

Bedömning av bostadsrätt

Rapport: Utökad analys

Adress:	Förening:	Organisationsnr:	Värderingsdatum:
Kärrhöksgatan 9B	HSB Brf Kranskötaren i Göteborg	757200-9194	2010-02-25
Kommun:	Bostadsyta:	Andelstal:	Räkenskapsår:
Göteborg	63,5 m²	1,26%	2008

Sammanfattning

Sid

Avgiftsnivå

HSB Brf Kranskötaren i Göteborg har en medlemsavgift på 850 kronor per kvadratmeter och år. Jämfört med en beräknad genomsnittsförening är det en hög nivå på medlemsavgifterna.

2



Hög avgift

Genom analysen av avgiftsnivån på sida 2 får du mer information om hur medlemsavgiften används.

Riskenivå

Sammantaget har HSB Brf Kranskötaren i Göteborg en något lägre risk än normalt för framtida medlemsavgiftshöjningar.

3-4



Låg risk

Vi har noterat att underhållskostnaderna är högre än normalt vilket betyder att föreningen kostnadsfört mer omfattande reparationer. Du bör kontrollera med styrelsen vad dessa ökade underhållskostnader beror på.

Bedömning av bostadsrätt

Rapport: Utökad analys








Analys av avgiftsnivån

I analysen över avgiftsnivån visar vi indikatorer för bostadsrättsföreningens intäkter och kostnader. Genom att beräkna en genomsnittsförening i samma område som HSB Brf Kranskötaren i Göteborg och jämföra nyckeltal utslagna per kvadratmeter boyta och år mellan dem kan man se eventuella avvikelser. Kunskapen om dessa avvikelser ger ett utmärkt diskussionsunderlag med bostadsrättsföreningens styrelse.

Vi har delat upp intäkterna på medlemsavgifter och övriga intäkter. De övriga intäkterna består oftast av hyror från uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Kostnaderna har vi delat upp på underhåll, administration, taxebundet och övrigt. Underhåll är en samlingspost för all fastighetsskötsel inklusive reparationer och serviceavtal för exempelvis hiss och trappstädning. Administration innefattar både arvoden till styrelsen och revisorerna samt den ersättning som utgår för teknisk och administrativ förvaltning. Taxebundet är ett samlingsnamn för de kostnader bostadsrättsföreningen har för uppvärmning, fastighetsel, vatten och avlopp samt renhållning. De övriga kostnaderna innehåller bland annat bevakning, kabel-TV, bredband och försäkringar. Finansieringsposten visar den totala kapitalkostnaden, räntekostnader med avdrag för ränteintäkter, för att finansiera bostadsrättsföreningens verksamhet.

HSB Brf Kranskötaren i Göteborg har poster som avviker från genomsnittet. Du bör ta reda på orsakerna till dessa avvikelser genom att fråga bostadsrättsföreningens styrelse. Exempel på frågor baserat på denna analys är:

- Varför är underhållskostnaderna så höga, har det gjorts några större reparationer nyligen?
- Varför är så stora kostnader bokförda som övriga?
- Medlemsavgiften är relativt hög, hur arbetar styrelsen för att få en bättre effektivitet?
- Hur kommer det sig att de administrativa kostnaderna är så pass höga?

Post	Kr/m ²	Status	Trend ¹
Intäkter	894		
varav			
Medlemsavgift	850	 Högre än genomsnittsföreningen	Avgifterna är oförändrade
Övriga	44	I nivå med genomsnittsföreningen	Intäkterna har ökat
Kostnader	-775	 Högre än genomsnittsföreningen	Kostnaderna har minskat
varav ²			
Underhåll	-360	 Högre än genomsnittsföreningen	Kostnaderna har minskat
Administration	-106	 Högre än genomsnittsföreningen	Kostnaderna har ökat
Taxebundna	-138	 Lägre än genomsnittsföreningen	Kostnaderna är oförändrade
Övriga	-92	 Högre än genomsnittsföreningen	Kostnaderna har ökat
Finansiering	-80	 Bättre än genomsnittsföreningen	Finansieringen är oförändrad

¹) Trendkolumnen indikerar ifall föreningens intäkt- och kostnadsförändringar avviker ifrån den beräknade genomsnittsföreningen jämfört med år 2007. En positiv trend för finansiering betyder exempelvis att föreningen har lyckats bättre med sin ränte- och låneplanering än jämförbara föreningar i närområdet.

²) Eventuella avskrivningar är inte beslutsrelevanta och därför utelämnade ur tabellen, varvid kostnadsposterna kanske inte summerar upp till de totala kostnaderna.

Bedömning av bostadsrätt

Rapport: Utökad analys

Analys av risknivån

En bostadsrätt svarar normalt för bostadsrättsföreningens kostnader i relation till insatsen, det så kallade andelstalet. Denna andel utav kostnaderna betalas till bostadsrättsföreningen som en årlig medlemsavgift. Med hjälp av nedanstående riskmått bedömer vi hur stor risken är för att medlemsavgiften kommer att höjas framöver.

Betalningsstyrka

Betalningsstyrkan tas fram genom en analys av rörelsekapitalet. Rörelsekapitalet är det kapital som en förening behöver för att finansiera den löpande verksamheten.



En analys av bostadsrättsföreningens rörelsekapital visar en likviditet på 147% vilket är en svagare betalningsstyrka jämfört med genomsnittsföreningen. Likviditeten ger goda möjligheter att hantera oförutsedda utgifter. Detta innebär att föreningen kan hantera mindre oplanerade reparationer utan att behöva ta nya lån.

Kassaflöde

Kassaflöde är skillnaden mellan in- och utbetalningar som görs i föreningens löpande verksamhet. I vår analys visar vi kassaflödet från den löpande verksamheten, det vill säga vilka medel föreningen har till sitt förfogande av årets intäkter efter det att kostnaderna för normal fastighetsskötsel har dragits ifrån.



Föreningen har ett positivt kassaflöde (87 kr/m²) från den löpande verksamheten, vilket är i nivå med genomsnittsföreningen. Överskottet kan användas för exempelvis nyinvesteringar eller amortering av skulder. Ett bestående överskott kan tyda på att det finns möjligheter att sänka medlemsavgifterna.

Kapitalkostnad

Kapitalkostnad är kostnaden per år för de pengar som föreningen har lånat. Siffran anges i procent av det totala lånade kapitalet, och visar hur bostadsrättsföreningen förvaltar sina lån.



En sammanräkning av föreningens 5 lån ger en total kapitalkostnad på 3,89%, vilket är i nivå med genomsnittsföreningen. Baserat på en ränteprognos för år 2010¹ kommer föreningens lånekostnader att ha minskat med upp till 26 kr/m², vilket motsvarar en avgiftssänkning på 1 654 kr per år (-26 kr/m²) för aktuell bostadsrätt. Detta är sämre än jämförbara bostadsrättsföreningar.

Belåningsgrad

Belåningsgraden visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter.



Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuld är 125.793 kr, vilket jämfört med genomsnittet ger en relativt låg belåningsgrad på 1 961 kr/m².

¹) 2,24%. Räntesatsen är ett genomsnitt av ränteprognoserna från de största bolåneinstituterna i Sverige.

Bedömning av bostadsrätt

Rapport: Utökad analys

Hyresintäkter

En bostadsrättsförening som har stora hyresintäkter kan ofta hålla lägre medlemsavgifter, men risken ökar samtidigt för hyresbortfall. Ett uppsagt hyreskontrakt kan exempelvis medlemmarna i bostadsrättsföreningen behöva finansiera med plötsligt förhöjda medlemsavgifter.



HSB Brf Kranskötaren i Göteborg har redovisat hyresintäkter men inte särredovisat några lokalintäkter. Du bör undersöka ifall några av hyresintäkterna härrör lokalintäkter då detta kan medföra en högre risk.

Känslighetsanalys

Bostadsrättsföreningar har som mål att bibehålla värdet på sina fastigheter till lägsta möjliga kostnad för de boende. Genom olika underhålls- och reparationsåtgärder samt omförhandlingar av avtal för exempelvis el- och värmeleverans regleras kostnadsnivån av bostadsrättsföreningens styrelse. I vår känslighetsanalys förutsätter vi att bostadsrättsföreningens kostnader rör sig mot en genomsnittlig nivå, dvs den effektivitet som med rådande inflation, räntenivå samt teknisk och administrativ rationalisering kan uppnås för förvaltningen av en fastighet i samma område som HSB Brf Kranskötaren i Göteborg.



HSB Brf Kranskötaren i Göteborg har en beräknad teoretisk medlemsavgift på 789 kr/m², vilket är 7,19% lägre än nuvarande avgiftsnivå på 850 kr/m². För den specifika bostadsrätten motsvarar det en avgiftssänkning på 3 880 kr per år.

Jämförelseobjekt

Nedan presenteras några av de bostadsrättsföreningar vars information ligger till grund för avgifts- och riskanalyserna i denna rapport.

Bostadsrättsförening	Organisationsnr	Kommun	Avgift/m ²
BRF BISKOPSGÅRDEN NR 5	757200-1977	Göteborg	492
Brf Johanneberg 1937 i Göteborg	757200-8899	Göteborg	691
Brf Segelsömmaren	757201-7601	Göteborg	609
Brf Solgården i Göteborg	769608-2820	Göteborg	732
HSB Brf Jaktmarken i Göteborg	757200-9202	Göteborg	904