

RIKSBYGGEN

Bostadsrättsförening

Gästfriheten

Ekonomisk analys 2021

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 Driftskostnader, inkl per kvm

6 Räntor och lån

7 Balansräkning, inkl per kvm - Sammandrag

8 Slutbedömning

Engzells Revisionsbyrå AB



RIKSBYGGEN

Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

Kommun

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbe-
teckning

Gästfriheten 1, Gästfriheten 2, Stridbarheten 1

Värdeår

1975

Tax. värde

111 931 000

Varav:
byggnad

65 321 000

Lägenheter

Antal

111

Lokaler

5

Mark

Bokfört värde

Bokf värde
per m2

0

Byggnader

81 587 200

11 533

Totalt

81 587 200

11 533

Anskaffn värde
(inkl förbättr)

Året

Föregående år

Byggnader

95 432 900

95 432 900

Ytor m2

Lägenheter

Lokaler

Totalt

Bostadsrätt

6 479

6 479

Hysesrätt

255

340

595

Ytor totalt

6 734

340

7 074

Namn

Gästfriheten

Resultaträkning

INTÄKTER

	2021	2021 Kr/m2	2020	2020 Kr/m2
Bostäder o lokaler				
- Avgifter i bostadsrätt	5 529 600	871	5 447 800	841
AVGÅR: avsättn inre fonden		0		0
- Hyror	483 100	668	477 000	802
Garage o bilplatser	194 200	27	192 000	27
Övriga intäkter	551 000	78	152 400	22
S:a intäkter	6 757 900	955	6 269 200	886

KOSTNADER

Reparationer	242 600	34	606 500	86
Underhåll	2 899 300	410	47 200	7
Drift, personal mm	3 422 400	484	3 043 000	430
Fastighetsavgift/-skatt	183 200	26	187 900	27
Planenliga avskrivningar	1 119 000	158	1 119 000	158
Övriga kostnader		0		0
S:a fastighetskostnader	7 866 500	1 112	5 003 600	707
Resultat fastighetsförv	-1 108 600	-157	1 265 600	179
Finansnetto	12 300	2	13 400	2
Fastighetsräntor mm	-190 600	-27	-245 600	-35
Räntebidrag		0		0
Fastighetsräntor netto	-190 600	-27	-245 600	-35
Resultat efter finans	-1 286 900	-182	1 033 400	146
Nedskrivningar		0		0
Skatter		0		0
Redovisat resultat	-1 286 900	-182	1 033 400	146

Tillägg till resultaträkning

AVGÅR: Avsatt till UH fond	1 698 000	240	1 698 000	240
TILLKOMMER: Uttag ur UH-fond	2 899 300	410	47 200	7
Förändring av UH-fond	1 201 300	170	-1 650 800	-233
Resultat efter fondförändr	-85 600	-12	-617 400	-87

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	2021	2021 Kr/m2	2020	2020 Kr/m2
Avgifter o hyror (inkl värme)	6 206 900	877	6 116 800	865
Övr intäkter	551 000		152 400	
Finansnetto	12 300		13 400	
Avgår:				
Reparationer	242 600		606 500	
Underhållsåtgärder				
Drift, personal mm	3 422 400		3 043 000	
Fastighetsskatt	183 200		187 900	
Jämförelsestörande poster				
Fastighetsräntor netto	190 600		245 600	
Inkomstskatt				
Betalnetto till att täcka framtida underhåll och amorteringar/avskrivningar	2 731 400	386	2 199 600	311

Namn

Gästfriheten

ID-nummer

REP OCH UNDERHÅLL

	2021	2021 Kr/m2	2020	2020 Kr/m2
Reparation				
Reparationer	242 600	34	606 500	86
S:a reparationer	242 600	34	606 500	86
Underhåll				
Nedlagda underhållskostn (Enl resultaträkn)	2 899 300	410	47 200	7
Disponerat ur UH-fond Avgår:	2 899 300	410	47 200	7
Avsatt till UH-fond	1 698 000	240	1 698 000	240
S:a underhåll	1 698 000	240	1 698 000	240
Avsättningsbehov Underhållsplan 10 år				
"- Underhållsplan 30 år				
S:a rep och underhåll	1 940 600	274	2 304 500	326
Avsatt till UH fond	1 698 000	240	1 698 000	240
Avskrivning fastighet	1 119 000	158	1 119 000	158
Avsättn till UH-fond och avskrivn fastighet	2 817 000	398	2 817 000	398
Avsättn och avskrivn % på byggn anskaffn värde		3.0		3.0

UNDERHÅLLSFOND

	2021	2021 Kr/m2	2020	2020 Kr/m2
Ingående fond	3 170 400	448	1 519 600	215
Avsatt enl stämmobeslut		0		0
Avsättning till fonden	1 698 000	240	1 698 000	240
Direktinsättning Avgår:				
Disponerat ur fonden "-	2 899 300	410	47 200	7
Direktuttag				
Utgående fondmedel	1 969 100	278	3 170 400	448

Namn

ID-nummer

Gästfriheten

Drift och personal (inkl förtroendevalda)

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

Funktion	2021		2020	
	2021	2021 Kr/m2	2020	2020 Kr/m2
Värme	1 118 000	158	1 011 500	143
Elektricitet	135 000	19	137 100	19
Vatten	199 800	28	186 600	26
Sophantering	170 500	24	138 700	20
Sotning		0		0
Städning		0		0
Vinterkostn	176 300	25	73 600	10
S:a funktion	1 799 600	254	1 547 500	219
Förvaltning				
Arvode förvaltning	683 700	97	683 800	97
-"- vicevärd (inkl soc)		0		0
-"- trädgårdsskötsel		0		0
Övr förvarvoden (inkl soc)		0		0
Förbrukningsmaterial	9 500	1	3 800	1
Fastighetskötsel	35 700	5		0
Övr skötselkostnader	89 500	13	20 200	3
S:a förvaltn	818 400	116	707 800	100
Övr drift				
Tomträttsavgäld, markavgifter	387 200	55	387 200	55
Kabel TV / IT-kostnader	72 500	10	76 000	11
Försäkringar	90 600	13	81 400	12
Nedskr fordr		0		0
Juridiska kostn		0		0
Administration	38 700	5	33 200	5
Övr externa kostn	66 500	9	51 200	7
S:a övr drift	655 500	93	629 000	89
Styrelse och revision				
Styrelse (inkl soc)	117 800	17	127 300	18
Revisorer	31 100	4	31 400	4
Utbildning		0		0
S:a styrelse och rev	148 900	21	158 700	22
S:a drift, personal	3 422 400	484	3 043 000	430
Drift, personal exkl avgälder	3 035 200	429	2 655 800	375

RIKSBYGGEN

Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

Fastighetsräntor

	2021	2021 Kr/m2	2020	2020 Kr/m2
Fastighetsräntor mm	-190 600	-27	-245 600	-35
Räntebidrag		0		0
Fastighetsräntor netto	-190 600	-27	-245 600	-35
Ränteanalys		%		%
Brutoränta % (Beräknad på genomsn låneskuld)		1,3		1,4
Nettoränta % (Beräknad på genomsn låneskuld)		1,3		1,4

Fastighetslån

Ing låneskuld	17 883 800		18 161 800	
Nya fastighetslån				
AVGÄR: Amortering / Inlösning	5 416 800		278 000	
	12 467 000	1 762	17 883 800	2 528
Avgår: Kortfr del av långfr skuld	98 000		193 000	
S:a utgående långfr skuld	12 369 000	1 749	17 690 800	2 501

Intäktsräntor etc

Finansnetto	12 300	2	13 400	2
Kassa o Bank samt kortfr placeringar	1 999 500	283	7 756 400	1 096
Finansnetto % (Beräknad på genomsnittligt årsvärde för kassa o bank samt kortfr placeringar)		0,1		0,2

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)

	2021	2021 Kr/m2	2020	2020 Kr/m2
Byggnad	81 587 200	11 533	82 706 200	11 692
Fastigheter: mark		0		0
Pågående ombyggnader		0		0
Övriga anläggningstillgångar	0	0	0	0
S:a anläggningstillgångar	81 587 200	11 533	82 706 200	11 692
Omsättningstillgångar				
S:a omsättn tillgångar	2 806 900	397	8 115 300	1 147
Varav: Kassa o Bank	1 999 500	283	7 756 400	1 096
S:a tillgångar	84 394 100	11 930	90 821 500	12 839
SKULDER OCH EGET KAP				
Bundet eget kapital				
Insatser	75 050 600	10 609	75 050 600	10 609
Underhållsfond	1 969 100	278	3 170 400	448
Övriga bundna fonder		0		0
Fritt eget kapital				
Bal resultat/ årets resultat	-7 456 800	-1 054	-4 519 200	-639
Förändr UH-fond (till UH-fond)	1 201 300	170	-1 650 800	-233
S:a eget kapital	70 764 200	10 003	72 051 000	10 185
Övriga avsättningar		0		0
S:a avsättningar		0		0
Fastighetslån	12 369 000	1 749	17 690 800	2 501
Övriga långfr skulder		0		0
S:a långfr skulder	12 369 000	1 749	17 690 800	2 501
S:a kortfr skulder	1 260 900	178	1 079 700	153
S:a skuld o eget kap	84 394 100	11 930	90 821 500	12 839
Ställda säkerheter	44 640 100		44 640 100	
Eventualförpliktelser				
S:a rörelsekapital (Omsättningstillg - Kortfr skulder)	1 546 000	219	7 035 600	995

RIKSBYGGEN

Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

Slutbedömning 2021

Resultat och kassaflöde

Föreningen redovisar ett underskott efter fondförändring på 86 tkr jämfört med föreg år underskott på 517 tkr efter bl a erhållen försäkringsersättning på 363 tkr. För 2022 beräknas ett underskott på 7 685 tkr.

Kassaflödet exklusive underhållskostnader och amorteringar visar ett överskott på 2 731 (f år 2 199) tkr, eller 386 (311) kr/kvm, vilket bedöms som en god nivå att täcka planerat underhåll och amorteringar.

För 2022 budgeteras motsvarande överskott på 2 362 tkr.

Rörelsekapital

Föreningens rörelsekapital (oms tillgångar minus kortfr skulder) uppgår till 1 546 tkr vilket motsvarar 219 kr/kvm. Rörelsekapitalet täcker till 79 % avsatta medel för yttre underhåll.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 429 kr/kvm, vilket bedöms som en normal nivå med hänsyn tagen till byggnadsår m m även om det ökat betydligt under året.. (I driftskostnaderna ingår ej reparationer, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt).

Fastighetsvärde - lån

Föreningens fastigheter är bokförda till 81 587 tkr motsvarande 11 533 kr/kvm. Långfristig del av fastighetslånen uppgår till 12 369 tkr eller 1 749 kr/kvm. Föreningen betalar i genomsnitt 1,3 % (f år 1,4 %) i ränta på fastighetslånen. Räntan på lånen omsätts under 2022.

Avskrivning - avsättning underhållsfond

Avskrivning på byggnader har skett med 1 119 tkr eller 158 kr/kvm.

Avsättning till underhållsfond har skett med 1 698 tkr eller 240 kr/kvm. Efter årets förändringar har uppgår föreningens underhållsfond 1 969 tkr eller 278 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.