

Bostadsrättsföreningen Fyrhörningen

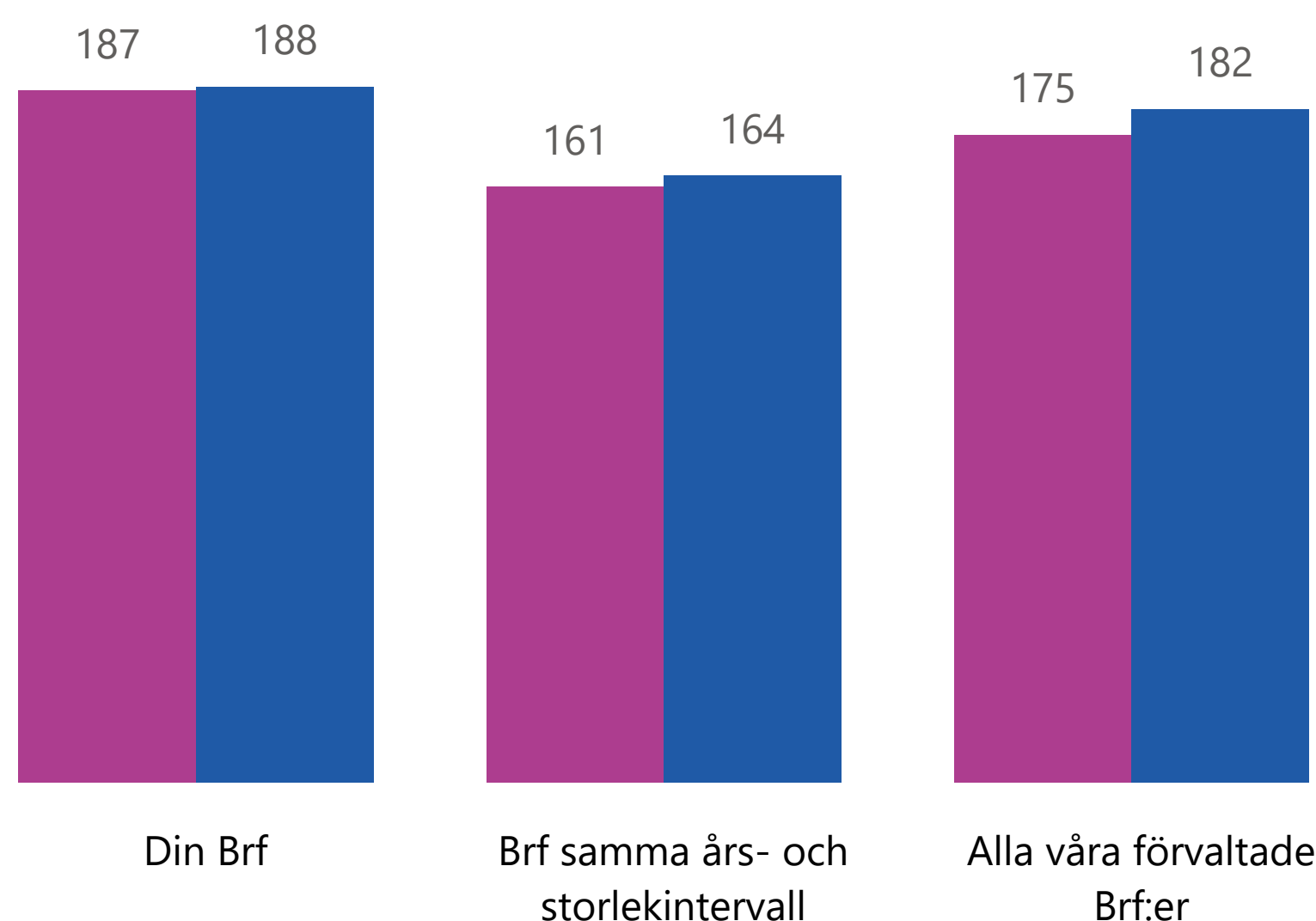
Denna rapport innehåller ett antal utvalda nyckeltal som gör att ni kan jämföra er egen förening med ett urval av Riksbyggens omkring 3000 ekonomiskt förvaltade föreningar.

Vi har jämfört er med liknande bostadsrättsföreningar vad gäller storlek och ålder. Det är viktigt att komma ihåg att varje förening är unik i sin sammansättning och historik. För att kunna bistå med rådgivning i just er situation behövs mer ingående information och en grundlig analys. Rapporten syftar till att ge en ögonblicksbild över några viktiga nyckeltal, att ta tempen på er förening jämfört med Riksbyggens förvaltade föreningar.

Jämför hur ni ligger till i förhållande till andra föreningar. Var ligger ni lika och var avviker ni? På så sätt får ni en indikation inom vilka områden ni ska fortsätta som ni gör idag och var det finns möjlighet att effektivisera och spara både tid och pengar.

Energikostnad kr/kvm

● 2022 ● 2023



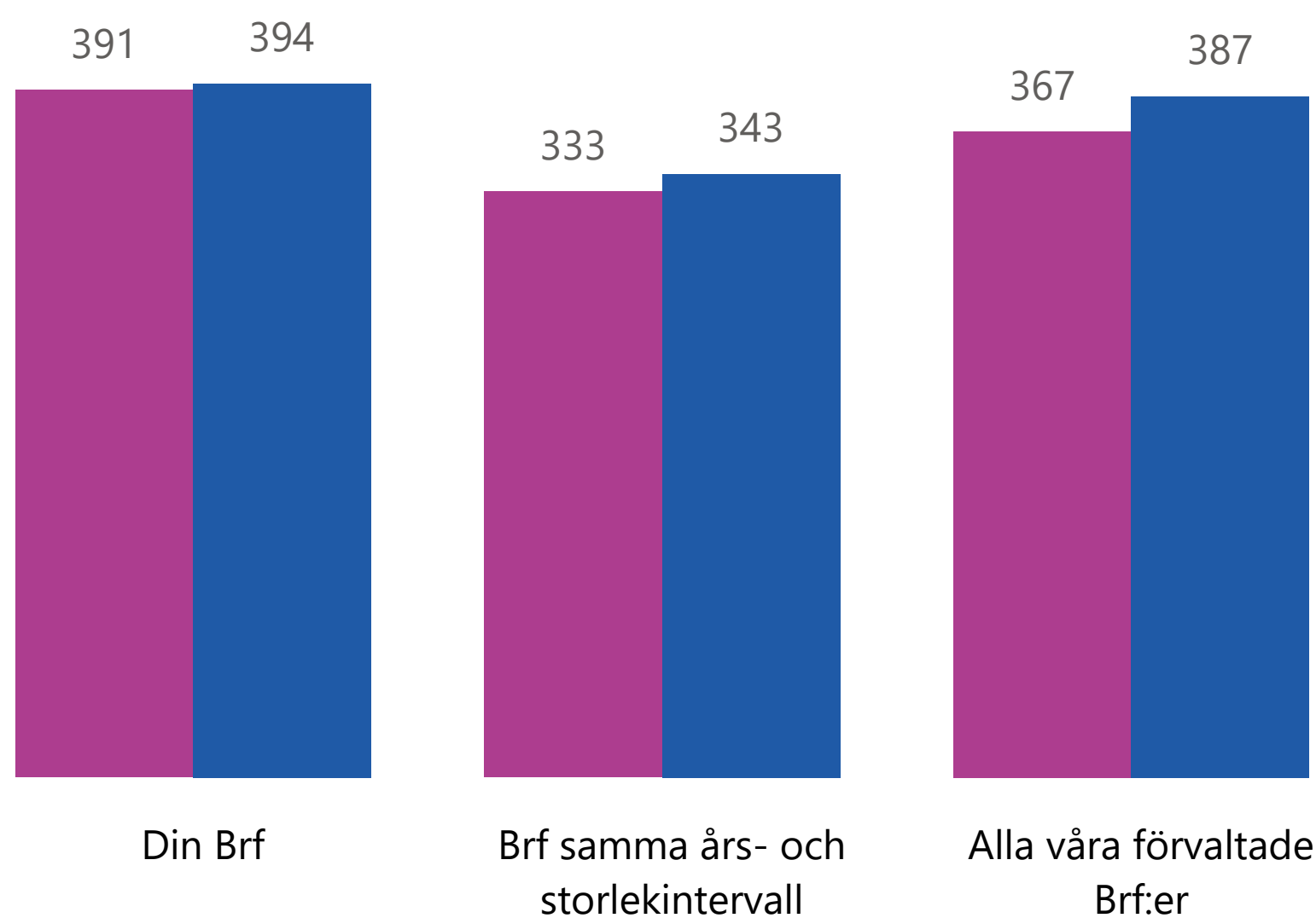
Nyckeltalet Energikostnad visar sammanlagda kostnader för el, uppvärmning och vatten. Kostnaderna anges per kvadratmeter som ni har intäkter på, det vill säga boendeytor plus eventuella lokalytor.

Ni kan alltid minska energikostnaderna

Är era uppvärmningssystem korrekt inställda för er fastighet? Finns det potential att göra lönsamma energiinvesteringar? En energiutredning kan visa vilka lönsamma investeringar som är möjliga för er förening och därigenom förbättra detta nyckeltal. För att minska förbrukningen i föreningen kan ni överväga att installera individuell mätning och debitering av exempelvis el eller vatten.

Drift exkl. underhåll kr/kvm

● 2022 ● 2023



Detta nyckeltal visar driftkostnader exklusive planerat underhåll. Kostnaderna anges per kvadratmeter som ni har intäkter på, det vill säga boendeytor plus eventuella lokalytor. Exempel på driftkostnader kan vara uppvärmning, el, vatten och avlopp, sophämtning, serviceavtal, förvaltning och försäkringar.

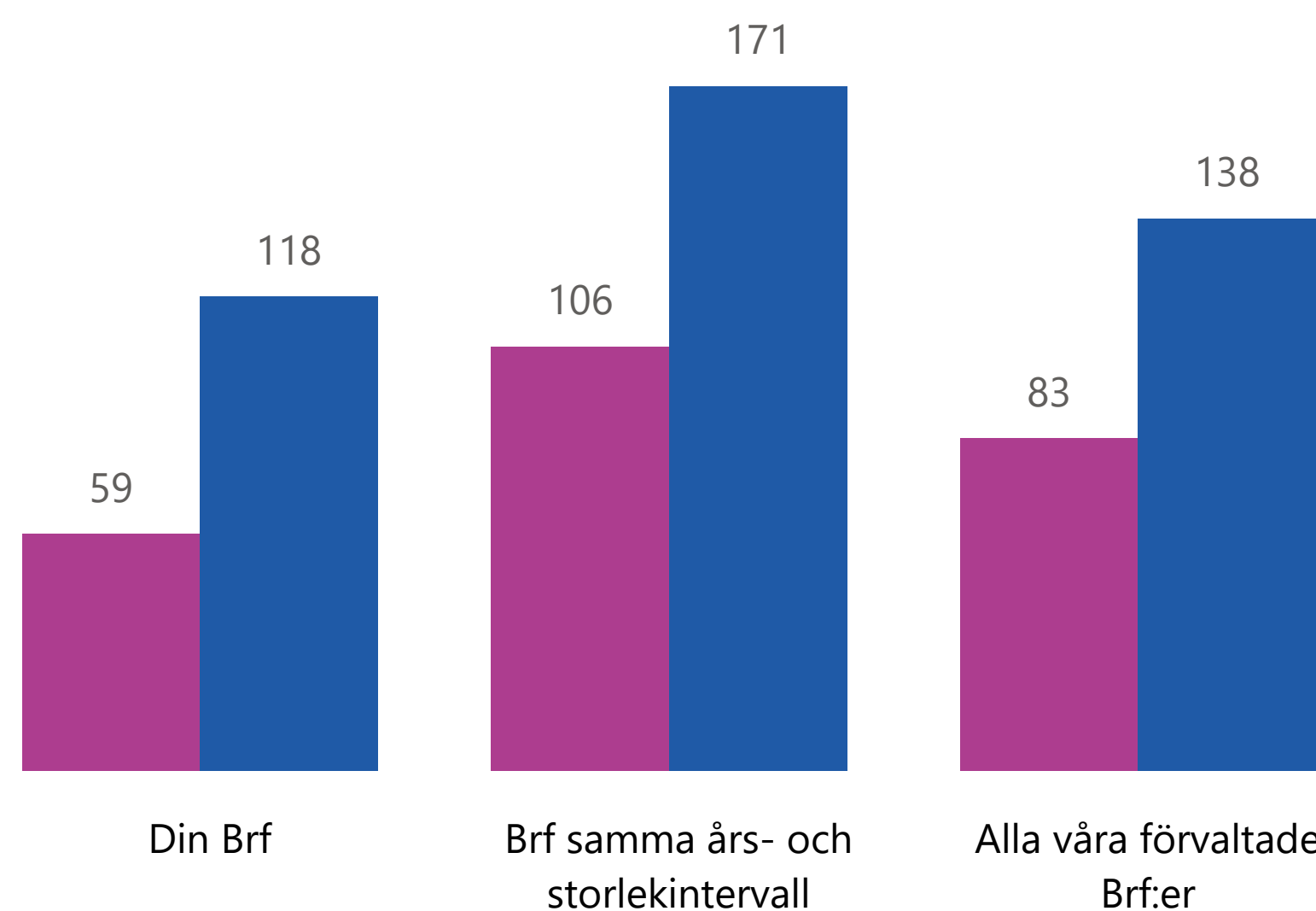
Möjligheter för bättre driftkostnader

Utöver att fokusera på att sänka era energikostnader, som ingår i driftkostnaderna, kan ni också se över exempelvis era reparationskostnader. Om reparationskostnaderna ligger högt är det ofta en indikation på brister i det planerade underhållet. Säkerställ att er underhållsplan är uppdaterad och uppfyller kriterierna på sista sidan i denna rapport. En bra underhållsplan sparar både tid och pengar och är en viktig del av er långsiktiga planering.

Ett annat exempel på hur man kan minska sina driftkostnader är att omförhandla befintliga avtal där det är möjligt. Och om ni har värme eller vatten ingående i avgiften kan ni arbeta med information till era boende om vikten av att hålla förbrukningen nere.

Ränta kr/kvm

● 2022 ● 2023



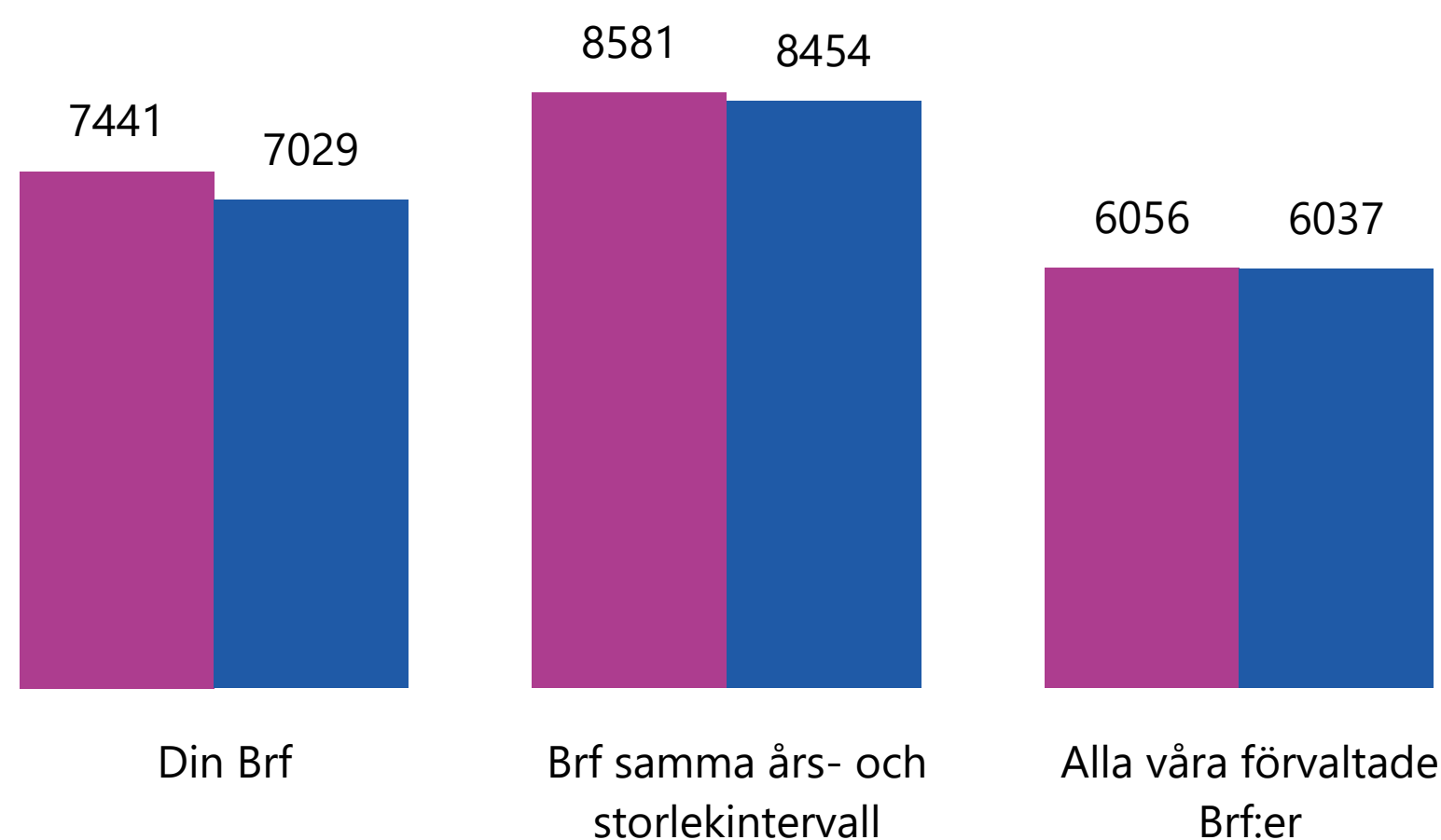
Nyckeltalet visar hur utvecklingen av räntekostnader. Kostnaderna anges per kvadratmeter som ni har intäkter på, det vill säga boendeytor plus eventuella lokalytor.

Undersök möjlighet till lägre räntor

Förhandla era räntor med flera banker inför att lån ska läggas om. Det kan skilja stort mellan banker i deras offererade räntor vid en viss tidpunkt. Vi rekommenderar även att ni sprider ut bindningstiderna på lånen över några år, detta för att få en mjukare påverkan över tid vid snabba ränteuppgångar. Storleken på er skuldsättning, som ni kan se i nästa graf, påverkar också era räntekostnader. En högre nivå av amortering sänker räntekostnaderna över tid för er förening.

Skuldsättning kr/kvm

● 2022 ● 2023



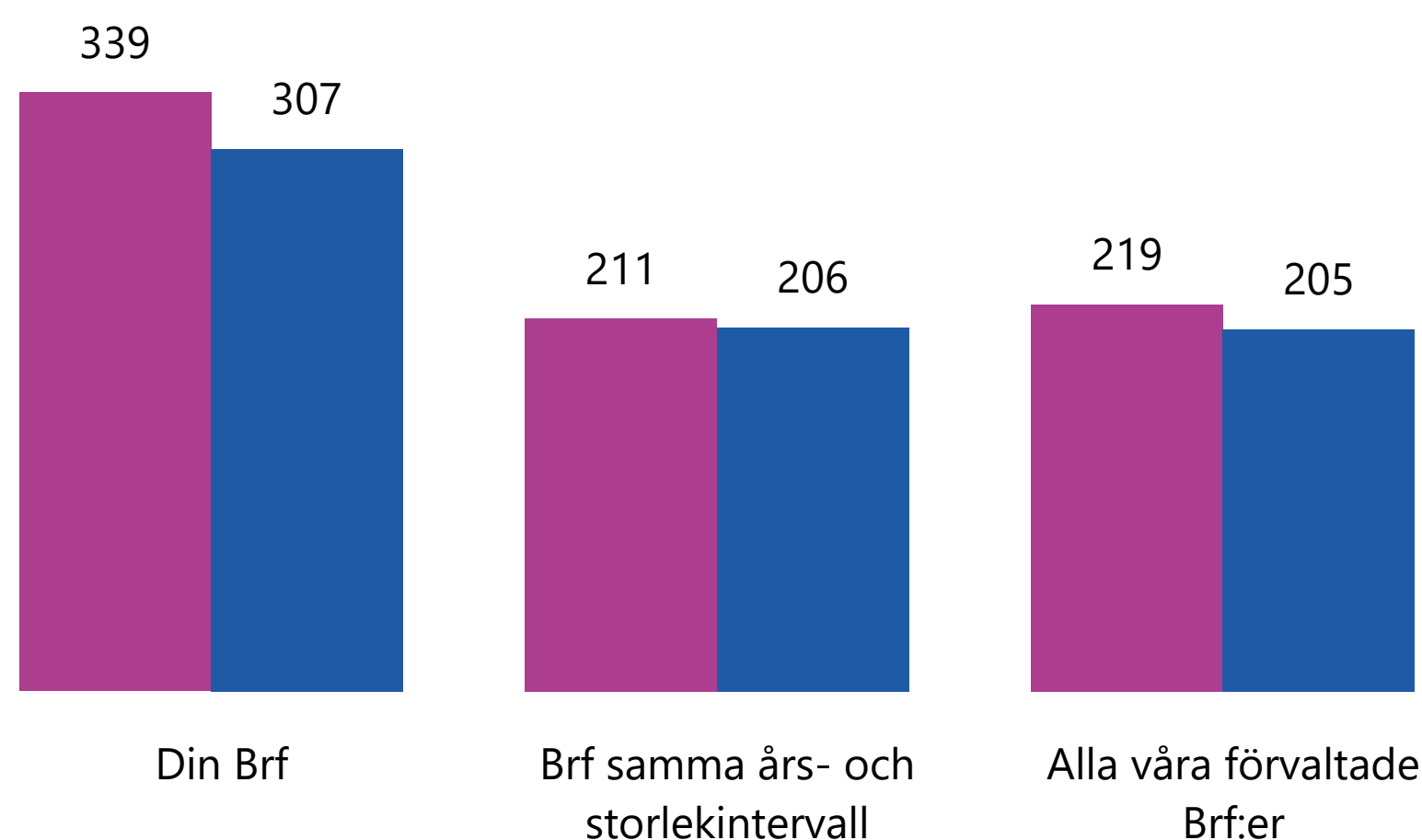
Nyckeltalet visar utvecklingen av skuldsättning. Kostnaderna anges per kvadratmeter som ni har intäkter på, det vill säga boendeytor plus eventuella lokalytor.

Vad är en bra skuldsättningsnivå?

Ovan kan ni se hur er skuldsättningsnivå ligger mot genomsnittet. Ni kan ligga på en lägre nivå om ni exempelvis i närtid har större kommande underhållskostnader. På samma sätt kan ni ligga på en högre nivå om ni precis har genomfört större underhållsprojekt. För att över tid nå en bra skuldsättning rekommenderar vi att ni fokuserar på ett tillräckligt sparande i föreningen.

Sparande kr/kvm

● 2022 ● 2023



Nyckeltalet visar ert utrymme för sparande per kvadratmeter ni har intäkt på, det vill säga boendeytor plus eventuella lokalytor.

Nyckeltalet beräknas genom att rensa föreningens årliga ekonomiska resultat från underhålls- och avskrivningskostnader. Det som blir kvar visar föreningens utrymme för underhållssparande.

Ert nyckeltal för en långsiktig ekonomisk hållbar ekonomi

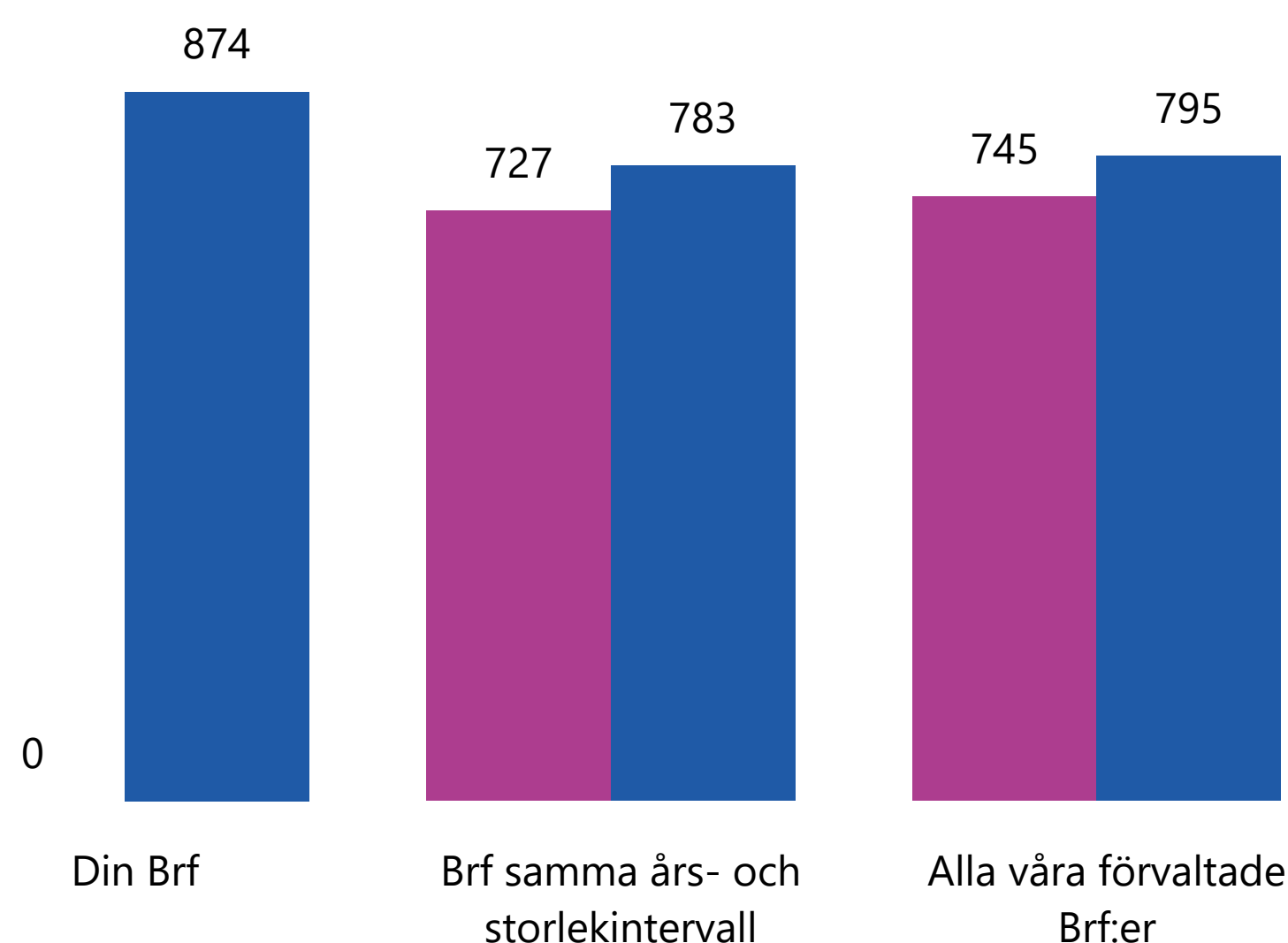
Nyckeltalet sparande visar hur ni finansierar föreningen långsiktigt under respektive verksamhetsår. Ert sparande bör som minst ligga i nivå med er underhållsplans krav på sparande. Läs mer om vad en underhållsplan bör innehålla på sista sidan i denna rapport.

Har din förening ett bra sparande innebär det att år med låga underhållskostnader så bygger föreningen likviditet. Denna likviditet kan därefter exempelvis användas för att amortera på föreningens lån. Detta skapar ett låneutrymme för föreningen att nyttja för att lånefinansiera framtida större underhållsåtgärder samtidigt som ni sänker era totala räntekostnader.

Ett bra sparande över tid skapar en långsiktigt god ekonomisk utveckling. Det ger på sikt även en hälsosam skuldsättning och en mera stabil utveckling av årsavgiften, vilket i sin tur ökar värdet i föreningen för nuvarande och framtida medlemmar.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

● 2022 ● 2023



Nyckeltalet visar er årsavgift plus övriga obligatoriska avgifter kopplade till era bostadsrätter, räknat per kvadratmeter bostadsrättsarea.

Kom ihåg att det kan finnas vissa geografiska skillnader mellan exempelvis storstad och landsbygd. Jämförelsen är gjord på nationell nivå.

Vad är en bra årsavgiftsnivå?

Svaret står att finna i föregående nyckeltal Sparande kr/kvm. Om er förening har ett bra sparande ligger er årsavgift på en bra nivå för er förening.

Ligger ert nyckeltal sparande alltför lågt behöver ni först fokusera på att minska era kostnader men även se över era intäkter, utöver årsavgiften. När ni väl har optimerat dessa rekommenderar vi att ni även ser över er årsavgift och justerar den för att få rätt nivå på ert sparande.

Om ert sparande ligger över er underhållsplans krav på sparande, rekommenderar vi generellt att inte sänka årsavgiften. Jobba i stället vidare med effektiviseringar som vi föreslagit ovan och låt exempelvis era årliga avtalsbaserade kostnadsökningar komma ikapp er årsavgift innan ni börjar höja den igen.

Vi rekommenderar er även att hellre genomföra mindre höjningar regelbundet än färre stora sådana.

Kriterier för en bra underhållsplan

Underhållsplanen är ert verktyg för att få överblick över fastighetens underhållsbehov så att ni kan sätta en rimlig budget både på kort och lång sikt. Planen beskriver vad som skall underhållas, när det skall underhållas och hur mycket det beräknas kosta.

För att underhållsplanen ska hålla bra kvalitet över tid behöver ni tänka på följande:

- Alla väsentliga komponenter behöver vara med – och det mesta kräver medel både för återkommande underhåll och för återinvestering den dagen ni måste utföra kompletta byten.
- Underhållsplanen behöver vara långsiktig, gärna sträcka sig 50 år framåt. Men framför allt behöver ni tänka cykliskt och hålla koll på hur ofta saker behöver underhållas. Ni behöver exempelvis alltid spara till nästa målning även om ni nyss målat om!
- Kostnaderna i planen behöver indexeras och uppdateras varje år. Annars halkar ni efter i kostnadsläge och sparar därmed undan för lite. Ni behöver därför alltid ta hänsyn till prisökningar.
- Underhållsplanen är ett levande dokument. Ni behöver arbeta med den aktivt och löpande uppdatera och förbättra den så att den kan spegla de verkliga förhållandena och därmed komma till verklig nytta för er förening!

Riksbyggen har lång och gedigen erfarenhet av att både upprätta nya underhållsplaner och att verkställa befintliga. Vi kan hjälpa till med allt från mindre underhållsåtgärder till stora renoveringar och ombyggnationer.