

Kort om Nabo



+100

Experter inom
teknik, ekonomi & juridik



1,600

Kunder



50,000

Lägenheter



6

Kontor

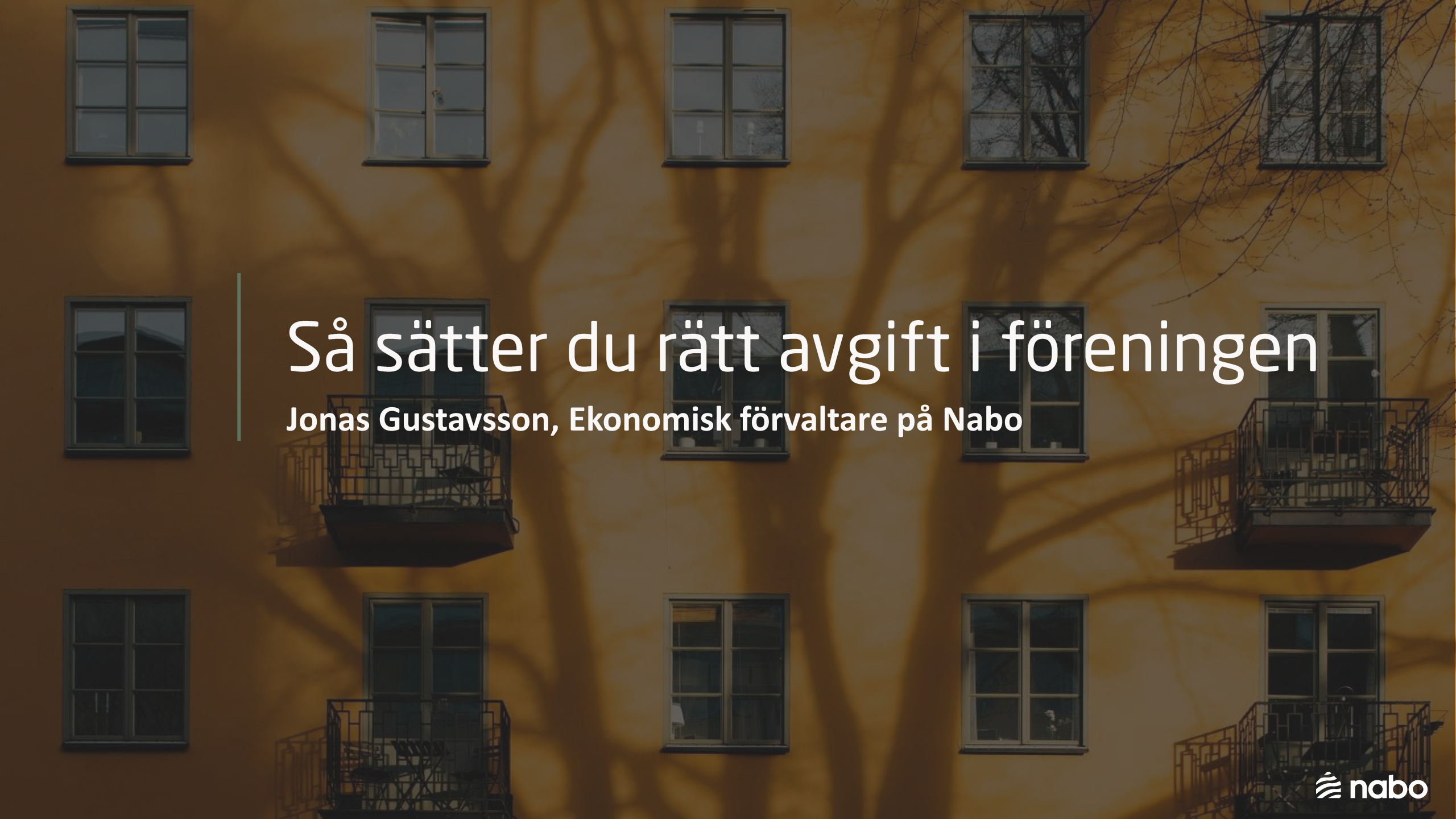


Smidiga och
uppskattade verktyg



8/10 kunder
rekommenderar oss

Ekonomisk förvaltning - Teknisk förvaltning - Juridik



Så sätter du rätt avgift i föreningen

Jonas Gustavsson, Ekonomisk förvaltare på Nabo

Agenda

- Budget som underlag
- Vilka underlag bör man använda
- Så sätter du rätt avgift

Vanlig uppfattning att avgift sätts utifrån budget

- Budget är en kortsiktig plan och är bra att använda för kostnadskontroll och likviditetsplanering
- Tar däremot inte hänsyn till en rättvis avsättning för underhåll över tid och hur det finansieras
- Avgiften i bostadsrättsförening bör utvecklas stabilt över tid

Budget fyller många funktioner men är bara en av många komponenter när man ska bestämma avgiften

Hur ska man sätta rätt avgift?

Rörelseresultat

Ta fram
normalårsresultat

Underhållsplan

Ha en komplett
underhållsplan

Finansiering

Beräkna
finansieringsannuitet

Ev dolda tillgångar

Värdera ev dolda
tillgångar

Beräkna driftskostnader för ett normalår

- Ta fram **intäkter och kostnader för ett normalår**, exkl. avskrivningar, planerat underhåll och räntor

→ dvs kassaflöde från verksamheten

- Att ta hänsyn till:**

- Framtida avtalade ändringar i driftsekonomin, t.ex. tomrättsavgäld, fastighetsskatt
- Förändring i fastigheten som påverkar driftsekonomin, t.ex. bergvärme
- Förändringar i avtal eller arvode
- Lokaler – vakanser eller hyresnivå

Resultaträkning	Driftbudget	Normalårsjustering	Normalår
<i>Brf Mässan</i>			
Totala intäkter	1 593 263	0	1 593 263
Fastighetsskötsel	-83 328	0	-83 328
Reparationer	-50 768	10 000	-40 768
Taxebunda kostnader	-506 023	-20 000	-526 023
Övriga driftskostnader	-116 956	0	-116 956
Övriga externa kostnader	-66 598	0	-66 598
Personalkostnader	0	0	0
Rörelsekostnader	-823 672		-833 672
Rörelse resultat	769 591	-10 000	759 591

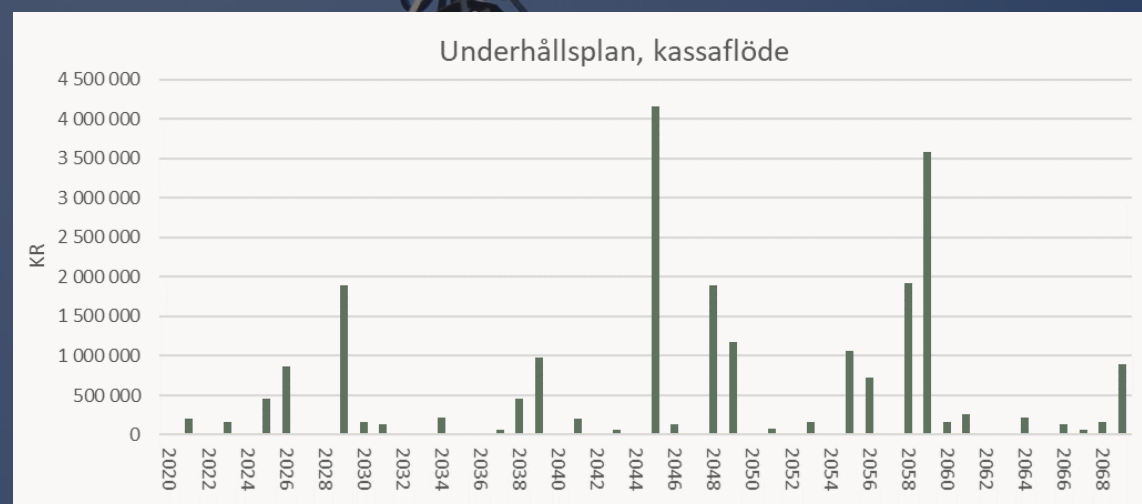
759 591 kr KASSAFLÖDE FRÅN
VERKSAMHETEN = MEDEL FÖR ATT
FINANSIERA UNDERHÅLL

Säkerställ en komplett underhållsplan

- Omfatta samtliga delar av fastigheten och uppskattad kostnad oavsett när de sker i tiden
- Inkludera utfört/planerat år för åtgärd
- Intervall i år för respektive åtgärd
- Fastställa kassaflöden utifrån underhållsplan

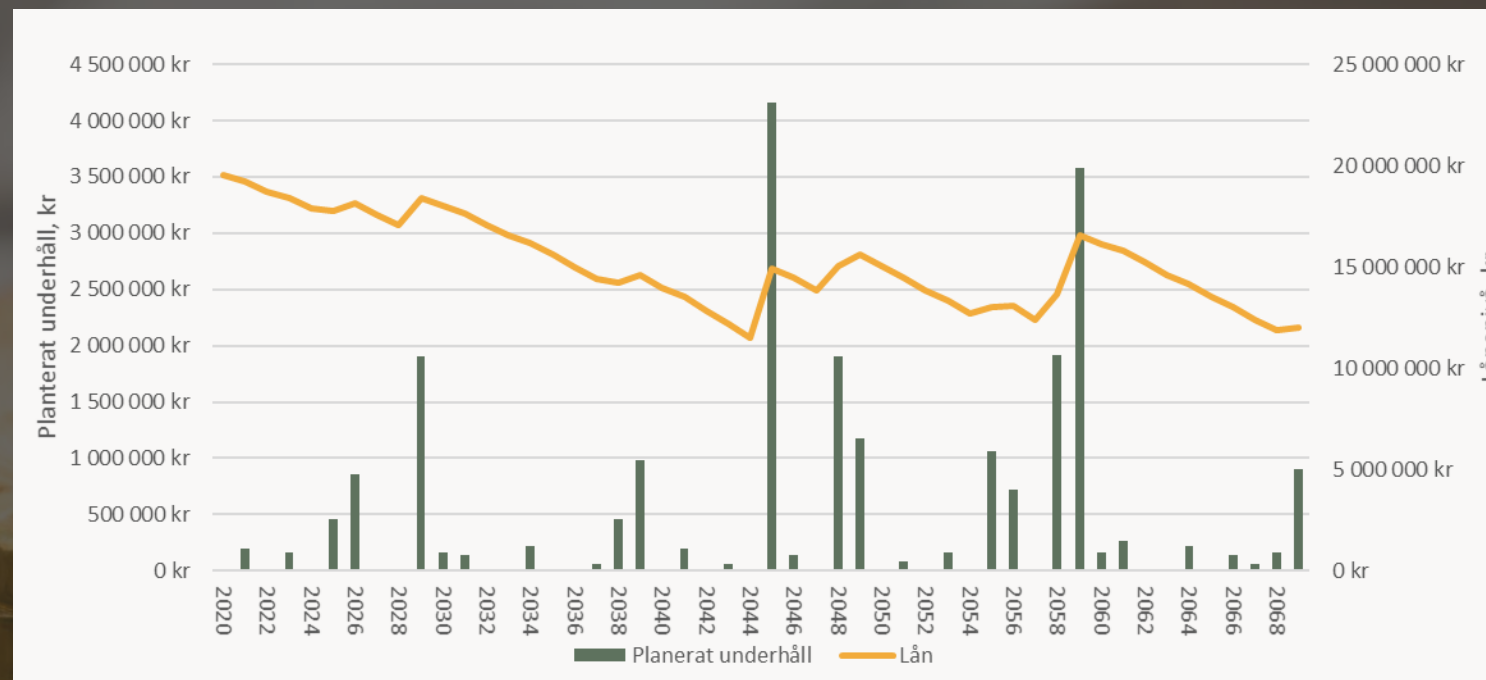
Fastighets del	Komponent	Underhålls intervall, år	Planerat/ senast gjort, år	Belopp inkl moms
Stammar	- Byte stammar & ledningar (stambyte)	60	1998	3 200 000
	- Rensning avlopp (stamspolning)	10	2019	100 000
Fasad:				
	- Omputsning fasad	60	2013	3 800 000
Yttertak mm:				
	- Byte yttertak	50	1998	1 600 000
	- Byte plåtdetaljer (takkupor mm i bandtäckt plåt)	60	1998	320 000
	- Div underhåll/kompl. (enligt tidigare bes protokoll, gångbr)	20	2019	80 000
	- Takavvattning (ingår i ovan upptaget belopp för takbyte)	50	1998	0
Ventilation:				
	- OVK besiktning	6	2019	60 000
	- Utbyte LGH-aggregat	30	2026	720 000

Exkl eller inkl moms ska framgå



Belåningsgrad som är konstant över tid

- Belåningsgraden konstant över tid, men varierar i förhållande till underhålls cyklern för fastigheten – dvs lån ökar vid nya investeringar och bör sedan minska genom amortering
- För att sätta rätt avgift utgå från kalkylränta (se ekonomisk plan/långa räntor bank), dvs. avgiften skall ej åka upp och ner med låneräntan.



Låna till allt underhåll och amortera överlikviditet

- Amortera lån för att skapa belåningsutrymme, spara ej på hög
 - Amortering ger lägre räntekostnader
 - Amortering ger indirekta kapitaltillskott för medlemmar
- Låna till allt underhåll
- Amortera överlikviditet
 - Överlikviditet → 2-3 månaders intäkter i föreningen

3000 kr/lgh regel
Skatteverket
underhåll vs driftkostnad

Kunskapen om hur lån, underhåll, amortering och indirekta kapitaltillskott hänger ihop varierar stort – hur är kunskapsnivån i din förening?

Vad innebär indirekta kapitaltillskott?

- Genom de amorteringar föreningen gör med från verksamheten genererade medel får medlemmarna kapitaltillskott
- Kapitaltillskottet är ett skatteavdrag om 22% den dag medlemmen säljer sin bostadsrätt, dvs 22% av föreningens amorteringar blir direkt återbäring.

Spara 1 miljon

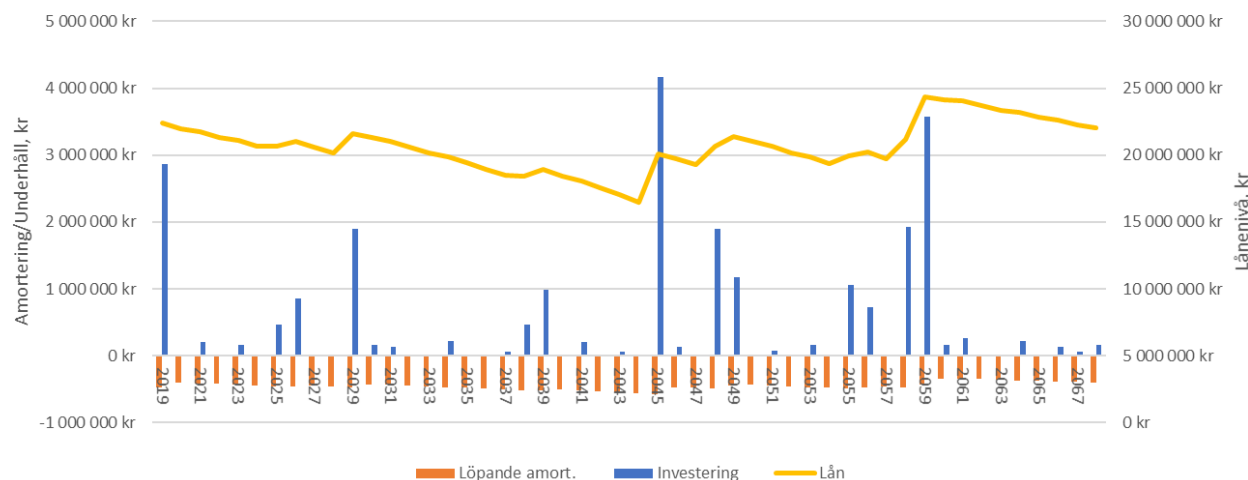
- Ränteintäkt 0,3%
- Avkastning 3 tkr/år

Amortera 1 miljon

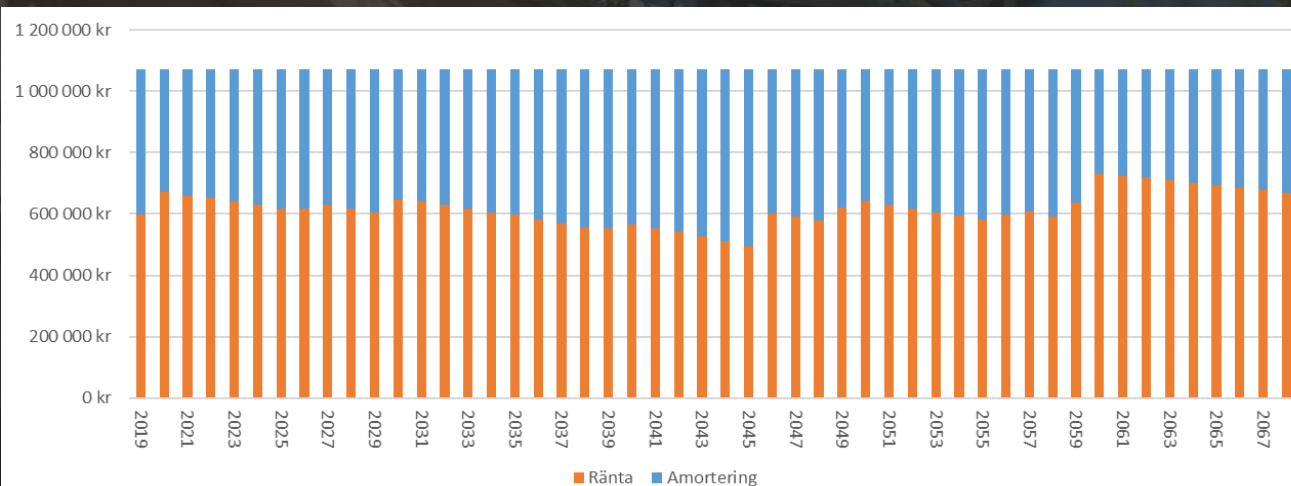
- Minskad ränteutgift 1%
- Kapitaltillskott 1 miljon → 22 % skattereduktion
- Avkastning förening: 10 tkr/år
- Avkastning medlemmar: 220 tkr

Amortera istället för att spara så får medlemmarna avkastning när de säljer sin bostadsrätt

Kassaflödesanalys och annuitetsberäkning



- Amortering skall hålla belåningsgraden konstant över tid samt täcka lån till planerat underhåll



- Utifrån kalkylränta beräkna finansieringsannuitet som underlag för avgiftssättning där andelen ränta/amortering varierar över tid och ska matchas mot föreningens rörelseresultat

Jämförelse kassaflöde och finansieringsannuitet



Dolda tillgångar kan inkluderas i beräkningen

- Vanligaste dolda tillgången är yta som kan upplåtas till bostadsrätt
 - Engångsintäkt (**finansiering**)
 - Påverkan driftsekonomi (**amortering**)
 - Påverkan underhåll (**investering**)

Sammanfattningsvis

Rörelseresultat

Ta fram
normalårsresultat

Underhållsplan

Ha en komplett
underhållsplan

Finansiering

Beräkna
finansieringsannuitet
utifrån kalkylränta
och lånenivå

Ev dolda tillgångar

Värdera ev dolda
tillgångar

Avvikelsen i finansieringsanalysen gentemot
normalårsresultat ger förändring i avgift

Tack! Finns det fler frågor?

Kontaktuppgifter

jonas.gustavsson@nabo.se

Få senaste uppdateringarna – följ oss på sociala medier



Skriv in "Nabo" följt
av ett mellanslag

Kommande webinar

- 10 juni, kl 12
Genomgång av **kundportalen**
Erica Casetta, uppstartsansvarig
- 10 juni, kl 13
Grundläggande **juridik** för brf:en
Anne von Perner, chefsjurist
- 12 juni, kl 12
Myndighetskrav
Joel Hybertsen, fastighetsförvaltare

Anmälan på
nabo.se/kunskap