

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 27

Strategi för avgiftssättning - korrekt och rättvis avgiftssättning

Syfte. Detta dokument sammanfattar föreningens ekonomiska utveckling under perioden 2021-2025 och redovisar de nyckeltal som styrelsen bedömer som mest relevanta vid beslut om avgiftsnivå. Analysen fokuserar på intäkter, faktiska kostnader, avgift per kvadratmeter och sparande per kvadratmeter. Finansiering av kostsamma planerade underhåll förutsätts ske genom belåning. Målet är att ge ett tydligt underlag för en långsiktigt hållbar och rättvis avgiftssättning.

Avgränsning. I kostnadsanalysen nedan exkluderas avskrivningar och planerat underhåll från den totala faktiska kostnadsmassan. Avskrivningar är ingen faktisk utbetalning, och planerat underhåll varierar kraftigt mellan åren och skulle därför snedvrیدا jämförelsen. Reparationer redovisas däremot separat som en händelsepost.

Tabell 1. Faktisk kostnadsbild exklusive avskrivningar och planerat underhåll

År	Övriga kostnader exkl. rep., el, ränta	Reparationer	El	Ränta netto	Total faktisk kostnad	El + ränta	El + ränta av total kostnad
2021	383 000	68 000	246 000	18 000	715 000	264 000	36,9 %
2022	451 000	25 000	295 000	32 000	803 000	327 000	40,7 %
2023	476 000	91 000	252 000	120 000	939 000	372 000	39,6 %
2024	457 074	113 156	206 980	129 039	906 249	336 019	37,1 %
2025	363 692	25 616	180 715	100 092	670 115	280 807	41,9 %

Kommentar. Tabellen visar att el och ränta tillsammans utgör ungefär 37-42 % av föreningens faktiska kostnader. Det är därför just dessa två poster som måste prognostiseras när avgiften ska fastställas.

Tabell 2. Avgift för bostäder per kvadratmeter bostadsyta (1665 m²)

År	Årsavgifter bostäder	Avgift per kvm (1 665 kvm)
2021	557 000 kr	335 kr/kvm
2022	586 000 kr	352 kr/kvm
2023	586 380 kr	352 kr/kvm
2024	659 640 kr	396 kr/kvm
2025	674 292 kr	405 kr/kvm

Kommentar. Avgiften per kvadratmeter har höjts successivt, men ligger fortfarande på en måttlig nivå i förhållande till det sparande som krävs inför kommande större underhållsåtgärder.

Tabell 3. Sparande* per kvadratmeter totalyta (totalyta = 1665 + 110 = 1775 m²)

År	Resultat	Justering	Avskrivningar	Planerat underhåll	Sparande totalt	Sparande per kvm (1 775 kvm)
2021	-1 044 020	0	223 000	974 000	152 980	86 kr/kvm
2022	-132 576	0	223 000	23 000	113 424	64 kr/kvm
2023	-188 897	0	223 000	0	34 103	19 kr/kvm
2024	-342 964	0	223 032	271 625	151 693	85 kr/kvm
2025	113 452	-90 000	223 032	64 125	310 609	175 kr/kvm

*Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Kommentar. Sparandet har varit lågt under större delen av perioden. Först 2025, efter justering för återbetalningen från Stockholm Vatten om 90 000 kr, når föreningen en nivå på cirka 175 kr/kvm. Det är en tydlig förbättring, men fortfarande något under den nivå som styrelsen bedömer som lämplig på sikt.

Övergripande analys och styrelsens resonemang

Intäktssidan är i praktiken begränsad. Föreningens intäkter består huvudsakligen av årsavgifter, lokalhyra och återbäring från försäkringslösningen. Av dessa är det bara årsavgiften som styrelsen faktiskt kan påverka. Lokalhyran ligger redan på en förbättrad och relativt stabil nivå, medan återbäringen varierar något mellan åren och inte kan styras av föreningen.

Kostnadssidan visar samtidigt att nästan två femtedelar av den faktiska kostnadsmassan utgörs av el och ränta. Det innebär att föreningens ekonomi i hög grad är marknadsberoende. När avgiften ska fastställas är det därför just el- och räntekostnader som måste bedömas med en så god prognos som möjligt. Övriga kostnader är betydligt stabilare, även om reparationer kan variera mellan åren.

Föreningen står dessutom inför större underhållsåtgärder under de kommande åren. Fasadenovering ligger nära i tiden, och även tak och gårdsmur kan komma att kräva åtgärder inom en inte alltför avlägsen period. Detta ställer krav på att föreningen upprätthåller ett tillräckligt sparande och successivt stärker sin finansiella ställning.

Styrelsens bedömning är därför att sparandet per kvadratmeter bör användas som ett centralt nyckeltal vid avgiftssättningen. En rimlig målnivå i nuläget är cirka 200 kr per kvadratmeter. Ett sådant sparande skapar utrymme att klara löpande kostnader, möta variationer i el och ränta samt samtidigt möjliggöra extra amorteringar utöver den grundamortering som de senaste åren legat omkring 70 000 kr per år.

Denna strategi ger en självförstärkande effekt. Högre sparande ger möjlighet till högre amortering. Lägre skuldsättning minskar räntekostnaderna. Lägre räntekostnader förbättrar i sin tur föreningens framtida motståndskraft inför nya lån och större underhållsprojekt. Avgiften bör därför inte bestämmas med sikte på att ett enskilt års resultat ska bli så nära noll som möjligt, utan utifrån vad som krävs för att nå ett tillräckligt långsiktigt sparande.

Styrelsens slutsats är därmed att en korrekt och rättvis avgiftssättning för Bostadsrättsföreningen Näktergalen 27 bör bygga på tre principer: för det första kontroll över de faktiska kostnaderna, särskilt el och ränta; för det andra ett tydligt sparandemål om cirka 200 kr per kvadratmeter; och för det tredje en successiv förstärkning av föreningens ekonomi genom löpande och extra amorteringar när överskott uppstår.

Tillägg – Underhållsplan och framtida precision

Styrelsen har beställt en digital underhållsplan från den ekonomiska förvaltaren Nabo. Detta ingår i ett större paket som även omfattar övergång till redovisning enligt K3 och tillhörande avskrivningsprinciper.

Inom ramen för detta arbete kommer fastigheten att genomgå en teknisk besiktning av sakkunniga. Resultatet blir en digital och löpande uppdaterad underhållsplan, där framtida åtgärder tydligt placeras i tid och där aktuella kostnadsnivåer för olika typer av underhållsåtgärder finns tillgängliga.

Detta innebär att styrelsen framöver kommer att ha ett betydligt mer precist underlag för att bedöma föreningens långsiktiga kapitalbehov. I kombination med det sparande som uppnås genom avgiften, samt löpande och extra amorteringar, kommer det bli möjligt att tydligt följa hur föreningens skuldsättning successivt reduceras och hur räntekostnaderna påverkas över tid.

Sambandet mellan sparande, amortering och framtida underhåll kommer därmed att bli mer överskådligt. Det blir möjligt att på ett konkret sätt se hur ett kontinuerligt sparande bidrar till att möta kommande investeringar, samtidigt som den finansiella risken minskar.

Mot denna bakgrund bedömer styrelsen att det långsiktiga målet om ett sparande om cirka 200 kr per kvadratmeter är väl avvägt i nuläget. Samtidigt är det viktigt att understryka att denna nivå kan komma att justeras när den digitala underhållsplanen från Nabo är fullt implementerad och ger ett mer exakt underlag för framtida kostnader och investeringsbehov.