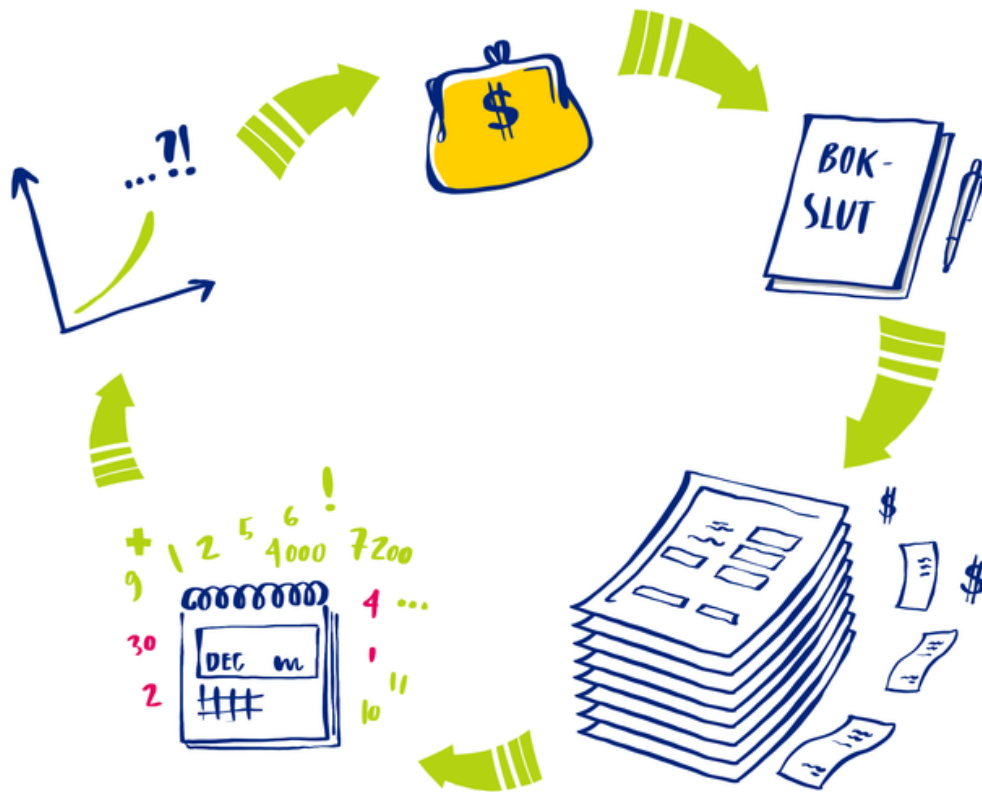




HSB – där möjligheterna bor

BOKSLUT 2018-12-31



BRF KANTARELLEN

Tony Axelsson
HSB Stockholm, Ekonomi & Analys
tony.axelsson@hsb.se
Tel: 010-442 11 38



HSB – där möjligheterna bor

I detta dokument kommenteras föreningens resultat och balansräkning samt analyseras några av bostadsrättsföreningens viktigaste nyckeltal.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Föreningens resultat uppgår till -6 664 971 kr. Detta är nästan exakt samma resultat som föregående år då resultatet var -6 662 539. I jämförelse med budgeten för 2018 så är resultatet 586 850 sämre än budget. Resultatförändringen mot föregående år och mot budget förklaras under rubrikerna nedan.

RÖRELSEINTÄKTER

Jämförelse med föregående år.

Rörelseintäkterna uppgår till 30 779 004 kr jämfört med föregående år är det en ökning med 278 415 kr. Under 2018 höjde föreningen avgifter med 2 % vilket är den största orsaken till förändringen mot föregående år.

Hysesintäkterna för garage och parkeringsplatser har ökat med ca 168 000 kr. Främst beror detta på ökande intäkter för föreningens gästparkering.

Under 2018 hade föreningen Hyres -och avgiftsförluster på 110 609 kr, vilket är betydligt mera än föregående år. Det förklaras främst av hyresförluster på lokalhyresgäster.

Även försäkringsersättningar pga av vattenskador har sjunkit med ca 75 000 kr.

Jämförelse med budget.

Budgeterade intäkter var 31 058 335 kr, alltså 279 330 kr mer än vad utfallet blev.

Intäkterna från hyreslägenheter ligger under budget. En förklaring är att några lägenheter har renoverats under året och har då inte haft några hyresintäkter.

Vidare har intäkterna för el som föreningen fakturerar medlemmarna uppgått till ca 150 000 kr under budget. De ökade hyres -och avgiftsförlusterna fanns inte heller med i budget.

I övrigt överensstämmer budgeterade intäkter väl med hur utfallet blev.

RÖRELSEKOSTNADER

Rörelsekostnaderna uppgår till 36 931 708 kr jämfört med föregående år är det en ökning med 1 226 050 kr. I relation till årets budget är det en avvikelse på 545 252 kr mer än budget.

Rörelsekostnadernas olika delar kommenteras här:

Drift och underhåll

Dessa uppgår till 22 080 266 kr. I jämförelse med föregående år är det en ökning med 635 517 kr. Mot budget är det en ökning av kostnaderna med 404 430 kr.

Jämförelse med föregående år.

De kostnadsposter som avviker mest mot föregående år är löpande underhåll som blivit ca 575 000 kr dyrare än föregående år.



HSB – där möjligheterna bor

Det underhåll som kostat mest pengar under året är:

Vattenskador	995 271 kr
Mark	710 963 kr
Hissar	916 254 kr

De taxebundna kostnaderna el, vatten och fjärrvärme är den största kostnadsmassan för föreningen. Tillsammans uppgår dessa kostnader till 9 336 675 kr, vilket är 92 994 kr lägre än föregående år.

Kostnaderna för städning har ökat med ca 160 000 kr, medan däremot snöröjning kostat ca 150 000 kr mindre än föregående år.

I övrigt ligger kostnaderna för fastighetsskötsel och förvaltning i samma nivå.

Jämförelse med budget.

Även i relation till budget är det kostnaderna för det löpande underhållet som avviker mest, ca 680 000 kr över budget.

Städningskostnader ligger ca 150 000 kr över budget och kostnader för sophantering ca 140 000 kr över budget.

I övrigt är det inga större avvikelser mot budget på drift och underhållskostnader.

Övriga externa kostnader

Dessa kostnader landar på 854 127 kr, vilket är 326 104 kr mindre än föregående år. Denna avvikelse förklaras nästan i sin helhet av att föreningen hade stora juristkostnader föregående år.

I jämförelse med budget är det ca 107 000 tkr mindre än budgeterat. Största avvikelsen är konsultkostnader som kostat ca 122 000 mindre än budget.

Planerat underhåll

Planerat underhåll har genomförts med 505 590 kr. Föregående år var siffran 126 726 kr. Budget för planerat underhåll 2017 var 900 000 kr. Det planerade underhåll som genomförts under året är:

Hyseslägenheter	257 399 kr
Belysning vind	42 000 kr
Reparation balkonger	206 191 kr

Personalkostnader och arvoden

Kostnader för arvode och löner blev 808 454 kr. Det är 48 679 kr mer än föregående år. Budget för 2018 var lagd på 813 263 kr, alltså ca 5 000 kr mer än utfallet.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningarna stiger med anledning av att aktivering av investeringar gjorts med 26 644 256 kr. Avskrivningarna uppgår för 2018 till 12 683 271 kr, vilket är en ökning med 489 093 tkr mot föregående år.



HSB – där möjligheterna bor

FINANSIELLA POSTER

Finansiella kostnader uppgår till 512 267 kr. Jämfört med föregående år är det en minskning med 945 203 kr.

Ränteintäkter ligger kvar på en oförändrad nivå.

Räntekostnader har minskat markant tack vare lägre räntesatser på lånen. I augusti togs ett nytt lån på 15 000 000 kr upp för att finansiera de pågående projekten,

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar en ögonblicksbild av föreningens tillgångar, skulder och eget kapital på bokslutsdagen.

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 712 455 403 kr. I anläggningstillgångarna ligger byggnader, mark och pågående nyanläggningar.

Under året har dessa investeringar aktiverats:

Renovering av Lgh 2018	3 208 523 kr
Nya uteplatser 2018	388 167 kr
Isolering fasadskarvar	7 489 925 kr
Ombyggnad lokal till lägenheter	3 947 309 kr
Övernattninglägenhet	883 970 kr
Trygghetskameror	136 806 kr
Betongkonstruktioner	1 420 354 kr
Lekpark	8 919 213 kr
Ventilation	249 988 kr

I de pågående nyanläggningarna på 49 706 334 kr ligger följande projekt.

- Fönsterbyte 45 259 876 kr
- Solceller 1 812 162 kr
- Stammar och våtrum 2 634 293kr

Omsättningstillgångar

I omsättningstillgångarna finns föreningens avgifts-, och hyres och andra kundfordringar, bankkonton, förutbetalda kostnader och kortfristiga placeringar.



HSB – där möjligheterna bor

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Föreningens eget kapital uppgår till 552 967 854 kr, det egna kapitalet består av insatser, yttre underhållsfond balanserat resultat och årets resultat.

Avsättning till yttre fond har bokats upp med 3 128 000 kr enligt underhållsplanen.
Ianspråktagande av fonden har bokats upp med 505 590 kr.

Skulder

Föreningen har per sista december 165 000 000 kr i långfristiga skulder. Kortfristiga skulder uppgår till 9 212 743 kr.

KASSAFLÖDE

Föreningens kassaflöde visar alla in- och utbetalningar under bokslutsåret.
Kassaflödesanalysen är viktig för att ta reda på om föreningen klarar den löpande driften och om det finns tillräckligt med medel för att klara avsättning till yttre underhållsfond.

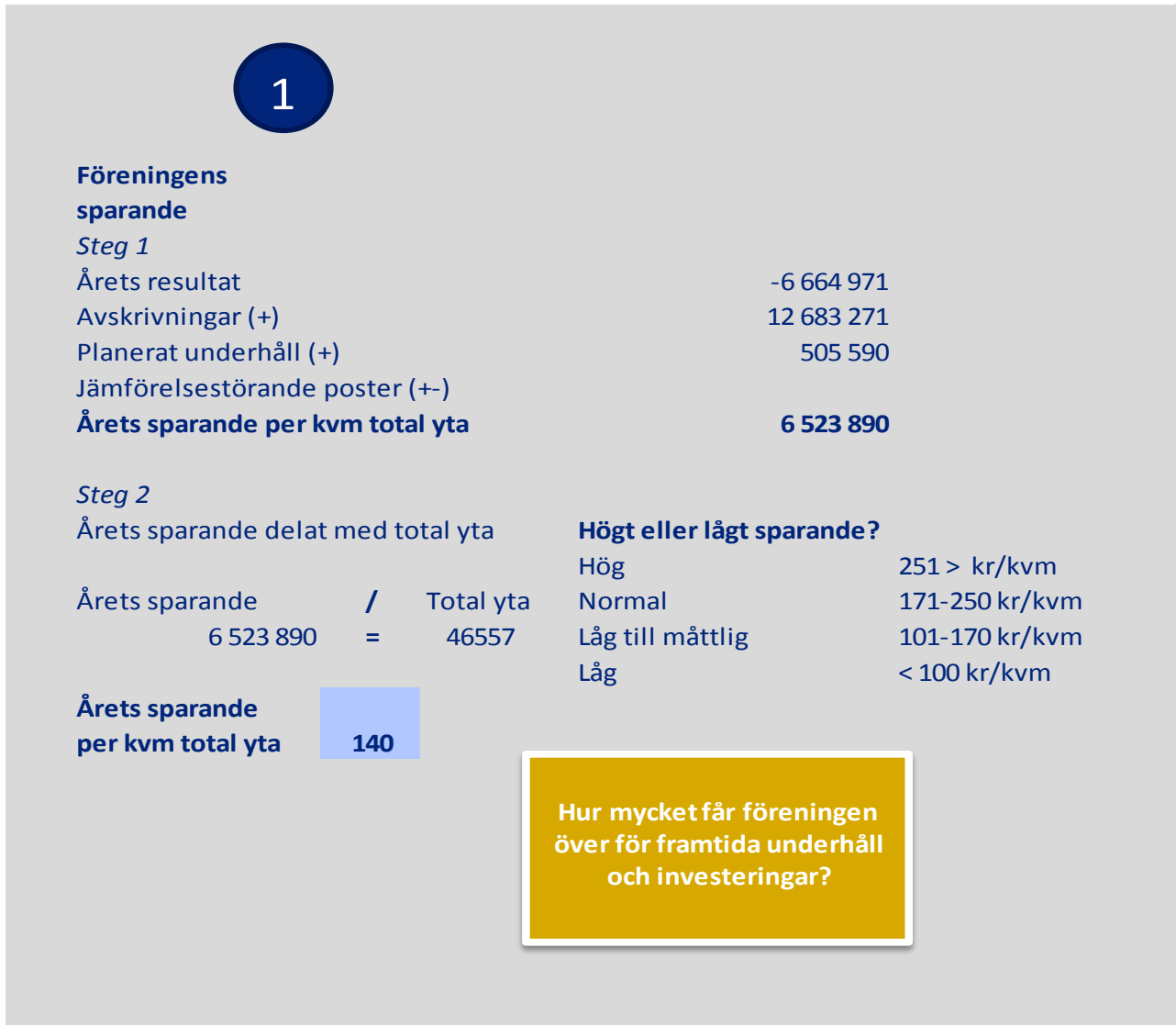
I bokslutet för 2018 visar föreningen ett negativt kassaflöde med -18 387 561 kr och utgående likvida medel är 12 490 613 kr. Det negativa kassaflödet beror på stora investeringar i fastigheten, totalt 45 357 795 kr. Under året har ett nytt lån på 15 000 000 kr tagits upp och sålda lägenheter har inbringat 9 255 000 kronor.



HSB – där möjligheterna bor

SPARANDE OCH NYCKELTAL

Hur god ekonomi har föreningen? Vad säger föreningens nyckeltal? I resultaträkningen kan det vara svårt att utläsa hur det går för föreningen, vilka siffror ska man fokusera på och vad säger dessa? I nedan kapitel tittar vi närmare på föreningens sparande, räntekänslighet och belåning per kvadratmeter.



Genom att ta bort avskrivningar, årets planerade underhåll och jämförelsestörande poster får man fram ett nyckeltal som speglar föreningens möjligheter till framtida underhåll och investeringar. Räknar man sparandet per kvadratmeter får man ett nyckeltal som går att jämföra med andra bostadsrättsföreningar och som således kan vara till hjälp för att ta reda på hur föreningen mår.



2

Föreningens räntekänslighet*

Långfristiga lån

165 000 000

/

Årsavgifter BR

18 519 313

=

Föreningens räntekänslighet

9

* Föreningens räntekänslighet visar hur mycket risk som finns inbyggt i föreningens lån. Det vill säga för varje procent räntan ökar kan föreningen behöva höja sina intäkter med denna faktor. Exempelvis om räntan höjs med 1% och man har en räntekänslighet på 7 behöver man höja intäkterna med 7% under förutsättning att allt annat är likvärdigt.

Om räntan stiger en procentenhet

Bra eller mindre bra?

<5 = Bra

5–10 = Normalt

10–15 = Mindre bra

>15 = Undermåligt

3

Långfristiga lån per kvadratmeter total yta

Långfristiga lån

165 000 000

/

Yta

46 557

=

3544

Har föreningen ett högt nyckeltal för belåning/kvm kan det bero på att man har lånefinansierat en större investering.

Ett lågt nyckeltal kan innebära att det finns utrymme för att lånefinansiera kommande underhåll och investeringar.

Bra eller mindre bra?

Låg belåning < 3 000 kr/kvm

Låg till måttlig belåning 3 000- 6 000 kr/kvm

Måttlig till hög belåning 6 000-9 000 kr/kvm

Hög belåning > 9 000 kr/kvm