**Brf Stänkskärmen 41, en jämförelse av nyckeltal från årsredovisning 2024-12-31.**

**Saxat från SBAB´s hemsida 2025-04-19**

Som bostadsrättsförening (brf) behöver ni redovisa flera olika nyckeltal i årsredovisningen. 2023 trädde nya lagar i kraft vilket innebär att ni behöver redovisa ytterligare nyckeltal. Nyckeltalen visar hur er förening mår ekonomiskt och fungerar bland annat som ett konsumentskydd på bostadsmarknaden.

**Här listar vi nyckeltalen**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nyckeltal** | **Bra värde** | **Titta närmare på** |
| Skuldsättning/kvm | < 6000 kr | > 10 000 |
| Sparande/kvm | > 250 kr | < 150 kr |
| Energikostnad/kvm | < 200 kr | > 250 kr |
| Årsavgift/kvm | < 800 kr | > 1000 kr |
| Räntekänslighet | < 6 % | > 10 % |
| Årsavgift/total intäkt | > 90 % | < 85 % |

Vi har angett vad som är ett bra värde för varje nyckeltal och när ni bör titta närmare på något. Kom ihåg, om ett nyckeltal inte når en "bra nivå" betyder det inte automatiskt att något är fel eller att ekonomin inte är bra. Däremot så kan det ge en indikation på att ni behöver titta närmare och förstå varför det ser ut som det gör. För att få en rättvis bild av föreningens ekonomi behöver ni se till helheten, inte bara ett enskilt nyckeltal.

## **Skuldsättning per kvadratmeter (kvm)**

**Stänkskärmen 2.573 kronor**

**Bra värde:** < 6000 kronor
**Titta närmare på:** > 10 000 kronor

Det här nyckeltalet visar hur belånad en förening är per kvm. Här ska ni som förening redovisa två nyckeltal. Det ena nyckeltalet är skuldsättning per kvm för ytan i föreningens bostadsrätter. Det andra nyckeltalet är skuldsättning per kvm på total yta. Då är ytor som hyresrätter och affärslokaler också inkluderat.

Ligger skuldsättningen på 10 000 kronor per kvm eller mer? Titta närmare på varför det ser ut som det gör.

### **Sparande per kvadratmeter**

**Stänkskärmen 27 kronor**

**Bra värde:** > 250 kronor
**Titta närmare på:** < 150 kronor

Det här nyckeltalet visar hur mycket en förening sparat löpande. Här kan ni få en bild av föreningens förmåga att kunna finansiera underhåll eller klara framtida kostnadsökningar med helt eller delvis eget kapital.

— I regel är det bättre om siffran är hög. Däremot är det bra att inte bara titta på det aktuella året. Förstå hur nyckeltalet har utvecklats över tid. Då kan ni bättre förstå varför sparandet ser ut som det gör. Till exempel så kan er förening haft en större kostnadspost ett enskilt år som i sin tur påverkat sparandet, säger Morgan.

## **Räntekänslighet**

**Stänkskärmen 3 procent**

**Bra värde:** < 6 procent
**Titta närmare på:** > 10 procent

Räntekänslighet visar hur mycket föreningen behöver höja avgifterna om räntan på deras lån stiger med 1 procentenhet. Om räntekänsligheten till exempel ligger på 5 betyder det att avgifterna behöver öka med 5 procent om räntan på lånen ökar med 1 procentenhet.

— Föreningar som inte höjt avgifterna i takt med ränteökningar blir mer känsliga för räntehöjningar. Och föreningar med en högre skuldsättning per kvm är också mer känsliga för räntehöjningar. Samma gäller för föreningar med en lägre andel årsavgift i relation till totala intäkter. Då är det årsavgifterna som behöver hantera de högre räntekostnaderna.

## **Årsavgiften per kvadratmeter (kvm) upplåten med bostadsrätt**

**Stänkskärmen 783 kronor**

**Bra värde:** < 800 kronor
**Titta närmare på:** > 1000 kronor

Nyckeltalet visar hur mycket varje medlem får betala i avgift per kvadratmeter per år. Med nyckeltalet kan man enkelt jämföra en förenings årsavgift med andra föreningar. Men med det sagt behöver det inte betyda att en förening med lägre avgift per kvm har en bättre ekonomi än grannföreningen som har en högre avgift per kvm.

— En lägre siffra är oftast bra om det till exempel beror på att föreningen har en låg skuldsättning eller höga intäkter från lokaler. Men ibland kan avgiften vara för låg på bekostnad av underhållet av fastigheten. Då är en lägre siffra mindre bra. Det är därför viktigt att förstå varför nyckeltalet ser ut som det gör. En avgift kan till exempel vara hög i kombination med att sparandet också är högt. Det indikerar att föreningen kan klara sig bättre på egen hand vid olika underhåll.

## **Energikostnad per kvadratmeter (kvm)**

**Stänkskärmen 263 kronor**

**Bra värde:** < 200 kronor
**Titta närmare på:** > 250 kronor

Energikostnaden är föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. Vad som är en bra siffra kan variera beroende på hur energipriserna ser ut. Men ju lägre den är, desto bättre.

— En hög energikostnad kan tala för att föreningen behöver göra något med fastigheten för att minska läckage och på sikt minska energikostnaden En åtgärd kan vara att till exempel isolera. Det kan också vara så att föreningen haft ett dyrt elavtal ett enskilt år, så förbrukningen och energiklass är också viktigt att titta på, säger Morgan.

## **Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter**

**Stänkskärmen 86 %**

**Bra värde:** > 90 %
**Titta närmare på:** < 85 %

Utöver medlemmarnas årsavgifter är det vissa föreningar som har intäkter från till exempel lokaler och hyresrätter.

— Att ha flera olika intäkter kan vara bra då intäkten per kvm oftast är högre för de ytor man hyr ut. Men det kan också innebära en risk. Om en lokal står för en stor andel av de totala intäkterna kan det bli svårt om den som hyr lägger ner sin verksamhet eller flyttar sin verksamhet, och det uppstår en längre vakans. Det är också reglerat hur mycket en förening får ta ut i hyra. Det innebär att medlemmarnas årsavgifter behöver hantera eventuella kostnadsökningar. Att ha lokalintäkter kräver också ett ökat ansvar för styrelsen, som att ta in ny hyresgäst och förhandla avtal.