

Ekonomisk analys 2023

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

RIKSBYGGEN

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	79 409 900		11 226
Totalt	79 409 900		11 226
Anskaffn värde (inkl förbättr)	Året	Föregående år	
Byggnader	95 432 900	95 432 900	

Ytor m2

	Lägenheter	Lokaler	Totalt
Bostadsrätt	6 479		6 479
Hyresrätt	255	340	595
Ytor totalt	6 734	340	7 074

Namn

Gästfriheten

Resultaträkning

INTÄKTER

	2023	2023 Kr/m2	2022	2022 Kr/m2
Bostäder o lokaler				
- Avgifter i bostadsrätt	5 614 600	867	5 558 700	858
AVGÅR: avsättn inre fonden		0		0
- Hyror	469 400	789	428 200	720
Garage o bilplatser	196 800	28	201 700	29
Övriga intäkter	201 600	28	255 900	36
S:a intäkter	6 482 400	916	6 444 500	911

KOSTNADER

Reparationer	283 800	40	554 400	78
Underhåll	25 000	4	59 600	8
Drift, personal mm	4 100 600	580	3 630 200	513
Fastighetsavgift/-skatt	192 400	27	192 700	27
Planenliga avskrivningar	1 055 700	149	1 121 600	159
Övriga kostnader		0		0
S:a fastighetskostnader	5 657 500	800	5 558 500	786
Resultat fastighetsförv	824 900	117	886 000	125
Finansnetto	51 300	7	11 200	2
Fastighetsräntor mm	-369 900	-52	-218 000	-31
Räntebidrag		0		0
Fastighetsräntor netto	-369 900	-52	-218 000	-31
Resultat efter finans	506 300	72	679 200	96
Nedskrivningar		0		0
Skatter		0		0
Redovisat resultat	506 300	72	679 200	96

Tillägg till resultaträkning

AVGÅR: Avsatt till UH fond	1 700 000	240	1 700 000	240
TILLKOMMER: Uttag ur UH-fond	25 000	4	59 600	8
Förändring av UH-fond	-1 675 000	-237	-1 640 400	-232
Resultat efter fondförändr	-1 168 700	-165	-961 200	-136

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	2023	2023 Kr/m2	2022	2022 Kr/m2
Avgifter o hyror (inkl värme)	6 280 800	888	6 188 600	875
Övr intäkter	201 600		255 900	
Finansnetto	51 300		11 200	
Avgår:				
Reparationer	283 800		554 400	
Underhållsåtgärder				
Drift, personal mm	4 100 600		3 630 200	
Fastighetsskatt	192 400		192 700	
Jämförelsestörande poster				
Fastighetsräntor netto	369 900		218 000	
Inkomstskatt				
Betalnetto till att täcka framtida underhåll och amorteringar/avskrivningar	1 587 000	224	1 860 400	263

Namn

Gästfriheten

ID-nummer

REP OCH UNDERHÅLL

	2023	2023 Kr/m2	2022	2022 Kr/m2
Reparation				
Reparationer	283 800	40	554 400	78
S:a reparationer	283 800	40	554 400	78
Underhåll				
Nedlagda underhållskostn (Enl resultaträkn)	25 000	4	59 600	8
Disponerat ur UH-fond Avgår:	25 000	4	59 600	8
Avsatt till UH-fond	1 700 000	240	1 700 000	240
S:a underhåll	1 700 000	240	1 700 000	240
Avsättningsbehov Underhållsplan 10 år				
"- Underhållsplan 30 år				
S:a rep och underhåll	1 983 800	280	2 254 400	319
Avsatt till UH fond	1 700 000	240	1 700 000	240
Avskrivning fastighet	1 055 700	149	1 121 600	159
Avsättn till UH-fond och avskrivn fastighet	2 755 700	390	2 821 600	399
Avsättn och avskrivn % på byggn anskaffn värde		2,9		3,0

UNDERHÅLLSFOND

	2023	2023 Kr/m2	2022	2022 Kr/m2
Ingående fond	3 609 500	510	1 969 100	278
Avsatt enl stämmobeslut		0		0
Avsättning till fonden	1 700 000	240	1 700 000	240
Direktinsättning Avgår:				
Disponerat ur fonden "-	25 000	4	59 600	8
Direktuttag				
Utgående fondmedel	5 284 500	747	3 609 500	510

RIKSBYGGEN

Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

ID-nummer

Drift och personal

(inkl förtroendevalda)

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

Funktion	2023	2023 Kr/m2	2022	2022 Kr/m2
Värme	1 162 300	164	1 067 900	151
Elektricitet	180 500	26	146 300	21
Vatten	270 100	38	217 100	31
Sophantering	207 200	29	188 800	27
Sotning		0		0
Städning	121 300	17	115 200	16
Vinterkostn	293 300	41	320 200	45
S:a funktion	2 234 700	316	2 055 500	291
Förvaltning				
Arvode förvaltning	177 900	25	188 700	27
-"- vicevärd (inkl soc)		0		0
-"- trädgårdsskötsel	268 500	38	254 900	36
Övr förvarvoden (inkl soc)		0		0
Förbrukningsmaterial	1 300	0	20 400	3
Fastighetsskötsel	147 900	21	143 300	20
Övr skötselkostnader	61 100	9	60 500	9
S:a förvaltn	656 700	93	667 800	94
Övr drift				
Tomträttsavgäld, markavgifter	467 600	66	387 200	55
Kabel TV / IT-kostnader	170 400	24	163 700	23
Försäkringar	112 400	16	103 700	15
Nedskr fordr		0		0
Juridiska kostn	15 000	2		0
Administration	6 600	1	7 300	1
Övr externa kostn	14 000	2	70 900	10
S:a övr drift	786 000	111	732 800	104
Styrelse och revision				
Styrelse (inkl soc)	390 300	55	142 600	20
Revisorer	32 900	5	31 500	4
Utbildning		0		0
S:a styrelse och rev	423 200	60	174 100	25
S:a drift, personal	4 100 600	580	3 630 200	513
Drift, personal exkl avgälder	3 633 000	514	3 243 000	458

RIKSBYGGEN

Bostadsrättsförening

Namn

Gästfriheten

Fastighetsräntor

	2023	2023 Kr/m2	2022	2022 Kr/m2
Fastighetsräntor mm	-369 900	-52	-218 000	-31
Räntebidrag		0		0
Fastighetsräntor netto	-369 900	-52	-218 000	-31
Ränteanalys		%		%
Brutoränta % (Beräknad på genomsn låneskuld)		3,7		1,8
Nettoränta % (Beräknad på genomsn låneskuld)		3,7		1,8

Fastighetslån

Ing låneskuld	12 363 300		12 467 000	
Nya fastighetslån				
AVGÄR: Amortering / Inlösning	4 622 100		103 700	
	7 741 200	1 094	12 363 300	1 748
Avgår: Kortfr del av långfr skuld			0	
S:a utgående långfr skuld	7 741 200	1 094	12 363 300	1 748

Intäktsräntor etc

Finansnetto	51 300	7	11 200	2
Kassa o Bank samt kortfr placeringar	2 055 400	291	7 346 100	1 038
Finansnetto % (Beräknad på genomsnittligt årsvärde för kassa o bank samt kortfr placeringar)		1,1		0,2

Gästfriheten

Balansräkning - sammandrag

TILLGÅNGAR	2023	2023 Kr/m2	2022	2022 Kr/m2
Materiella o finansiella anläggningstillgångar				
Byggnad	79 409 900	11 226	80 465 600	11 375
Fastigheter: mark		0		0
Pågående ombyggnader	5 877 600	831	209 600	30
Övriga anläggningstillgångar	0	0	0	0
S:a anläggningstillgångar	85 287 500	12 056	80 675 200	11 404
Omsättningstillgångar				
S:a omsättn tillgångar	2 598 900	367	7 868 000	1 112
Varav: Kassa o Bank	2 055 400	291	7 346 100	1 038
S:a tillgångar	87 886 400	12 424	88 543 200	12 517
SKULDER OCH EGET KAP				
Bundet eget kapital				
Insatser	78 750 600	11 132	78 750 600	11 132
Underhållsfond	5 284 500	747	3 609 500	510
Övriga bundna fonder		0		0
Fritt eget kapital				
Bal resultat/ årets resultat	-6 710 500	-949	-5 576 400	-788
Förändr UH-fond (till UH-fond)	-1 675 000	-237	-1 640 400	-232
S:a eget kapital	75 649 600	10 694	75 143 300	10 622
Övriga avsättningar		0		0
S:a avsättningar		0		0
Fastighetslån	7 741 200	1 094	12 363 300	1 748
Övriga långfr skulder		0		0
S:a långfr skulder	7 741 200	1 094	12 363 300	1 748
S:a kortfr skulder	4 495 600	636	1 036 600	147
S:a skuld o eget kap	87 886 400	12 424	88 543 200	12 517
Ställda säkerheter	44 640 100		44 640 100	
Eventualförpliktelser				
S:a rörelsekapital (Omsättningstillg - Kortfr skulder)	-1 896 700	-268	6 831 400	966

Slutbedömning 2023

Resultat och kassaflöde / sparande

Föreningen redovisar ett underskott efter föreslagen fondförändring på 1 169 tkr jämfört med föreg års underskott på 961 tkr.

Kassaflödet/sparande exklusive underhållskostnader och amorteringar visar ett överskott på 1 587 (f år 1 860) tkr, eller 224 (263) kr/kvm, vilket bedöms som en normal nivå att täcka planerat underhåll och amorteringar. För 2024 budgeteras motsvarande överskott på 1 367 tkr eller 193 kr/kvm. Kassaflödet rekommenderas långsiktigt till minst 200 kr/kvm.

Rörelsekapital

Föreningens rörelsekapital (oms tillgångar minus kortfr skulder) är negativt och uppgår till - 1 897 tkr vilket motsvarar - 268 kr/kvm. Rörelsekapitalet täcker därmed inte till någon del avsatta medel för yttre underhåll.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 514 kr/kvm, vilket bedöms som en normal till något hög 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, inkl pågående byggnation, bokförda till 85 288 tkr motsvarande 12 056 kr/kvm. Långfristig del av fastighetslånen uppgår till 7 741 tkr eller 1 094 kr/kvm. Föreningen betalar i genomsnitt 3,7 % (f år 1,8 %) i ränta på fastighetslånen. Räntan på lånen omsätts under 2024.

Avskrivning - avsättning underhållsfond

Avskrivning på byggnader har skett med 1 055 tkr eller 149 kr/kvm.

Avsättning till underhållsfond har skett med 1 700 tkr eller 240 kr/kvm. Efter föreslagna förändringar uppgår föreningens underhållsfond 5 284 tkr eller 747 kr/kvm. Nivån på underhållsfonden måste bedömas mot kostnader för underhållsåtgärder enl underhållsplan.

Årets avskrivning och avsättning till underhållsfonden utgör sammantaget 2,9 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket kan anses som en god nivå.