

Ekonomisk analys 2022

Ett revisions- och analysverktyg från Engzells Revisionsbyrå

Innehåll

1 Fastighetsuppgifter

2 Resultaträkning, inkl per kvm

3 Kassaflöde / Sparande, 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

Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

Kommun

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbe- teckning	Gästfriheten 1, Gästfriheten 2, Stridbarheten 1		
Värdeår	1975		
Tax. värde	115 216 000	Varav: byggnad	58 606 000
Lägenheter	Antal 111	Lokaler	5
Mark	Bokfört värde	Bokf värde per m2	0
Byggnader	80 465 600		11 375
Totalt	80 465 600		11 375
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

Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

Resultaträkning

INTÄKTER

	2022	2022 Kr/m2	2021	2021 Kr/m2
Bostäder o lokaler				
- Avgifter i bostadsrätt	5 558 700	858	5 529 600	871
AVGÅR: avsättn inre fonden		0		0
- Hyror	428 200	720	483 100	668
Garage o bilplatser	201 700	29	194 200	27
Övriga intäkter	255 900	36	551 000	78
S:a intäkter	6 444 500	911	6 757 900	955

KOSTNADER

Reparationer	554 400	78	242 600	34
Underhåll	59 600	8	2 899 300	410
Drift, personal mm	3 630 200	513	3 422 400	484
Fastighetsavgift/-skatt	192 700	27	183 200	26
Planenliga avskrivningar	1 121 600	159	1 119 000	158
Övriga kostnader		0		0
S:a fastighetskostnader	5 558 500	786	7 866 500	1 112
Resultat fastighetsförv	886 000	125	-1 108 600	-157
Finansnetto	11 200	2	12 300	2
Fastighetsräntor mm	-218 000	-31	-190 600	-27
Räntebidrag		0		0
Fastighetsräntor netto	-218 000	-31	-190 600	-27
Resultat efter finans	679 200	96	-1 286 900	-182
Nedskrivningar		0		0
Skatter		0		0
Redovisat resultat	679 200	96	-1 286 900	-182

Tillägg till resultaträkning

AVGÅR: Avsatt till UH fond	1 700 000	240	1 698 000	240
TILLKOMMER: Uttag ur UH-fond	59 600	8	2 899 300	410
Förändring av UH-fond	-1 640 400	-232	1 201 300	170
Resultat efter fondförändr	-961 200	-136	-85 600	-12

Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

ID-nummer

Kassaflöde / Sparande

(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	2022	2022 Kr/m2	2021	2021 Kr/m2
Avgifter o hyror (inkl värme)	6 188 600	875	6 206 900	877
Övr intäkter	255 900		551 000	
Finansnetto	11 200		12 300	
Avgår:				
Reparationer	554 400		242 600	
Underhållsåtgärder				
Drift, personal mm	3 630 200		3 422 400	
Fastighetsskatt	192 700		183 200	
Jämförelsestörande poster				
Fastighetsräntor netto	218 000		190 600	
Inkomstskatt				
Betalnetto till att täcka framtida underhåll och amorteringar/avskrivningar	1 860 400	263	2 731 400	386

Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

ID-nummer

REP OCH UNDERHÅLL

	2022	2022 Kr/m2	2021	2021 Kr/m2
Reparation				
Reparationer	554 400	78	242 600	34
S:a reparationer	554 400	78	242 600	34
Underhåll				
Nedlagda underhållskostn (Enl resultaträkn)	59 600	8	2 899 300	410
Disponerat ur UH-fond Avgår:	59 600	8	2 899 300	410
Avsatt till UH-fond	1 700 000	240	1 698 000	240
S:a underhåll	1 700 000	240	1 698 000	240
Avsättningsbehov Underhållsplan 10 år				
"- Underhållsplan 30 år				
S:a rep och underhåll	2 254 400	319	1 940 600	274
Avsatt till UH fond	1 700 000	240	1 698 000	240
Avskrivning fastighet	1 121 600	159	1 119 000	158
Avsättn till UH-fond och avskrivn fastighet	2 821 600	399	2 817 000	398
Avsättn och avskrivn % på byggn anskaffn värde		3,0		3,0

UNDERHÅLLSFOND

	2022	2022 Kr/m2	2021	2021 Kr/m2
Ingående fond	1 969 100	278	3 170 400	448
Avsatt enl stämmobeslut		0		0
Avsättning till fonden	1 700 000	240	1 698 000	240
Direktinsättning Avgår:				
Disponerat ur fonden "-	59 600	8	2 899 300	410
Direktuttag				
Utgående fondmedel	3 609 500	510	1 969 100	278

Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

ID-nummer

Drift och personal (inkl förtroendevalda)

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

Funktion	2022	2022 Kr/m2	2021	2021 Kr/m2
Värme	1 067 900	151	1 118 000	158
Elektricitet	146 300	21	135 000	19
Vatten	217 100	31	199 800	28
Sophantering	188 800	27	170 500	24
Sotning		0		0
Städning	115 200	16		0
Vinterkostn	320 200	45	176 300	25
S:a funktion	2 055 500	291	1 799 600	254
Förvaltning				
Arvode förvaltning	188 700	27	683 700	97
"- vicevärd (inkl soc)		0		0
"- trädgårdsskötsel	254 900	36		0
Övr förvarvoden (inkl soc)		0		0
Förbrukningsmaterial	20 400	3	9 500	1
Fastighetsskötsel	143 300	20	35 700	5
Övr skötselkostnader	60 500	9	89 500	13
S:a förvaltn	667 800	94	818 400	116
Övr drift				
Tomträttsavgäld, markavgifter	387 200	55	387 200	55
Kabel TV / IT-kostnader	163 700	23	72 500	10
Försäkringar	103 700	15	90 600	13
Nedskr fordr		0		0
Juridiska kostn		0		0
Administration	7 300	1	38 700	5
Övr externa kostn	70 900	10	66 500	9
S:a övr drift	732 800	104	655 500	93
Styrelse och revision				
Styrelse (inkl soc)	142 600	20	117 800	17
Revisorer	31 500	4	31 100	4
Utbildning		0		0
S:a styrelse och rev	174 100	25	148 900	21
S:a drift, personal	3 630 200	513	3 422 400	484
Drift, personal exkl avgälder	3 243 000	458	3 035 200	429

Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

Fastighetsräntor

	2022	2022 Kr/m2	2021	2021 Kr/m2
Fastighetsräntor mm	-218 000	-31	-190 600	-27
Räntebidrag		0		0
Fastighetsräntor netto	-218 000	-31	-190 600	-27
Ränteanalys		%		%
Brutoränta % (Beräknad på genomsn låneskuld)		1,8		1,3
Nettoränta % (Beräknad på genomsn låneskuld)		1,8		1,3

Fastighetslån

Ing låneskuld	12 467 000		17 883 800	
Nya fastighetslån				
AVGÄR: Amortering / Inlösnig	103 700		5 416 800	
	12 363 300	1 748	12 467 000	1 762
Avgår: Kortfr del av långfr skuld	0		98 000	
S:a utgående långfr skuld	12 363 300	1 748	12 369 000	1 749

Intäktsräntor etc

Finansnetto	11 200	2	12 300	2
Kassa o Bank samt kortfr placeringar	7 346 100	1 038	1 999 500	283
Finansnetto % (Beräknad på genomsnittligt årsvärde för kassa o bank samt kortfr placeringar)		0,2		0,1

Gästfriheten

Balansräkning - sammandrag

TILLGÅNGAR

Materiella o finansiella anläggningstillgångar	2022	2022 Kr/m2	2021	2021 Kr/m2
Byggnad	80 465 600	11 375	81 587 200	11 533
Fastigheter: mark		0		0
Pågående ombyggnader	209 600	30		0
Övriga anläggningstillgångar	0	0	0	0
S:a anläggningstillgångar	80 675 200	11 404	81 587 200	11 533
Omsättningstillgångar				
S:a omsättn tillgångar	7 868 000	1 112	2 806 900	397
Varav: Kassa o Bank	7 346 100	1 038	1 999 500	283
S:a tillgångar	88 543 200	12 517	84 394 100	11 930
SKULDER OCH EGET KAP				
Bundet eget kapital				
Insatser	78 750 600	11 132	75 050 600	10 609
Underhållsfond	3 609 500	510	1 969 100	278
Övriga bundna fonder		0		0
Fritt eget kapital				
Bal resultat/ årets resultat	-5 576 400	-788	-7 456 800	-1 054
Förändr UH-fond (till UH-fond)	-1 640 400	-232	1 201 300	170
S:a eget kapital	75 143 300	10 622	70 764 200	10 003
Övriga avsättningar		0		0
S:a avsättningar		0		0
Fastighetslån	12 363 300	1 748	12 369 000	1 749
Övriga långfr skulder		0		0
S:a långfr skulder	12 363 300	1 748	12 369 000	1 749
S:a kortfr skulder	1 036 600	147	1 260 900	178
S:a skuld o eget kap	88 543 200	12 517	84 394 100	11 930
Ställda säkerheter	44 640 100		44 640 100	
Eventualförpliktelser				
S:a rörelsekapital (Omsättningstillg - Kortfr skulder)	6 831 400	966	1 546 000	219

Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

Slutbedömning 2022

Resultat och kassaflöde

Föreningen redovisar ett underskott efter föreslagen fondförändring på 961 tkr jämfört med föreg år underskott på 85 tkr efter lägre avsättning till framtida underhåll.

Kassaflödet exklusive underhållskostnader och amorteringar visar ett överskott på 1 860 (f år 2 731) tkr, eller 263 (386) kr/kvm, vilket bedöms som en god nivå att täcka planerat underhåll och amorteringar.

Rörelsekapital

Föreningens rörelsekapital (oms tillgångar minus kortfr skulder) uppgår till 6 831 tkr vilket motsvarar 966 kr/kvm. Rörelsekapitalet täcker därmed väl avsatta medel för yttre underhåll.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 458 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 80 466 tkr motsvarande 11 375 kr/kvm. Långfristig del av fastighetslånen uppgår till 12 363 tkr eller 1 748 kr/kvm. Föreningen betalar i genomsnitt 1,8 % (f år 1,3 %) i ränta på fastighetslånen. Räntan på lånen omsätts under 2023.

Avskrivning - avsättning underhållsfond

Avskrivning på byggnader har skett med 1 122 tkr eller 159 kr/kvm.

Avsättning till underhållsfond har skett med 1 700 tkr eller 240 kr/kvm. Efter föreslagna förändringar uppgår föreningens underhållsfond 3 609 tkr eller 510 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.