

# Viktiga parametrar vid bankens kreditbedömning

En undersökning om vilka av nyckeltalen, det redovisade resultatet och kassaflödet som spelar störst roll vid omförhandling av bostadsrättsföreningars lån.



# Inledning

Världen har under en tid präglats av hög inflation, stigande räntor och kraftigt ökade energipriser. Många av landets bostadsrättsföreningar har fått revidera sina prognoser och blivit tvungna att höja årsavgifterna för att möta allt högre kostnader i den löpande verksamheten. I en bostadsrättsförening är de två största kostnadsposterna i regel räntekostnader och uppvärmningskostnader. När dessa två kostnadslag ökar påverkar det naturligtvis föreningens kassaflöde och redovisade resultat.

Från 1 januari 2023 ska en kassaflödesanalys ingå i en bostadsrättsförenings årsredovisning och i förvaltningsberättelsen ska upplysningar lämnas om nyckeltal som kan underlätta förståelsen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. Dessa nyckeltal är: årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter. Även nyckeltalen skuldsättning per

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter ska ingå i en bostadsrättsförenings årsredovisning och förvaltningsberättelse. Dessa publicerades i Bokföringsnämndens allmänna råd den 12 december 2023 och var vid tidpunkten för undersökningen inte kända. De har därmed inte varit en del av frågorna.

Under räkenskapsåret 2024 står flertalet föreningar inför att villkorsändra sina befintliga lån och även ta upp nya lån i samband med exempelvis en större renovering. Fastighetsägarna har undersökt hur fem av de största bankerna bedömer en bostadsrättsförenings kreditvärdighet med utgångspunkt från redovisat resultat, kassaflöde och ovan nämnda nyckeltal.

Mathias Ringberger  
Brf-expert Fastighetsägarna Stockholm

# Om undersökningen

I undersökningen, som genomfördes under hösten 2023, deltog Nordea, Swedbank, Handelsbanken, SEB och SBAB. Frågor ställdes till bankerna hur de i sin kreditprövning dels bedömer nyckeltalen som ska lämnas i årsredovisningen, dels hur de bedömer redovisat underskott och positivt kassaflöde. Handelsbanken har inte lämnat svar på de enskilda frågorna med motiveringen att en bedömning sker från fall till fall och flera parametrar har betydelse. Swedbank har lämnat ett samlat svar på alla frågor.

Resultat från undersökningen presenteras på följande sidor.

# Resultat

## 1

Vad gäller nyckeltalen årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter, används dessa vid bedömningen när en bostadsrättsförening ska villkorsändra sina lån respektive när en bostadsrättsförening ska ta upp nya lån och finns det i så fall krav på fasta nivåer?

### Sammanfattning

Bankerna i undersökningen har en likartad syn på att nyckeltal är väsentliga vid en kreditbedömning. Samtliga använder dessa och det framgår att nyckeltalen "årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt" och "skuldsättning per kvadratmeter" är särskilt viktiga. Flertalet banker påpekar att man gör en samlad bedömning och en individuell analys av föreningen men har inga krav på fasta nivåer. Vidare tar bankerna även hänsyn till fastighetens geografiska läge, tekniska status, amorteringstakt samt hyresintäkter från lokaler och lägenheter upplåtna med hyresrätt.

## 2

När en bostadsrättsförening ska villkorsändra sina lån respektive ta upp nya lån, och föreningen uppvisar ett redovisat underskott, påverkar detta föreningens möjligheter?

### Sammanfattning

Ingen av bankerna anser att ett redovisat underskott påverkar föreningens kreditvärdighet negativt, dock vill man förstå och analysera varför ett negativt redovisningsmässigt resultat uppkommit. En av orsakerna kan vara att en större underhållsätgård kostnadsförts över resultaträkningen och har på så sätt gett upphov till ett underskott för ett visst räkenskapsår. Den viktigaste parametern är dock kassaflödet och att detta är positivt. Bostadsrättsföreningens återbetalningsförmåga är väsentlig och då är ett positivt kassaflöde en primär bedömningsgrund.

"Generellt sett nej, då vi analyserar, bedömer och lägger störst vikt vid (normalt) kassaflöde. Men det är ändå naturligtvis en del vi tittar på och försöker förstå varför det är underskott."

EN AV BANKERNA I UNDERSÖKNINGEN

## 3

Fäster banken större vikt vid bostadsrättsföreningens kassaflöde?

### Sammanfattning

Samtliga banker har svarat att kassaflödet är en avgörande parameter vid en bedömning av föreningens långsiktiga återbetalningsförmåga. En av de tillfrågade bankerna svarar att storleken på det positiva kassaflödet, dvs sparandet, bör täcka samtliga kostnader, inklusive en avsättning till yttre fond på ca 0,5 procent av byggnadsvärdet, för att hålla belåningsgraden oförändrad över tid.

# 4

I det fall bostadsrättsföreningen uppvisar ett negativt redovisat resultat men ett positivt kassaflöde, vilken parameter är viktigast vid en bedömning?

## Sammanfattning

Även vid denna fråga framgår det tydligt att just kassaflödet är viktigast vid bankernas bedömning tillsammans med bostadsrättsföreningens återbetalningsförmåga. En bank svarar att enskilda år kan det vara naturligt med redovisad förlust.

”En helt avgörande faktor är kundens långsiktiga återbetalningsförmåga för vår kreditgivning. Denna analyseras genom ett långsiktigt kassaflöde där vi tar hänsyn till årsredovisning, budget, kommande periodiskt underhåll utifrån

fastighetens skick samt behov för ytterligare finansiering och amorteringar. Vi bedömer även behovet och möjligheten till avgiftshöjningar för att balansera kassaflödet över tid.”

EN AV BANKERNA I UNDERSÖKNINGEN

## Slutsats

Det framgår tydligt i undersökningen att bankerna anser att kassaflödet är en avgörande parameter vid en bedömning av föreningens kreditvärdighet och långsiktiga återbetalningsförmåga. Att en bostadsrättsförening uppvisar ett redovisat underskott påverkar inte föreningens kreditvärdighet negativt, dock undersöker banken varför ett negativt redovisningsmässigt resultat uppkommit. De obligatoriska nyckeltalen är även

en väsentlig del av kreditbedömningen och ”årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt” och ”skuldsättning per kvadratmeter” är särskilt viktiga. Ingen av bankerna uppger att de har krav på fasta nivåer men gör en samlad bedömning och en analys av föreningen.

Fastighetsägarna Stockholm är en medlems- och branschorganisation för fastighetsägare i Stockholms och i Gotlands län med 4500 medlemmar. Vi strävar efter en väl fungerande fastighetsmarknad och driver fastighetsbranschens frågor framåt – hållbar stadsutveckling, en välfungerande bostadspolitik, fastighetsägares digitala verklighet. Vi arbetar för en levande stad som utvecklas hållbart, nu och i framtiden.



**FASTIGHETSÄGARNA**

Fastighetsägarna Stockholm

Box 128 71 | 112 98 Stockholm | Besöksadress: Alströmergatan 14 | [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)