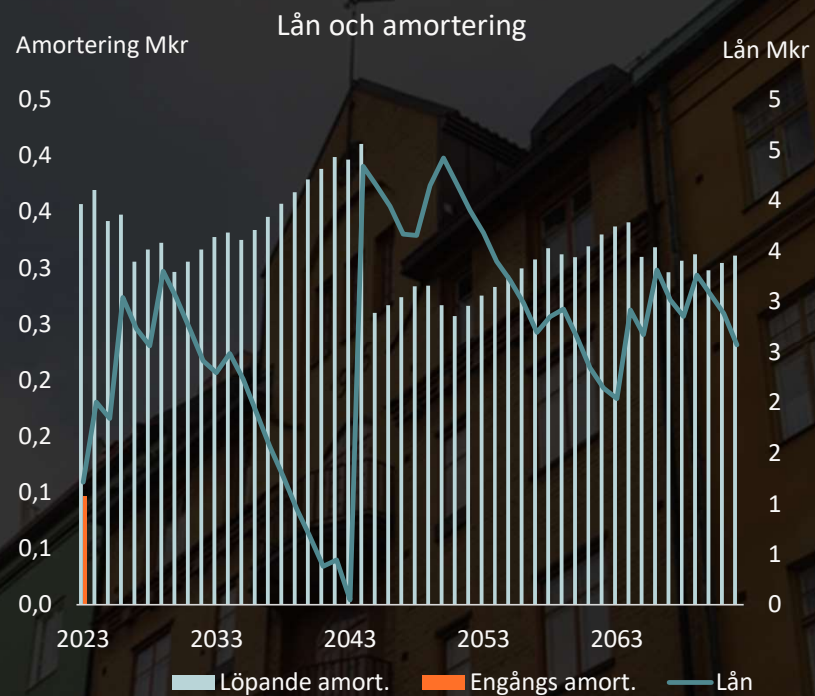
Att det är olika andel ränta och amortering från år till år beror på vart föreningen befinner sig i underhållscykeln.

Nabo rekommenderar:

Amortera kopplat till underhållsplanen

- Nabo rekommenderar amortering utifrån underhållsbehovet och en annuitet så avgiften utvecklas stabilt och förutsägbart över tid
- 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.

Detaljerade resultat från analys

## 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

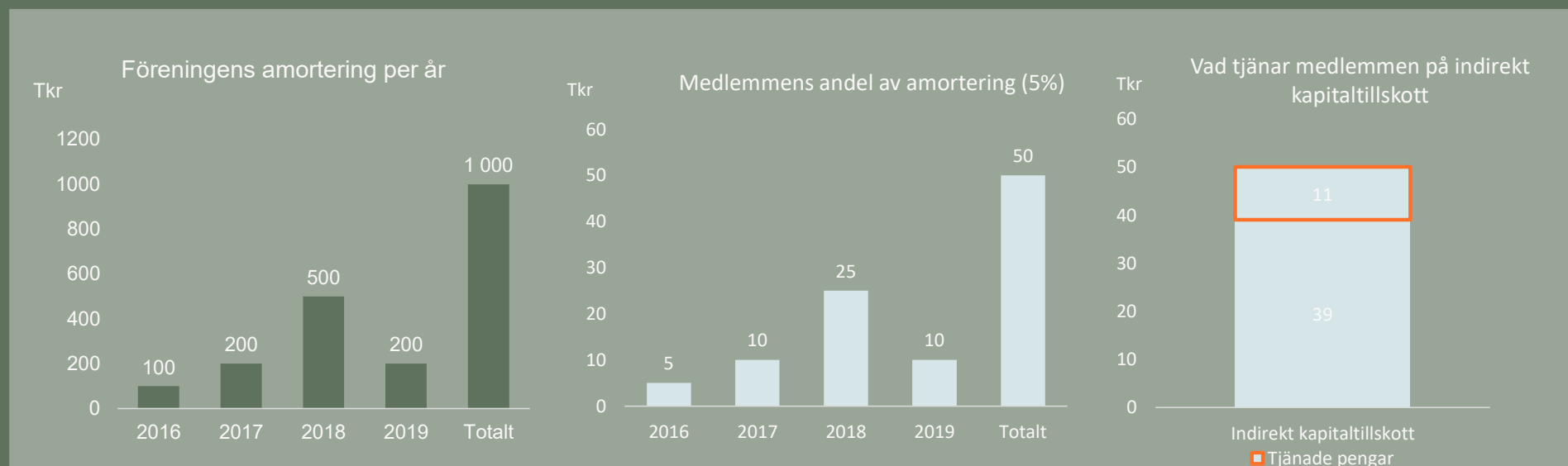
Låneinstitut	Ränta	Belopp	Villkorsändringsdag
SEB	1,05%	750 000 kr	2023-03-28
SEB	1,61%	750 000 kr	2023-02-28
SEB	1,15%	165 000 kr	2022-12-28
Totalt	1,31%	1 665 000 kr	

### Nabo rekommenderar:

- Ha korta bindningstider på lån
- Utnyttja Nabos låneupphandling kostnadsfritt - Lånesammanställning

Detaljerade resultat från analys

## INDIREKTA KAPITALTILLSKOTT



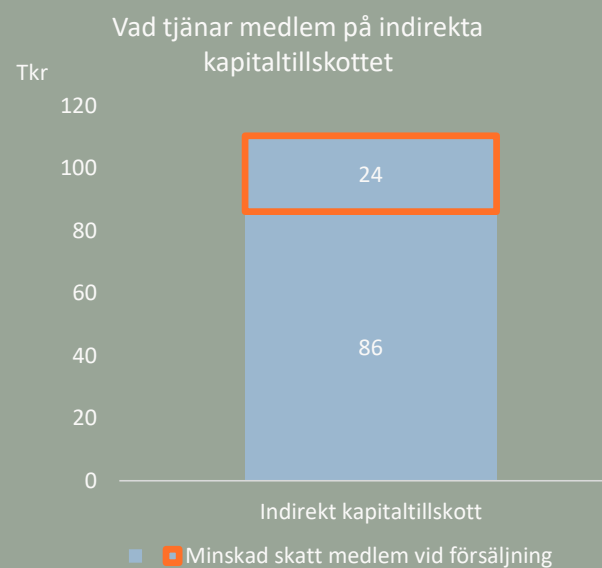
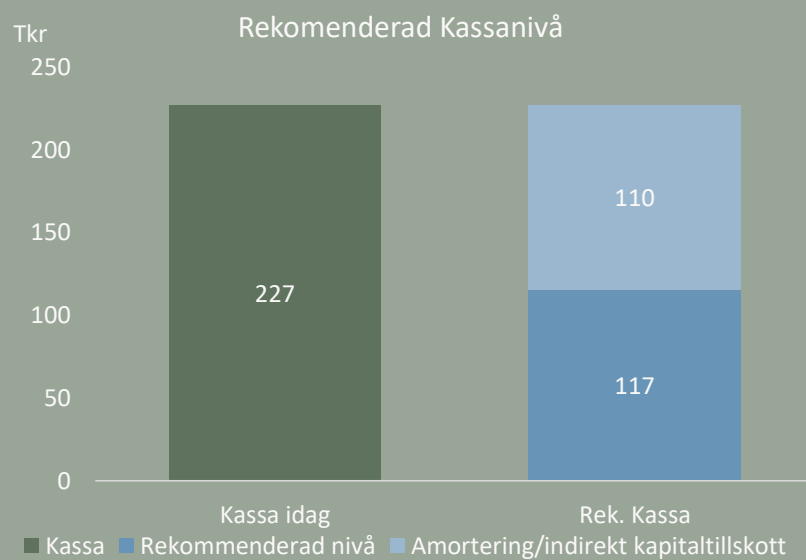
Det indirekta kapitaltillskottet kommer till medlemmen genom kontrolluppgiften när bostadsrätten säljs

### 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



Detaljerade resultat från analys

## FÖRENINGENS RESULTATUTVECKLING

### Resultaträkning

Brf Skolmästaren 8

	2019	2020	2021	P2022	Just	2023
<b>Totala intäkter</b>	<b>615 889</b>	<b>617 820</b>	<b>631 377</b>	<b>628 380</b>	<b>0</b>	<b>941 724</b>
<i>Avgiftsförändring</i>						56%
Fastighetsskötsel	-34 533	-23 235	-33 570	-37 421	13 421	-24 000
Reparationer	-16 456	-74 841	-9 006	-190 500	140 500	-50 000
Taxebunda kostnader	-225 459	-230 472	-233 506	-218 574	-27 000	-245 574
Övriga driftskostnader	-105 343	-107 585	-109 254	-120 748	0	-122 066
Övriga externa kostnader	-50 005	-54 385	-57 697	-52 372	-2 406	-54 778
Personalkostnader	-31 960	-32 543	-33 997	-25	-33 580	-33 605
Rörelsekostnader	-463 755	-523 061	-477 030	-619 639		-530 023
<b>Rörelseresultat f Avskriv &amp; Fin.poster</b>	<b>152 134</b>	<b>94 760</b>	<b>154 348</b>	<b>8 740</b>	<b>90 935</b>	<b>411 702</b>
Avskrivningar/avsättning UH	-168 732	-157 792	-149 880	-145 140	na	-356 794
Finansiella intäkter/kostnader	-32 343	-26 290	-29 454	-26 051	na	-54 908
<b>Avskrivningar och finansiella poster</b>	<b>-201 075</b>	<b>-184 082</b>	<b>-179 334</b>	<b>-171 191</b>	<b>0</b>	<b>-411 702</b>
<b>Resultat</b>	<b>-48 941</b>	<b>-89 323</b>	<b>-24 986</b>	<b>-162 451</b>	<b>90 935</b>	<b>0</b>

- 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.

## Detaljerade resultat från analys

# KOSTNADSANALYS

Kostnadsanalys	2019	2020	2021	P2022	Just	2023
<b>Fastighetskötsel</b>	<b>-34 533</b>	<b>-23 235</b>	<b>-33 570</b>	<b>-37 421</b>	<b>13 421</b>	<b>-24 000</b>
Besiktning och service	-12 033	0	-10 000	0	0	0
Snöskottning	0	0	0	0	0	0
Sotning	0	0	0	0	0	0
Städning	-22 500	-22 500	-21 563	-35 146	11 146	-24 000
Fastighetsskötsel	0	0	0	-2 275	2 275	0
Trädgårdsarbete	0	-735	-2 007	0	0	0
<b>Reparationer</b>	<b>-16 456</b>	<b>-74 841</b>	<b>-9 006</b>	<b>-190 500</b>	<b>140 500</b>	<b>-50 000</b>
<b>Planerat underhåll</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebunda kostnader</b>	<b>-225 459</b>	<b>-230 472</b>	<b>-233 506</b>	<b>-218 574</b>	<b>-27 000</b>	<b>-245 574</b>
El	-53 751	-53 514	-53 793	-47 921	-6 500	-54 421
Uppvärmning	-135 552	-129 956	-146 896	-127 410	-20 500	-147 910
Vatten	-23 655	-24 520	-19 592	-26 456	0	-26 456
Sophämtning	-12 501	-22 482	-13 225	-16 787	0	-16 787
<b>Övriga driftskostnader</b>	<b>-105 343</b>	<b>-107 585</b>	<b>-109 254</b>	<b>-120 748</b>	<b>0</b>	<b>-122 066</b>
Bredband/Kabel-Tv	-28 626	-28 709	-28 726	-29 080	0	-29 080
Fastighetsförsäkringar	-14 016	-15 499	-16 761	-16 676	0	-16 676
Tomträttsavgifter	-44 800	-44 800	-44 800	-55 240	0	-55 240
Samfällighetskostnader	0	0	0	0	0	0
Tekniskförvaltning	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	-17 901	-18 577	-18 967	-19 752	0	-21 070
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-50 005</b>	<b>-54 385</b>	<b>-57 697</b>	<b>-52 372</b>	<b>-2 406</b>	<b>-54 778</b>
Hyra lokal/P-plats	0	0	0	0	0	0
Telekom	0	0	0	0	0	0
Förbrukningsmaterial/inventarier	0	-2 574	0	-923	-77	-1 000
Juridik	0	0	0	0	0	0
Förvaltning	-31 583	-32 350	-40 721	-35 978	0	-35 978
Konsultkostnader	0	0	0	0	0	0
Revision	-3 000	-3 000	-3 000	-3 600	-200	-3 800
Övriga förvaltningskostnader	-15 422	-16 461	-13 976	-11 871	-2 129	-14 000
<b>Personalkostnader</b>	<b>-31 960</b>	<b>-32 543</b>	<b>-33 997</b>	<b>-25</b>	<b>-33 580</b>	<b>-33 605</b>
Styrelsearvoden	-23 602	-24 046	-25 152	841	-25 841	-25 000
Lön	0	0	0	0	0	0
Sociala avgifter	-8 358	-8 497	-8 845	-866	-7 739	-8 605
Övriga personalkostnader	0	0	0	0	0	0
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>-463 755</b>	<b>-523 061</b>	<b>-477 030</b>	<b>-619 639</b>	<b>90 935</b>	<b>-530 023</b>

## Normalårsjusteringar

- Justerat kostnaden för städ, tagit bort kostnad för storstäd
- Räknat upp taxebundna kostnader med inflation 2%
- Justerat posten för reparationer

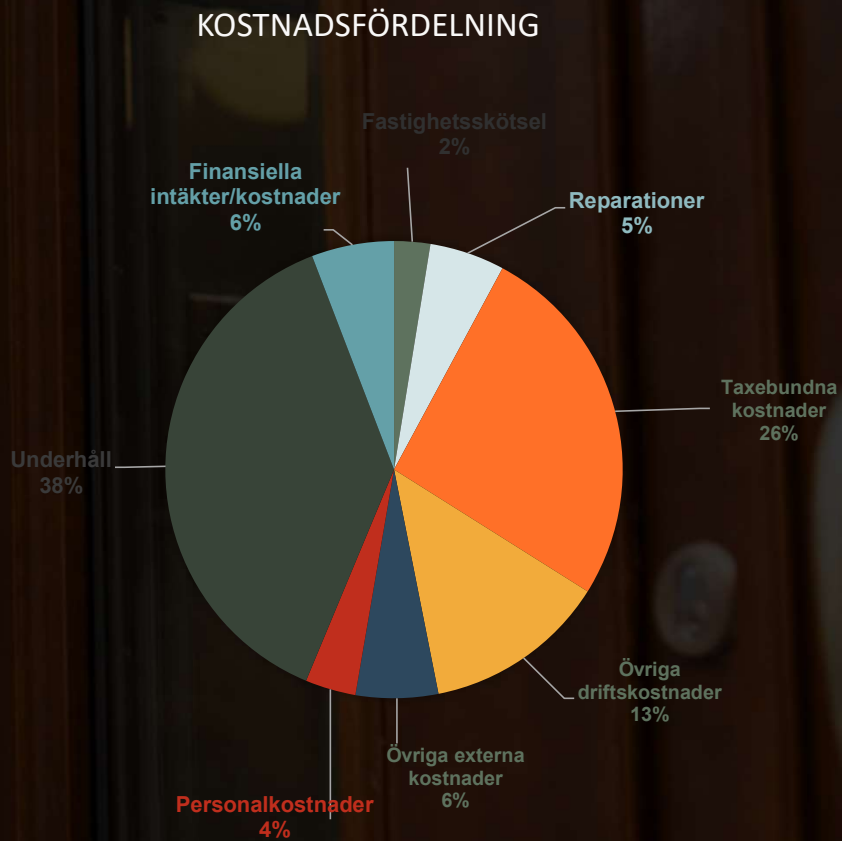
Detaljerade resultat från analys

## DESSA KOSTNADER PÅVERKAR AVGIFTEN MEST

Normalårs kostnader

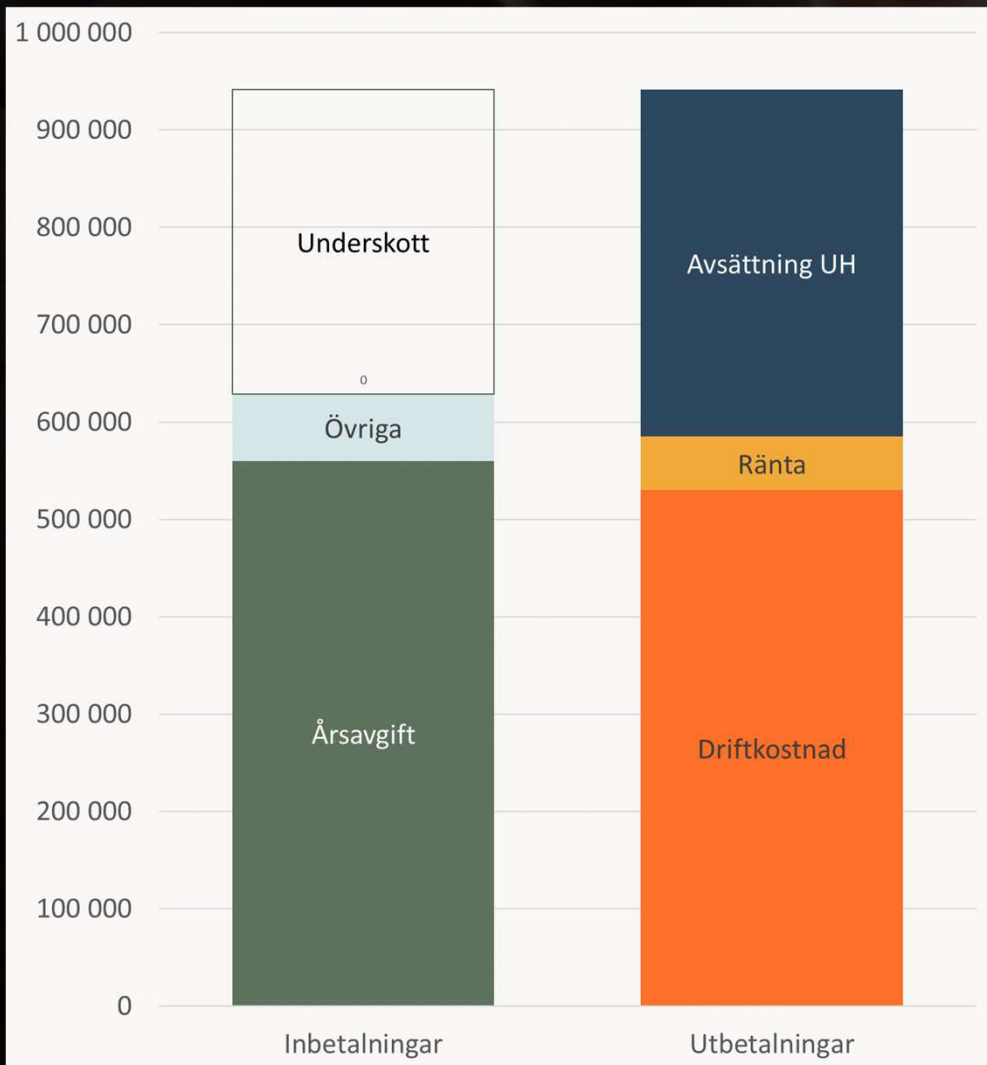
### Stora kostnadsposter:

- Underhåll
- Värme, vatten, el
- Övriga driftskostnader



RESULTAT FRÅN RÄTTVISA AVGIFTER

## 3. EFFEKT PÅ AVGIFTSNIVÅN



Detaljerade resultat från analys

## Summering rättvis ekonomi

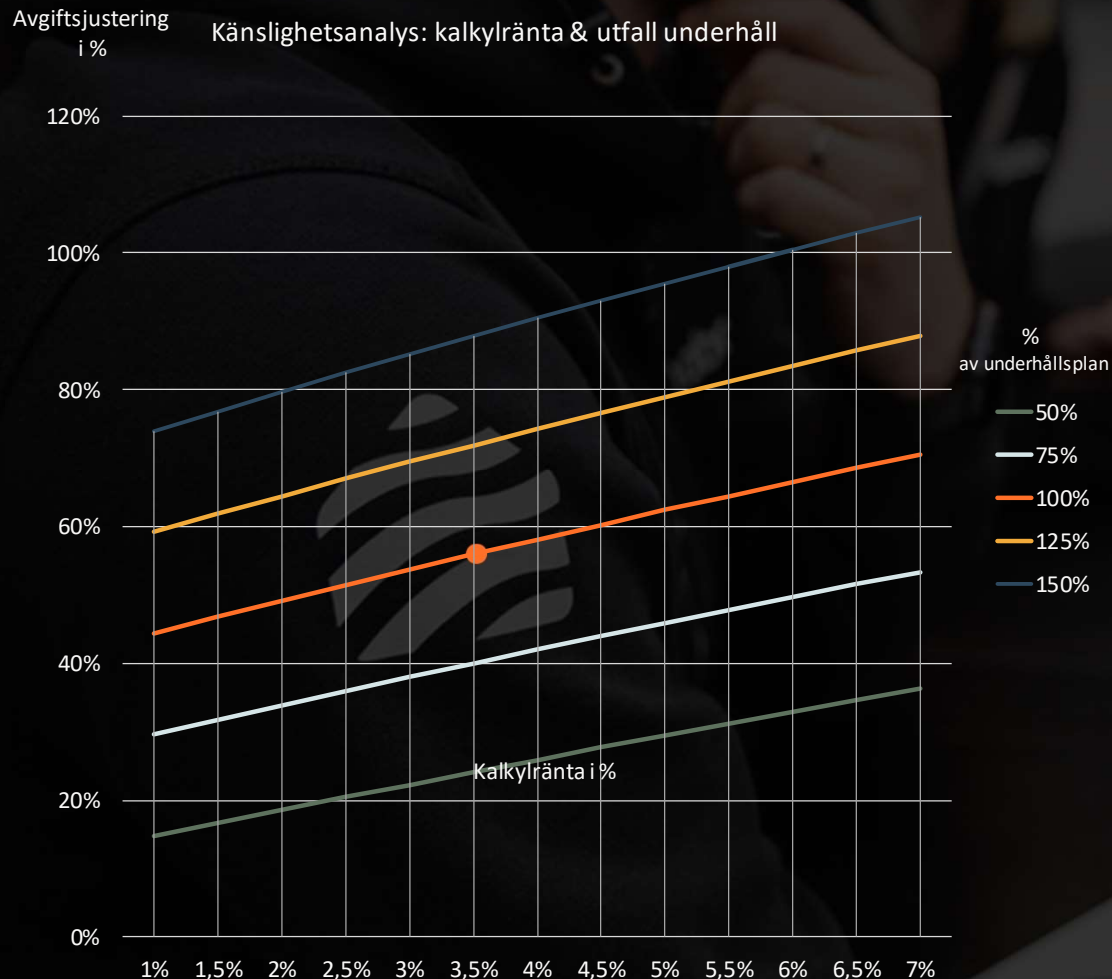
- Inbetalningar behöver matcha utbetalningar över tid annars kommer skuldsättningen och räntekostnader bli för höga
- Röntan baserar sig på en långsiktig kalkylränta annuitetsberäknad för respektive år
- Avsättningen underhåll baserar sig på en komplett underhållsplan och annuitetsberäknad respektive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

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 underhållsplanen 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 313 tkr (motsvarande 56% avgiftsökning)

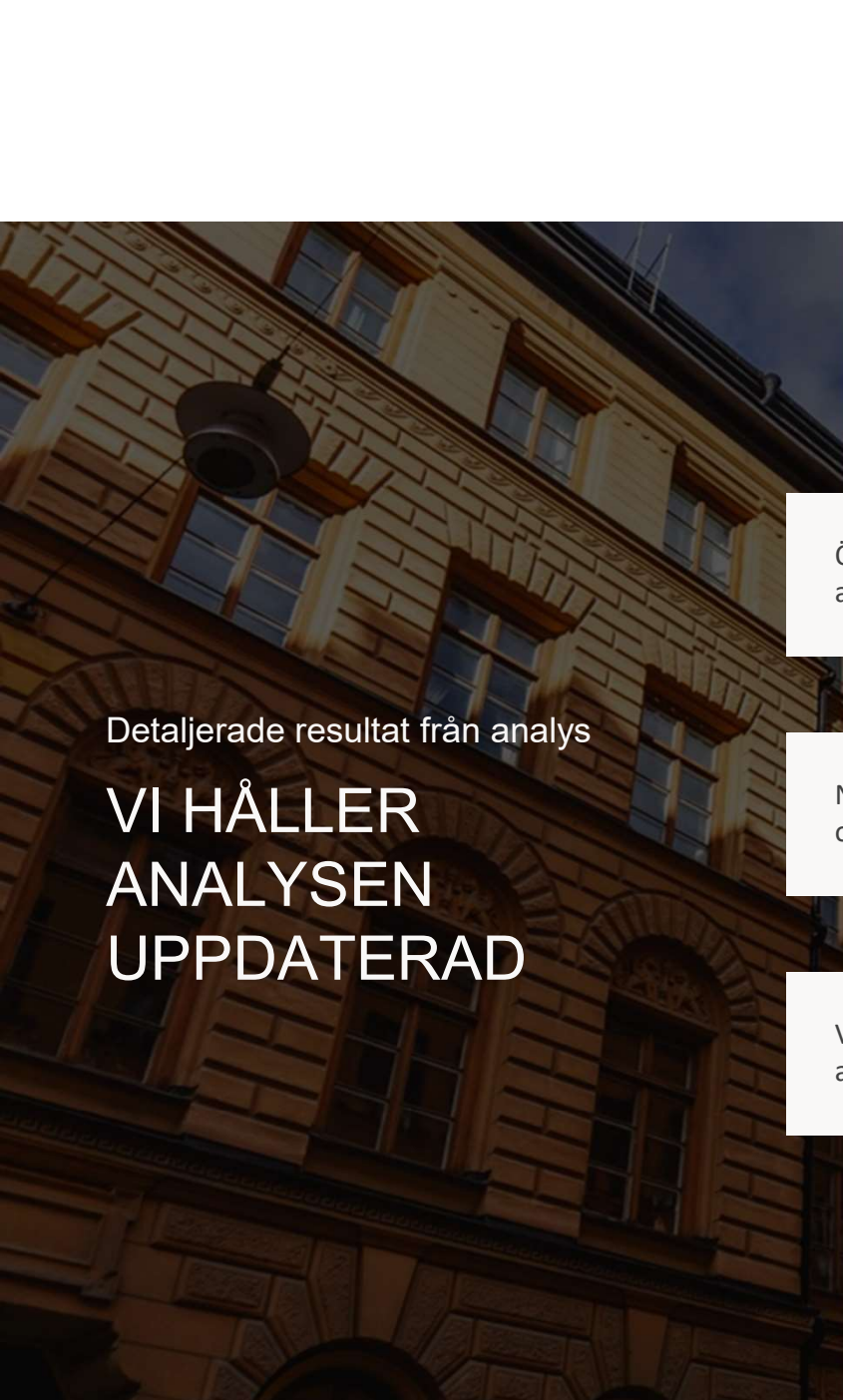
### Avgiften

Avgiften bör höjas med 56% 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



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 3 000 kr/år exkl. moms.



# Jag som gjort analysen

Janni Karlsson

Ekonomisk Förvaltare



[Janni.karlsson@nabo.se](mailto:Janni.karlsson@nabo.se)



018 – 70 70 933

# 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



88.000

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