

# Ekonomisk analys 2019

Ett revisions- och analysverktyg från Engzells Revisionsbyrå

## Innehåll

### 1 Fastighetsuppgifter

### 2 Resultaträkning, inkl per kvm

### 3 Kassaflöde, inkl per kvm

### 4 Rep o underhåll, inkl per kvm

### 5 Driftkostnader, inkl per kvm

### 6 Räntor och lån

### 7 Balansräkning, inkl per kvm - Sammandrag

### 8 Slutbedömning

# RIKSBYGGEN

## Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

Kommun

# Fastighetsuppgifter

Fastighetsbe-  
teckning

Gästfriheten 1, Gästfriheten 2, Stridbarheten 1

Värdeår

1954

Tax. värde

110 931 000

Varav:  
byggnad

65 321 000

Lägenheter

Antal

111

Lokaler

5

Mark

Bokfört värde

Bokf värde  
per m2

0

Byggnader

83 825 300

11 850

Totalt

83 825 300

11 850

Anskaffn värde  
(inkl förbättr)

Året

Föregående år

Byggnader

95 432 900

95 432 900

## Ytor m2

Bostadsrätt

Lägenheter

6 479

Lokaler

Totalt

6 479

Hysesrätt

255

340

595

Ytor totalt

6 734

340

7 074

Namn

Gästfriheten

# Resultaträkning

## INTÄKTER

	2019	2019 Kr/m2	2018	2018 Kr/m2
Bostäder o lokaler				
- Avgifter i bostadsrätt	5 387 800	832	5 165 500	813
AVGÅR: avsättn inre fonden		0		0
- Hyror	470 400	791	640 500	886
Garage o bilplatser	190 100	27	189 400	27
Övriga intäkter	123 300	17	171 900	24
<b>S:a intäkter</b>	<b>6 171 600</b>	<b>872</b>	<b>6 167 300</b>	<b>872</b>

## KOSTNADER

Reparationer	271 800	38	160 500	23
Underhåll	178 400	25	2 450 700	346
Drift, personal mm	3 028 900	428	3 247 000	459
Fastighetsavgift/-skatt	166 100	23	164 200	23
Planenliga avskrivningar	1 146 900	162	1 146 900	162
Övriga kostnader		0		0
<b>S:a fastighetskostnader</b>	<b>4 792 100</b>	<b>677</b>	<b>7 169 300</b>	<b>1 013</b>
<b>Resultat fastighetsförv</b>	<b>1 379 500</b>	<b>195</b>	<b>-1 002 000</b>	<b>-142</b>
Finansnetto	23 300	3	12 700	2
Fastighetsräntor mm	-340 000	-48	-387 200	-55
Räntebidrag		0		0
<b>Fastighetsräntor netto</b>	<b>-340 000</b>	<b>-48</b>	<b>-387 200</b>	<b>-55</b>
<b>Resultat efter finans</b>	<b>1 062 800</b>	<b>150</b>	<b>-1 376 500</b>	<b>-195</b>
Nedskrivningar		0		0
Skatter		0		0
<b>Redovisat resultat</b>	<b>1 062 800</b>	<b>150</b>	<b>-1 376 500</b>	<b>-195</b>

## Tillägg till resultaträkning

AVGÅR: Avsatt till UH fond	1 698 000	240	1 698 000	240
TILLKOMMER: Uttag ur UH-fond	178 400	25	1 698 000	240
<b>Förändring av UH-fond</b>	<b>-1 519 600</b>	<b>-215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter fondförändr</b>	<b>-456 800</b>	<b>-65</b>	<b>-1 376 500</b>	<b>-195</b>

Namn

Gästfriheten

ID-nummer

# Kassaflöde

(exkl avskrivningar och utfört underhåll)

Kassaflödet återspeglar in- och utbetalningar från resultaträkningen men inkluderar ej förändringar i balansräkningen. Kassaflödet visar vad den löpande verksamheten genererar för att täcka framtida planerat underhåll och låneamorteringar/avskrivningar

Fastigheter	2019	2019 Kr/m2	2018	2018 Kr/m2
Avgifter o hyror (inkl värme)	6 048 300	855	5 995 400	848
Övr intäkter	123 300		171 900	
Finansnetto	23 300		12 700	
Avgår:				
Reparationer	271 800		160 500	
Underhållsåtgärder				
Drift, personal mm	3 028 900		3 247 000	
Fastighetsskatt	166 100		164 200	
Jämförelsestörande poster				
Fastighetsräntor netto	340 000		387 200	
Inkomstskatt				
Betalnetto till att täcka framtida underhåll och amorteringar/avskrivningar	2 388 100	338	2 221 100	314

Namn

Gästfriheten

ID-nummer

# REP OCH UNDERHÅLL

	2019	2019 Kr/m2	2018	2018 Kr/m2
<b>Reparation</b>				
Reparationer	271 800	38	160 500	23
<b>S:a reparationer</b>	271 800	38	160 500	23
<b>Underhåll</b>				
Nedlagda underhållskostn (Enl resultaträkn)	178 400	25	2 450 700	346
Disponerat ur UH-fond      Avgår:	178 400	25	1 698 000	240
Avsatt till UH-fond	1 698 000	240	1 698 000	240
<b>S:a underhåll</b>	1 698 000	240	2 450 700	346
Avsättningsbehov    Underhållsplan 10 år				
"-                    Underhållsplan 30 år				
<b>S:a rep och underhåll</b>	1 969 800	278	2 611 200	369
Avsatt till UH fond	1 698 000	240	1 698 000	240
Avskrivning fastighet	1 128 000	159	1 128 000	159
Avsättn till UH-fond och avskrivn fastighet	2 826 000	399	2 826 000	399
Avsättn och avskrivn % på byggn anskaffn värde		3,0		3,0

# UNDERHÅLLSFOND

	2019	2019 Kr/m2	2018	2018 Kr/m2
Ingående fond	0	0	0	0
Avsatt enl stämmobeslut		0		0
Avsättning till fonden	1 698 000	240	1 698 000	240
Direktinsättning      Avgår:				
Disponerat ur fonden      "-	178 400	25	1 698 000	240
Direktuttag				
Utgående fondmedel	1 519 600	215	0	0



Namn

Gästfriheten

ID-nummer

# Drift och personal (inkl förtroendevalda)

(Exkl reparationer, periodiskt underhåll o fastighetsavgift/-skatt)

Funktion	2019	2019 Kr/m2	2018	2018 Kr/m2
Värme	1 066 900	151	1 091 200	154
Elektricitet	117 700	17	105 600	15
Vatten	149 800	21	173 900	25
Sophantering	137 400	19	144 100	20
Sotning		0		0
Städning		0		0
Vinterkostn	151 700	21	128 000	18
<b>S:a funktion</b>	<b>1 623 500</b>	<b>230</b>	<b>1 642 800</b>	<b>232</b>
<b>Förvaltning</b>				
Arvode förvaltning	672 700	95	642 600	91
-)- vicevärd (inkl soc)		0		0
-)- trädgårdsskötsel		0		0
Övr förvarvoden (inkl soc)		0		0
Förbrukningsmaterial	6 100	1	6 800	1
Fastighetsskötsel	15 200	2	65 300	9
Övr skötselkostnader	31 600	4	207 900	29
<b>S:a förvaltn</b>	<b>725 600</b>	<b>103</b>	<b>922 600</b>	<b>130</b>
<b>Övr drift</b>				
Tomträttsavgäld, markavgifter	387 200	55	387 200	55
Kabel TV / IT-kostnader	60 500	9	59 100	8
Försäkringar	59 200	8	51 900	7
Nedskr fordr		0		0
Juridiska kostn		0		0
Administration	21 400	3	28 900	4
Övr externa kostn	800	0	9 000	1
<b>S:a övr drift</b>	<b>529 100</b>	<b>75</b>	<b>536 100</b>	<b>76</b>
<b>Styrelse och revision</b>				
Styrelse (inkl soc)	120 700	17	113 600	16
Revisorer	30 000	4	31 900	5
Utbildning		0		0
<b>S:a styrelse och rev</b>	<b>150 700</b>	<b>21</b>	<b>145 500</b>	<b>21</b>
<b>S:a drift, personal</b>	<b>3 028 900</b>	<b>428</b>	<b>3 247 000</b>	<b>459</b>
<b>Drift, personal exkl avgälder</b>	<b>2 641 700</b>	<b>373</b>	<b>2 859 800</b>	<b>404</b>

# RIKSBYGGEN

## Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

# Fastighetsräntor

	2019	2019 Kr/m2	2018	2018 Kr/m2
Fastighetsräntor mm	-340 000	-48	-387 200	-55
Räntebidrag		0		0
Fastighetsräntor netto	-340 000	-48	-387 200	-55
<b>Ränteanalys</b>		%		%
Bruttoränta % (Beräknad på genomsn låneskuld)		1,4		1,2
Nettoränta % (Beräknad på genomsn låneskuld)		1,4		1,2

# Fastighetslån

Ing låneskuld	31 523 600		31 836 500	
Nya fastighetslån				
AVGÅR: Amortering / Inlösning	13 361 800		313 000	
	18 161 800	2 567	31 523 500	4 456
Avgår: Kortfr del av långfr skuld	338 000		433 000	
S:a utgående långfr skuld	17 823 800	2 520	31 090 500	4 395

# Intäktsräntor etc

Finansnetto	23 300	3	12 700	2
Kassa o Bank samt kortfr placeringar	6 009 900	850	11 721 300	1 657
Finansnetto % (Beräknad på genomsnittligt årsvärde för kassa o bank samt kortfr placeringar)		0,3		0,1

Gästfriheten

# Balansräkning - sammandrag

## TILLGÅNGAR

Materiella o finansiella  
anläggningstillgångar

Byggnad

Fastigheter: mark

Pågående ombyggnader

Övriga anläggningstillgångar

S:a anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

S:a omsättn tillgångar

Varav: Kassa o Bank

S:a tillgångar

## SKULDER OCH EGET KAP

Bundet eget kapital

Insatser

Underhållsfond

Övriga bundna fonder

Fritt eget kapital

Bal resultat/ årets resultat

Förändr UH-fond (till UH-fond)

S:a eget kapital

Övriga avsättningar

S:a avsättningar

Fastighetslån

Övriga långfr skulder

S:a långfr skulder

S:a kortfr skulder

S:a skuld o eget kap

Ställda säkerheter

Eventualförpliktelser

S:a rörelsekapital

(Omsättningstillg - Kortfr skulder)

	2019	2019 Kr/m2	2018	2018 Kr/m2
Byggnad	83 825 300	11 850	84 953 100	12 009
Fastigheter: mark		0		0
Pågående ombyggnader		0		0
Övriga anläggningstillgångar	0	0	19 000	3
<b>S:a anläggningstillgångar</b>	<b>83 825 300</b>	<b>11 850</b>	<b>84 972 100</b>	<b>12 012</b>
Omsättningstillgångar				
<b>S:a omsättn tillgångar</b>	<b>6 368 500</b>	<b>900</b>	<b>11 938 300</b>	<b>1 688</b>
Varav: Kassa o Bank	6 009 900	850	11 721 300	1 657
<b>S:a tillgångar</b>	<b>90 193 800</b>	<b>12 750</b>	<b>96 910 400</b>	<b>13 700</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAP</b>				
Bundet eget kapital				
Insatser	75 050 600	10 609	69 609 100	9 840
Underhållsfond	1 519 600	215	0	0
Övriga bundna fonder		0		0
Fritt eget kapital				
Bal resultat/ årets resultat	-4 032 900	-570	-5 095 800	-720
Förändr UH-fond (till UH-fond)	-1 519 600	-215	0	0
<b>S:a eget kapital</b>	<b>71 017 700</b>	<b>10 039</b>	<b>64 513 300</b>	<b>9 120</b>
Övriga avsättningar		0		0
<b>S:a avsättningar</b>	<b></b>	<b>0</b>	<b></b>	<b>0</b>
Fastighetslån	17 823 800	2 520	31 090 500	4 395
Övriga långfr skulder		0		0
<b>S:a långfr skulder</b>	<b>17 823 800</b>	<b>2 520</b>	<b>31 090 500</b>	<b>4 395</b>
<b>S:a kortfr skulder</b>	<b>1 352 300</b>	<b>191</b>	<b>1 306 600</b>	<b>185</b>
<b>S:a skuld o eget kap</b>	<b>90 193 800</b>	<b>12 750</b>	<b>96 910 400</b>	<b>13 700</b>
Ställda säkerheter	44 640 100		44 640 100	
Eventualförpliktelser				
<b>S:a rörelsekapital</b> (Omsättningstillg - Kortfr skulder)	<b>5 016 200</b>	<b>709</b>	<b>10 631 700</b>	<b>1 503</b>



## Slutbedömning 2019

### Resultat och kassaflöde

Föreningen redovisar ett underskott efter fondförändring på 457 tkr jämfört med föreg års underskott på 1 377 tkr. För 2020 beräknas ett underskott på 345 tkr efter beräknade betydande underhållsåtgärder. Föreningen bör överväga ev övergång till att upprätta årsredovisningen enligt K3-regelverket i samband med större underhållsåtgärder.

Kassaflödet exklusive underhållskostnader och amorteringar visar ett överskott på 2 388 ( f år 2 221) tkr, eller 338 (314) kr/kvm, vilket bedöms som en god nivå att täcka planerat underhåll och amorteringar.

För 2020 budgeteras motsvarande överskott på 2 512 tkr.

### Rörelsekapital

Föreningens rörelsekapital (oms tillgångar minus kortfr skulder) uppgår till 5 016 tkr vilket motsvarar 709 kr/kvm. Rörelsekapitalet täcker väl avsatta medel för yttre underhåll.

### Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 373 kr/kvm, vilket bedöms som en normal nivå med hänsyn tagen till byggnadsår m m. (I driftskostnaderna ingår ej reparationer, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt).

### Fastighetsvärde - lån

Föreningens fastigheter är bokförda till 83 825 tkr motsvarande 11 850 kr/kvm. Långfristig del av fastighetslånen uppgår till 17 824 tkr eller 2 520 kr/kvm. Föreningen betalar i genomsnitt 1,4 % (f år 1,2 %) i ränta på fastighetslånen. Räntan är bunden på mellan 0,5 och 2,5 år

### Avskrivning - avsättning underhållsfond

Avskrivning på byggnader har skett med 1 128 tkr eller 159 kr/kvm.

Avsättning till underhållsfond har skett med 1 698 tkr eller 240 kr/kvm. Efter årets förändringar har uppgår föreningens underhållsfond 1 520 tkr eller 215 kr/kvm.. Nivån på underhållsfonden måste bedömas mot kostnader för underhållsåtgärder enl underhållsplan.

Årets avskrivning och avsättning till underhållsfonden utgör sammantaget 3,0 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket kan anses som en god nivå.