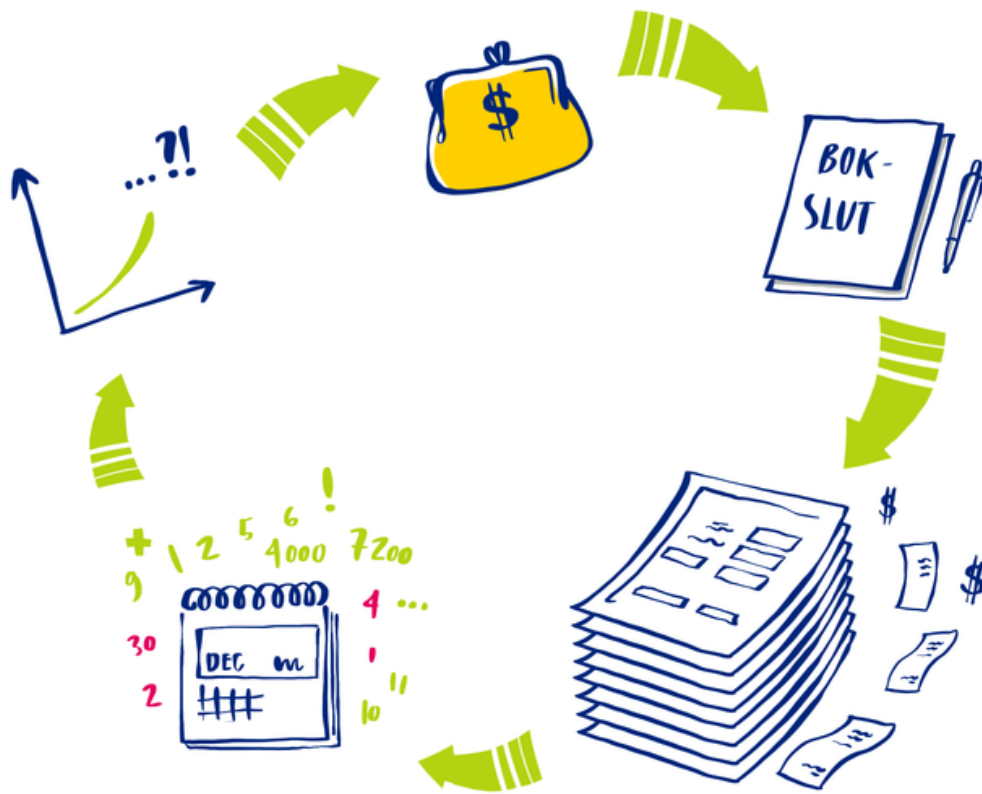




BOKSLUTSANALYS 2017



Brf Albatrossen
www.albatrossen.se



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 454 708 kr i jämförelse med föregående år är det en ökning/minskning med 48 156 kr. Resultatförändringen förklaras under rubrikerna nedan.

RÖRELSEINTÄKTER

Rörelseintäkterna uppgår till 22 598 478 kr jämfört med föregående år är det en ökning med 581 160 kr.

Detta beror på att

- årsavgifterna har ökat med 184 tkr
- 184 tkr högre intäkter på bilplatser och garage.
- 171 tkr lägre bortfall på lokaler
- övrig extraordinär intäkt försäkringsersättning 106 tkr

RÖRELSEKOSTNADER

Rörelsekostnaderna uppgår till 21 399 370 kr jämfört med föregående år är det en ökning med 398 332 kr.

Drift och underhåll 1 676 kr lägre än föregående år.

Övriga externa kostnader 434 tkr lägre än föregående år.

Planerat underhåll 2 566 tkr högre än föregående år.

Personalkostnader och arvoden 24 tkr lägre än föregående år.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar 33 tkr lägre än föregående år.

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster uppgår till 744 401 kr jämfört med föregående år är det en ökning med 134 673 kr. En placering på 8 miljoner har lösts upp och pengarna har använts till att amortera av ett lån. Föreningen har även bundit ett lån på 5 år till 2,36% ränta.



BALANSRÄKNING

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

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 82 592 490 kr. I anläggningstillgångarna ligger byggnader, mark och pågående nyanläggningar.

Omsättningstillgångar

Föreningens omsättningstillgångar uppgår till 8 358 871 kr. I omsättningstillgångarna finns föreningens avgifts-, och hyres och andra kundfordringar, bankkonton, förutbetalda kostnader och kortfristiga placeringar.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Föreningens eget kapital uppgår till 40 789 427 kr, det egna kapitalet består av insatser, yttre underhållsfond balanserat resultat och årets resultat.

Skulder

Föreningen har per sista december 44 600 000 kr i långfristiga skulder. Kortfristiga skulder uppgår till 5 561 935 tkr.

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 2017 visar föreningen ett negativt kassaflöde med 6 478 353 kr, vilket beror på extra amorteringar under året. Utgående likvida medel visar positivt med 8 545 973 kr.



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.

1

Föreningens sparande

Steg 1

Årets resultat	454 708
Avskrivningar (+)	2 533 527
Planerat underhåll (+)	4 639 960
Jämförelsestörande poster (+-)	
Årets sparande per kvm total yta	7 628 195

Steg 2

Årets sparande delat med total yta		Högt eller lågt sparande?		
Årets sparande	/	Total yta	Hög	251 > kr/kvm
7 628 195	=	31917	Normal	171-250 kr/kvm
			Låg till måttlig	101-170 kr/kvm
			Låg	< 100 kr/kvm

Årets sparande per kvm total yta **239**

Hur mycket får föreningen över för framtida underhåll och investeringar?

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*

Föreningens lån

45 800 000

/

Årsavgifter BR

18 912 698

=

Föreningens räntekänslighet

2

* 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 2 behöver man höja intäkterna med 2 % 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

Föreningens lån per kvadratmeter total yta

Långfristiga lån

45 800 000

/

Yta

29 950

=

1529

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