

HSB STOCKHOLM DISTRIKT SÖDERORT

Ca 100 brf i Stockholm stads fem södra stadsdelar

- Stöd till styrelserna i BRF
- Medlemsinflytandet för BRF i HSB
- Omvärldspåverkan i närområdet
- Utbildning



Distrikt Söderorts webbplats - <https://www.hsb.se/stockholm/brf/soderort/>



DISTRIKT SÖDERORTS PLANERING 2023

Tema	Månad
Valberedningskurs	26 januari
Att lyckas med föreningsstämman	23 februari
Bättre ekonomisk uppföljning	29 mars
Underhållsplanering och digital underhållsplan	April
Lokala nätverksträffar	Maj
Sekreterarkurs	Juni
Grundkurs för styrelse	Augusti
Bättre energiplanering och uppföljning	September
Ordförandeträff	Oktober
Distriktsstämma	November



EKONOMISK UPPFÖLJNING I BRF



HSB – där möjligheterna bor

Så hög kan din elräkning bli i vinter

Bered dig på en riktigt hård elstöt i vinter.

- **Ekonomer: Riksbanken chockhöjer räntan**

El, räntor och mat – så dyr blir december

Bered dig på en kostnadschock.

Rejäl höjning av fjärrvärmepreis i Stockholm

Priset på bensin och dieseln upp – igen

INFLATION

- **Bostadsrättsföreningar: "Värmen och räntan höjer avgiften"**



MEDLEMMARNAS EKONOMISKA INTRESSEN

- Underhåll av föreningens byggnad
- Tillhandahålla ett så billigt boende som möjligt



NYCKELTAL

- Sparande
 - Överskott efter drift- och räntekostnader
- Underhållsbehov
 - Kostnaden för slitaget på byggnaden
- Skuldsättningsgrad
 - Belåning per kvadratmeter
- Räntekänslighet
 - Föreningens exponering mot ränteändringar



SPARANDE OCH INTÄKTER



TOTALA INTÄKTER

- Årsavgifter – Lägenheter, lokaler
 - Justering av årsavgifter
 - Ombyggnad av ytor till bostadsrätter
- Hyror – Lokaler, parkeringsplatser, antenner etc
 - Anpassning till marknadspriser
 - Uthyrning av gemensamma ytor
- Övriga intäkter – IMD, andrahandsuthyrning etc
 - IMD uppdatera elpriser



DRIFTKOSTNADER

- Identifiera höga kostnader
- Utföra åtgärder för att sänka driftkostnader
 - Utredning av värmesystem
 - Tilläggsisolera
 - Installera solceller
 - Installera LED-belysning
 - Filma stammar



RÄNTEKOSTNADER

- Bred upphandling
- Förhandla aktivt med långgivare
- Strategi för bindning av lån



STADGAR - §11 ÅRSVAGIFT

§ 11 Insatstal, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.



UNDERHÅLLSBEHOV



50 år

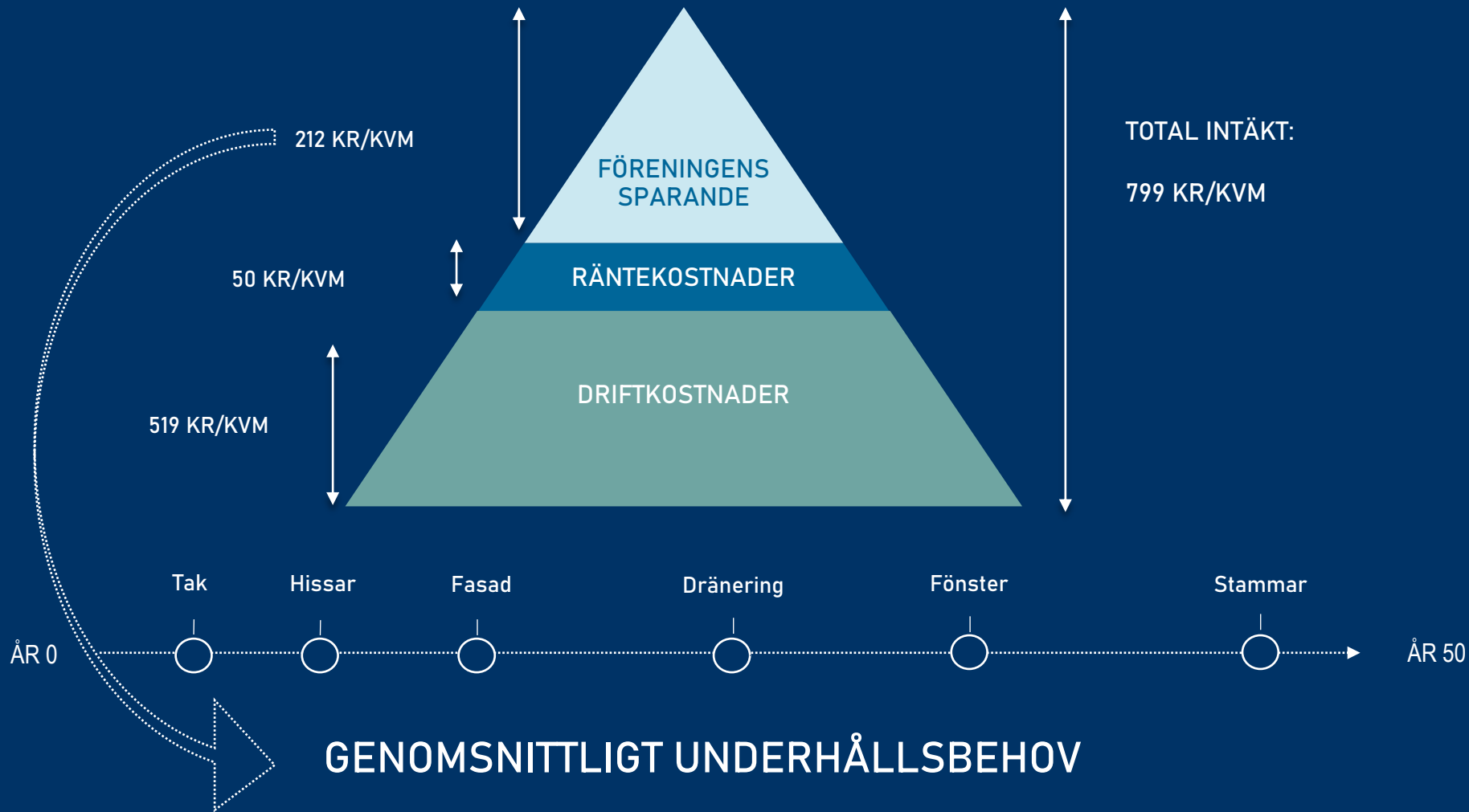
Kvm

=

GENOMSNITTLIGT UNDERHÅLLSBEHOV



SPARANDE = UNDERHÅLLSBEHOV



SKULDSÄTTNINGSGRAD

$$\frac{\text{Totala lån}}{\text{Total yta}} = \text{Skuldsättningsgrad}$$

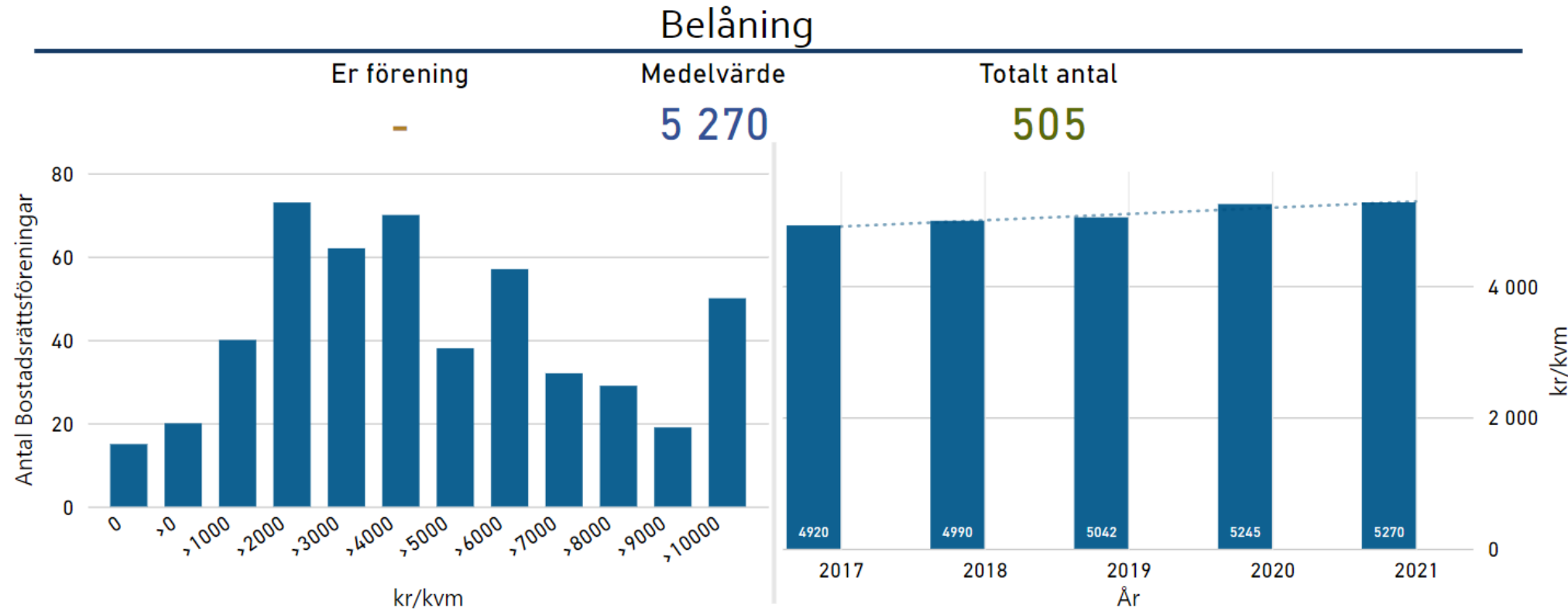
(BOA + LOA)

RIKTVÄRDEN SKULDSÄTTNINGSGRAD (kr/kvm)

Låg	< 3 000
Normal	3 000 - 9 000
Hög	9000 - 15 000
Mycket hög	> 15 000



SKULDSÄTTNINGSGRAD



RÄNTEKÄNSLIGHET

Hur mycket måste årsavgifterna justeras för att kompensera för 1 % förändring av marknadsräntan

Till exempel:

- Vid 10 % räntekänslighet måste årsavgifterna justeras med 10 % om marknadsräntan stiger med 1 %



RÄNTEKÄNSLIGHET

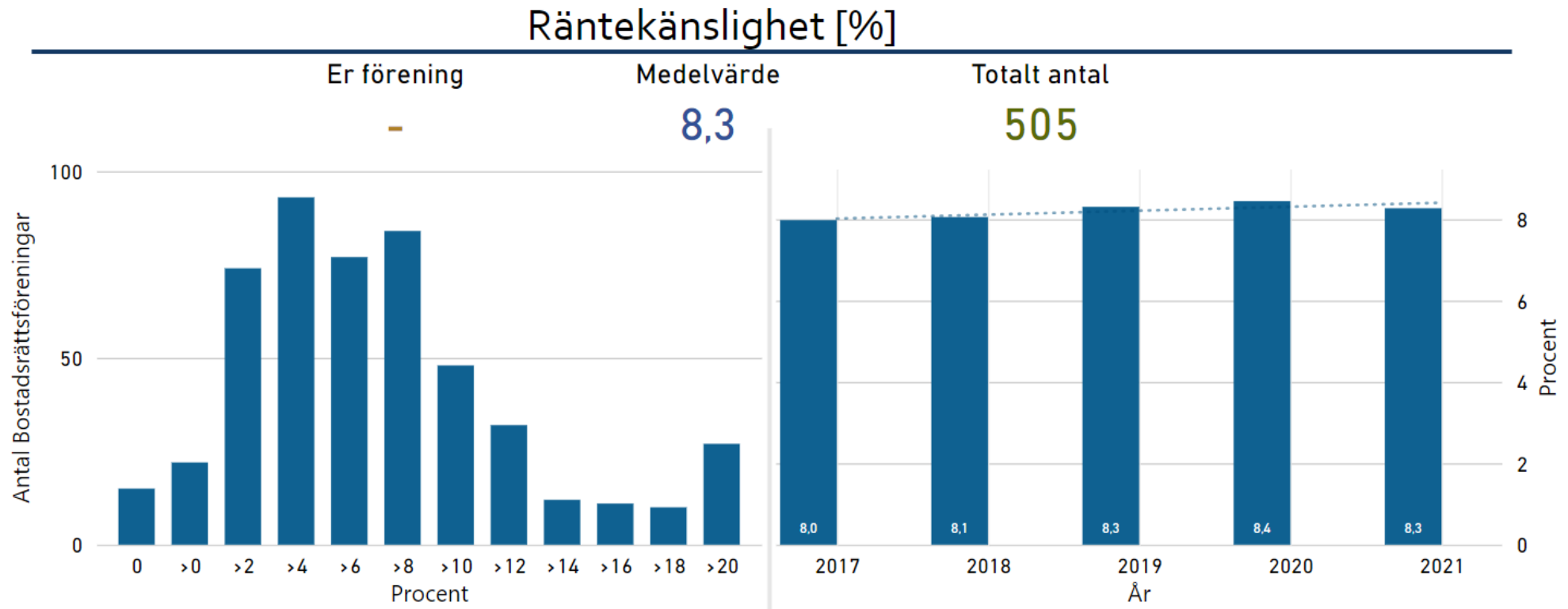
$$\frac{\text{Totala lån}}{\text{Total årsavgift}} = \text{Räntekänslighet}$$

RIKTVÄRDEN RÄNTEKÄNSLIGHET (%)

Låg	< 5
Normal	5 - 9
Hög	9 - 15
Mycket hög	> 15



RÄNTEKÄNSLIGHET



ATT FÖRSTÅ EN ÅRSREDOVISNING

- **Flerårsöversikt**

- Sparande
- Driftkostnad
- Belåning

- **Resultaträkning**

- Rörelseintäkter
- Rörelsekostnader
- Finansiella poster

- **Balansräkning**

- Kassa
- Skulder

- **Noter**



FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	156	181	181	194	173
Skuldsättning, kr/kvm	2 428	2 495	2 895	2 633	2 714
Räntekänslighet, %	4%	4%	5%	5%	5%
Energikostnad, kr/kvm	194	163	170	175	187
Värmekostnad/kr/kvm	146	124	129	137	151
Driftskostnad, kr/kvm*	515	476	461	457	464
Årsavgifter, kr/kvm	598	586	582	581	580
Totala intäkter, kr/kvm*	681	671	662	665	656



RESULTATRÄKNING

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	<u>10 150 683</u>	9 712 729
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	<u>-6 913 373</u>	-6 176 185
Övriga externa kostnader	Not 3	<u>-232 931</u>	-169 294
Planerat underhåll		-422 133	-379 817
Personalkostnader och arvoden	Not 4	<u>-606 146</u>	-547 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 826 535</u>	<u>-1 749 610</u>
Summa rörelsekostnader		-10 001 119	-9 022 106
Rörelseresultat		149 565	690 623
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	<u>1 437</u>	2 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-142 722</u>	-197 663
Summa finansiella poster		-141 285	-195 206
Årets resultat		8 279	495 417



BALANSRÄKNING

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

6 714

1 099

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 654 456

2 875 453

Placeringskonto HSB Stockholm

99

99

Övriga fordringar

Not 10

311 203

125 131

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

703 838

357 697

3 676 311

3 359 479

Kortfristiga placeringar

Not 12

393

393

Kassa och bank

Not 13

4 110

3 918

Summa omsättningstillgångar

3 680 813

3 363 789

Summa tillgångar

61 628 446

62 421 451



BALANSRÄKNING

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13	<u>57 975 006</u>	<u>47 525 006</u>
	<u>57 975 006</u>	47 525 006

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14	<u>17 995 414</u>	29 832 914
	430 522	458 589

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	24 601	22 007
	4 127	4 127
Not 15	43 986	34 518
Not 16	<u>1 297 899</u>	<u>1 197 875</u>
	19 796 548	31 550 030

Summa skulder

77 771 554 79 075 036

Summa eget kapital och skulder

91 802 338 94 176 529



NOTER

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758217909	0,28%	2022-08-18	5 469 352	183 328
Nordea	39758217917	0,28%	2022-08-18	21 087 052	527 256
Nordea	39758240528	0,35%	2022-12-12	8 570 000	274 000
				35 126 404	984 584

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

30 203 484

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0



VI HJÄLPER ER MED:

- Verksamhetsanalys
 - Nulägesanalys samt 10-årig kassaflödesprognos
- Nyckeltalsrapport
 - Jämför din förenings ekonomi med andra föreningar
- Låneförvaltning
 - Minimera räntekostnader, hjälp med upplåning samt finanspolicy
- Fastighetsanalys & underhållsplanering
 - Upprättande och kvalitetssäkring av underhållsplan



VERKSAMHETSANALYS

DIAGRAM 1. SPARANDE TILL FRAMTIDA UNDERHÅLL

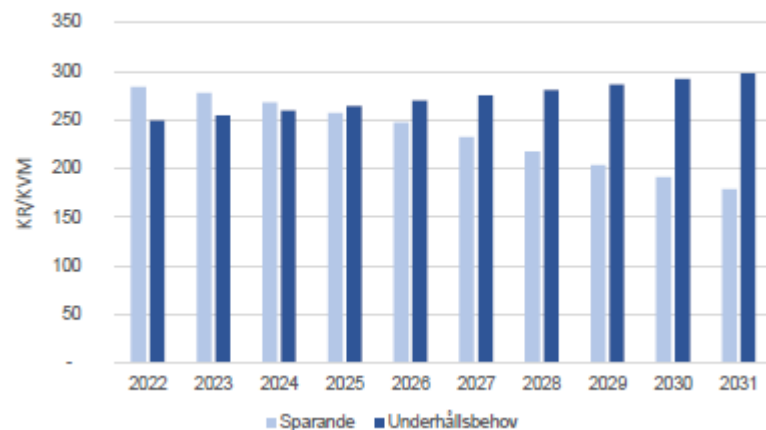


DIAGRAM 2. KÄNSLIGHETSANALYS SPARANDE VID OLIKA RÄNTELAGEN

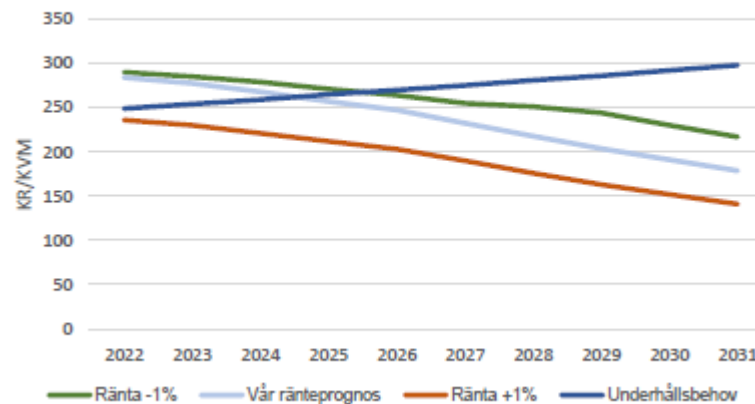


DIAGRAM 3. SKULDSÄTTNINGSGRAD

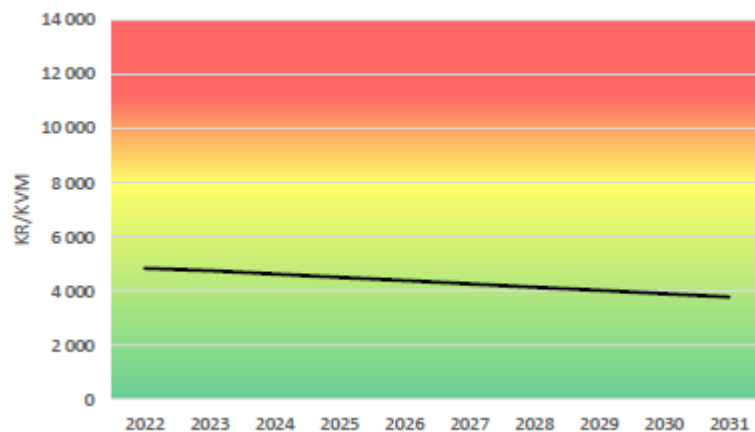
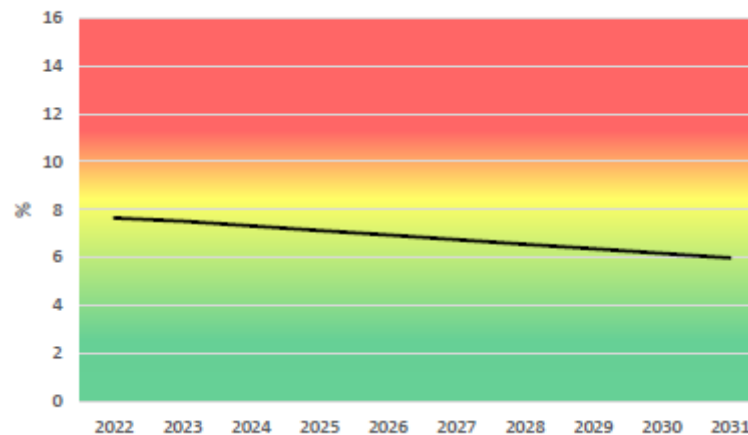


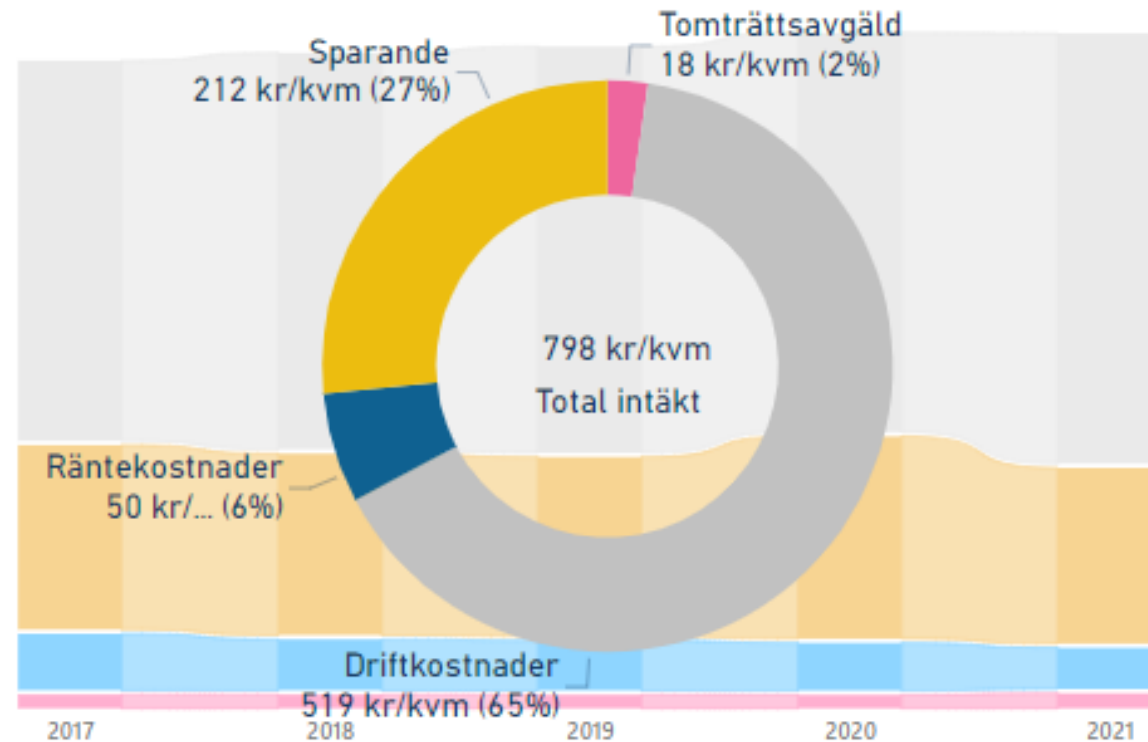
DIAGRAM 4. RÄNTEKÄNSLIGHET



NYCKELTALSRAPPORT

JÄMFÖRANDE URVAL :

Region	Stockholm,
Kommun	Stockholm, Österå... m.fl.
Byggår	1968 (medelvärde)
Antal lgh	131 st (medelvärde)
Totalarea	9 683 m ² (medelvärde)
Bostadsarea	9 161 m ² (medelvärde)
Lokalarea	522 m ² (medelvärde)
Antal brf	506 st brf i urval



LÅNEFÖRVALTNING

Vad ingår?



Bevakning av alla era lån

Vi inleder alltid omförhandlingar 2-3 månader innan lånen ska sättas om. Ni i styrelsen kan helt enkelt luta er tillbaka och låta oss göra jobbet.



Färdigförhandlat beslutsunderlag

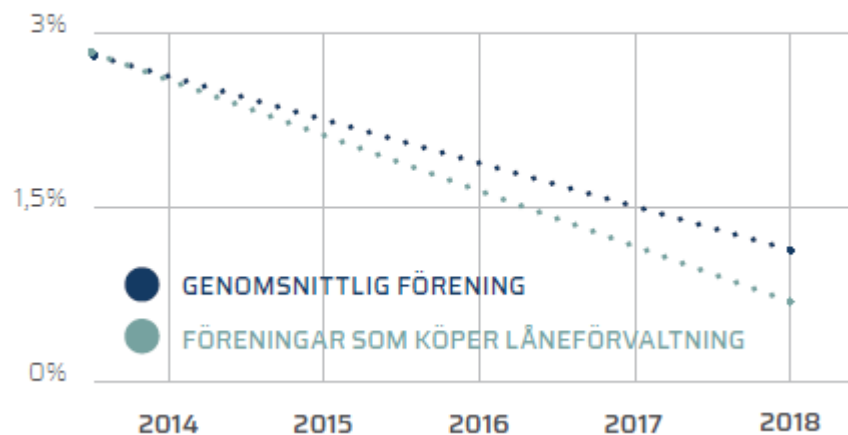
I god tid innan lånet ska sättas om får ni ett färdigförhandlat beslutsunderlag som tydligt visar vilka räntor vi har förhandlat fram.



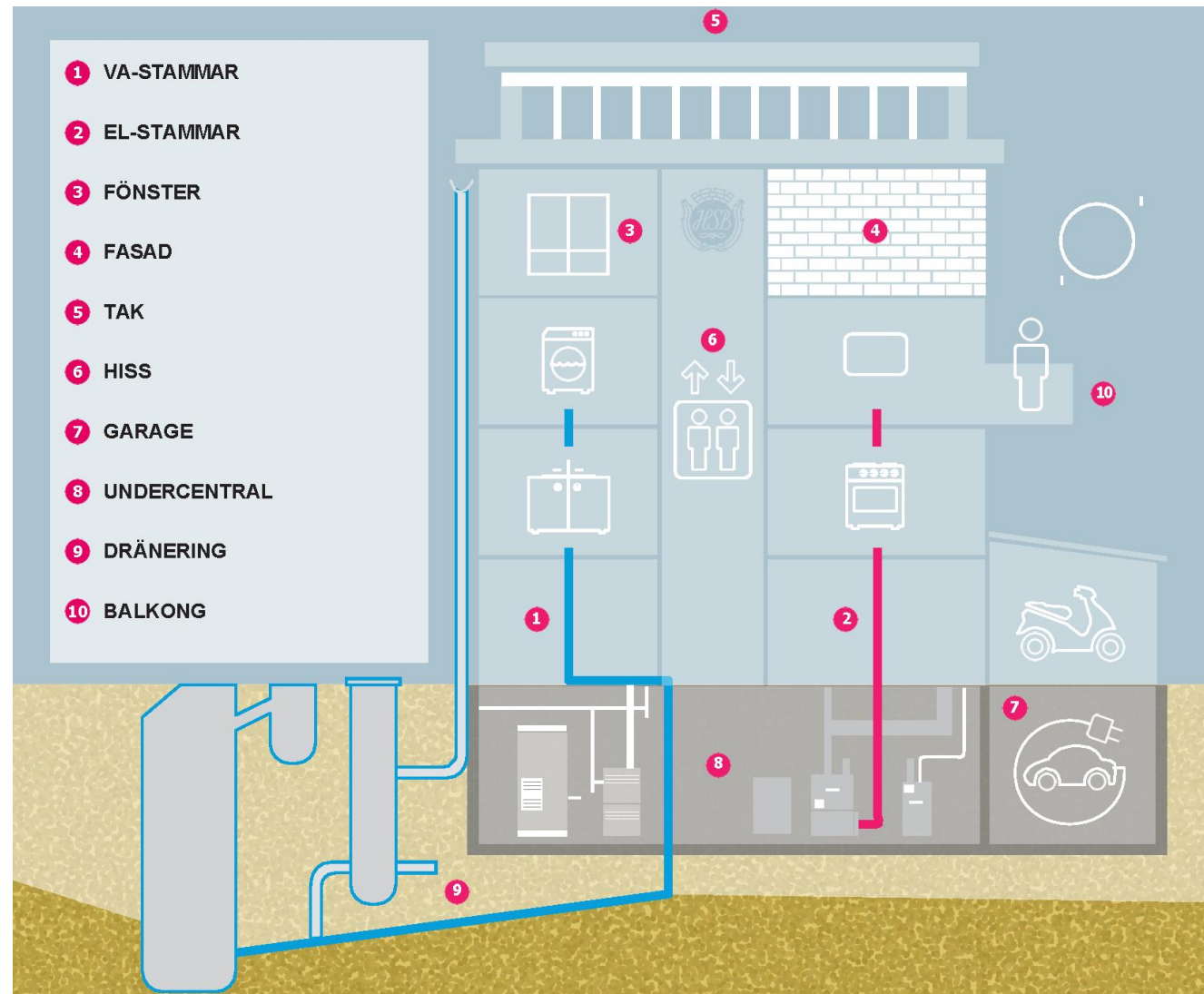
Rekommendation och rådgivning

Baserat på just er bostadsrättsförenings ekonomi och nyckeltal lämnar vi tydliga rekommendationer på vilken ränta, löptid och bank som vi tycker passar bäst.

Genomsnittsränta



FASTIGHETSANALYS & UNDERHÅLLSPLANERING



TACK FÖR IDAG!

Gustaf Nyblom

010 – 442 16 33

Gustaf.nyblom@hsb.se



HSB – där möjligheterna bor