



# Borätt-analys™

- ekonomisk analys av bostadsrättsförening

## Brf Gjutaren 14

## Birkagatan 24 Stockholm

Byggnadsår / förvärv :	1905 / 1992	
Lägenheter	26	1569 kvm
- därav hyreslägenheter		0 kvm ca
Medelstorlek		60 kvm
Lokaler	2	192 kvm
- därav bostadsrätt		
Garage		kvm
Totalyta (boa+loa)		1761 kvm
- därav bostadsrättsyta		1569
- därav hyres-yta		192
Andel lokalyta (hyresrätt)		11 %

Liten äldre förening i två hus i centrala Stockholm.

**Läsanvisning:** Beräkningar och slutsatser bygger på **2015 års redovisning**, med viss hänsyn till 2014 och till kända förändringar. **Endast färgmarkerade värden är intressanta.** Grönt/gröngult brukar vara bra, medan rött/orange indikerar mindre bra. Övriga sifferuppgifter finns där enbart för beräkningarnas skull. **Gråmarkerade textfält är viktig sammanfattning.** Slutsatser och förslag ska ses som diskussions-underlag. Reservation för ev. fel och missuppfattningar.

**Intäkter**

	2015	2014	kr/kvm	typ-värden
Intäkter totalt (omsättning)	1 710	1 050		
- externt, x-ordinärt	-669			
= egentliga intäkter	1 041	1 050	591	
Årsavgifter (netto)	878	888	499	
= avgiftsnivå			560 kr/br-yta	400-900
+ ev. värmstillägg			0	
- ev. lägenhets-el			0	
- ev. bredbandskostnad			0	
- ev. inre fondavsättning			0	
+/- övrigt (ex balkongavgift)			0	
= jämförbar avgiftsnivå	878	888	560 kr/br-yta	400-900
förändring efter bokslut	<b>0,0%</b>	0	0	
= nuvarande avgiftsnivå	878	888	560 kr/br-yta	400-900
TV/Bredbandstillägg			0	
Lägenhets-el			0	
Lokalhyror inkl. tillägg	162	162	844 kr/lokalyta	
+hyresbortfall				
= andel av oms.			16 %	0 - 50 %
Hyresintäkter bostäder			kr/lgh-yta	
Parkering/garage				
= hyresintäkter totalt	162	162	92	
Övrigt (restpost)	1	0	1	

Avgiftsnivån för bostadsrätterna är normal. Hyresnivån för lokalerna kan ej bedömas.

**Drift**

	2015	2014		typ-värden
Kostnader brutto	535	523		
därav reparationer mm	43	33	24	
planerat underhåll				
fastighetskatt/avgift				
tomträttsavgäld				
avskrivningar				
lägenhets-el				
övrigt, extraordinärt				
<b>= jämförbar driftsnivå netto</b>	492	490	<b>279</b> kr/kvm	250-400
Uppvärmning	272	266	<b>153</b> kr/kvm	80-150
El totalt				
- lägenhets-el				
= fastighetsel				
Vatten, avlopp, samt el	64	63	36 kr/kvm	
Sophämtning (bedömd)	30	30	17 kr/kvm	
Tv	22	22	12	
Bredband			0	
= Tv/Bb per lägenhet				
S:a konsumtionsavgifter	388	381	220 kr/kvm	
S:a uppvärmning + el			0 kr/kvm	100-180

Föreningens driftskostnader är totalt sett ganska låga.  
Uppvärmningskostnaden är dock relativt hög.

**Förvaltning**

2015 2014

typ-värden

	2015	2014		typ-värden
Förvaltning (= drift - kons.avg.)	104	109	60 kr/kvm	80-150
därav:				
Förvaltning entreprenad			0	
Fast.skötsel, snö	53	52	30	20-60
Personal, inkl.soc.kostn.			0	
Städning			0	10-30
Administration, avtal tjänster	14	18	8	
= per lägenhet			540 /lgh	500-2000
Summa adm. o tekn. förvaltning	67	70	39	40-100
Fastighetsförsäkring	25	24	14 kr/kvm	5-15
Styrelsearvoden, netto			0	
= per lägenhet			0 /lgh	0-1500
soc.kostn. arvoden			0	
Revisionsarvoden			0 kr/kvm	1-10
Extraordinärt (konsulter)			0	
Övrigt diverse (restpost)	12	15	8 kr/kvm	0-50
<b>Skatter / avgifter</b>				
Fastighetsskatt/avgift	40	45	23	20-60
Tomrättsavgäld	0	0	0	
= % av mark.tax.värde			##### %	1 - 4 %

Föreningens kostnader för administration är mycket låga.  
Försäkringen verkar dock ganska dyr (?)

**Finansiellt**

2015 2014

typ-värden

Taxeringsvärde totalt	36 526	36 526	20 700 kr/kvm	
<b>Fastighetslån</b> (enl.balansr.)	4 259	4 759	<b>2 400</b> kr/kvm	0-14000
förändring, övrig kredit, etc				
= per kvm bostadsrättsyta			2 700 kr/br-yta	0-18000
= i förh.t. taxeringsvärdet			12 %	0-100
= i förh.t. årsavg. (räntekänslighet)			<b>5</b> ggr	0-20
<b>Räntekostnader</b>	89	125	50 kr/kvm	0-500
= genomsnittlig ränta			<b>2,1</b> %	2 - 5
Kalkylerad framtida ränta	<b>2,5%</b>	106	60 kr/kvm	
<b>Likvida medel</b>	1 226	639	700 kr/kvm	
= i förh.t. oms. (likviditet)			118 %	15-30
Ränteintäkt (genomsnitt ränta)	0	0	0,0 %	
<b>Rek. likviditet</b> , % av oms.:	<b>25%</b>	260	263	
= överlikvid	966	377		
= ränteskillnad, förlust	20	8	<b>11</b> kr/kvm	+/- 5
<b>Amortering (avtalad)</b>			0,0 %	0 - 5
Rekommenderad amortering		0	0 kr/kvm	

Räntebidrag etc.

Extraordinärt +/-

Föreningens belåning är låg. Räntekostnaderna normala.  
Likviditeten är onödigt hög = ränteförlust.

**Uh/am-utrymme** ®

2015 2014

typ-värden

Reparationer, löpande uh		43	33	22 kr/kvm	10-30
Planerat underhåll				0	
Övrigt, självrisker, mm				0	
Avskrivningar totalt		234	234	133	
Årets resultat		811	124		
X-ordinärt		-669			
X-ordinärt					
= Uh/am-utrymme		419	391	238 kr/kvm	
Korr. ändrad årsavgift		0			
Korr. justerad räntekostnad		-17		-10	
= Uh/am-utrymme idag		402		228 kr/kvm	100-300
				39 %	15-40%
Rek. underhåll (min.)	150	264		150 kr/kvm	
Rek. amortering	2,0%	85		48	
= summa rek. uh/am		349		198 kr/kvm	
= överskott uh/am		52		30 kr/kvm	
				33 kr/br-yta	+/- 50

Föreningens årliga medel till underhåll och amortering är mycket bra. Det finns ett överskott på drygt 50 tkr. Då har vi utgått från en kalkylränta på 2,5% och en föreslagen budgeterad amortering på 2%.

<b>Sammanfattning</b>	tkr	kr/kvm/br-yta	typ-värden
Nuvarande årsavgifter inkl.tillägg	878	560	
Överskott enligt föreg.sida	<u>-52</u>	-33	
Möjlig sänkning	-6% 826	526 /br-yta	
Rekommendation sänkt avgift	0% 878	560 /br-yta	

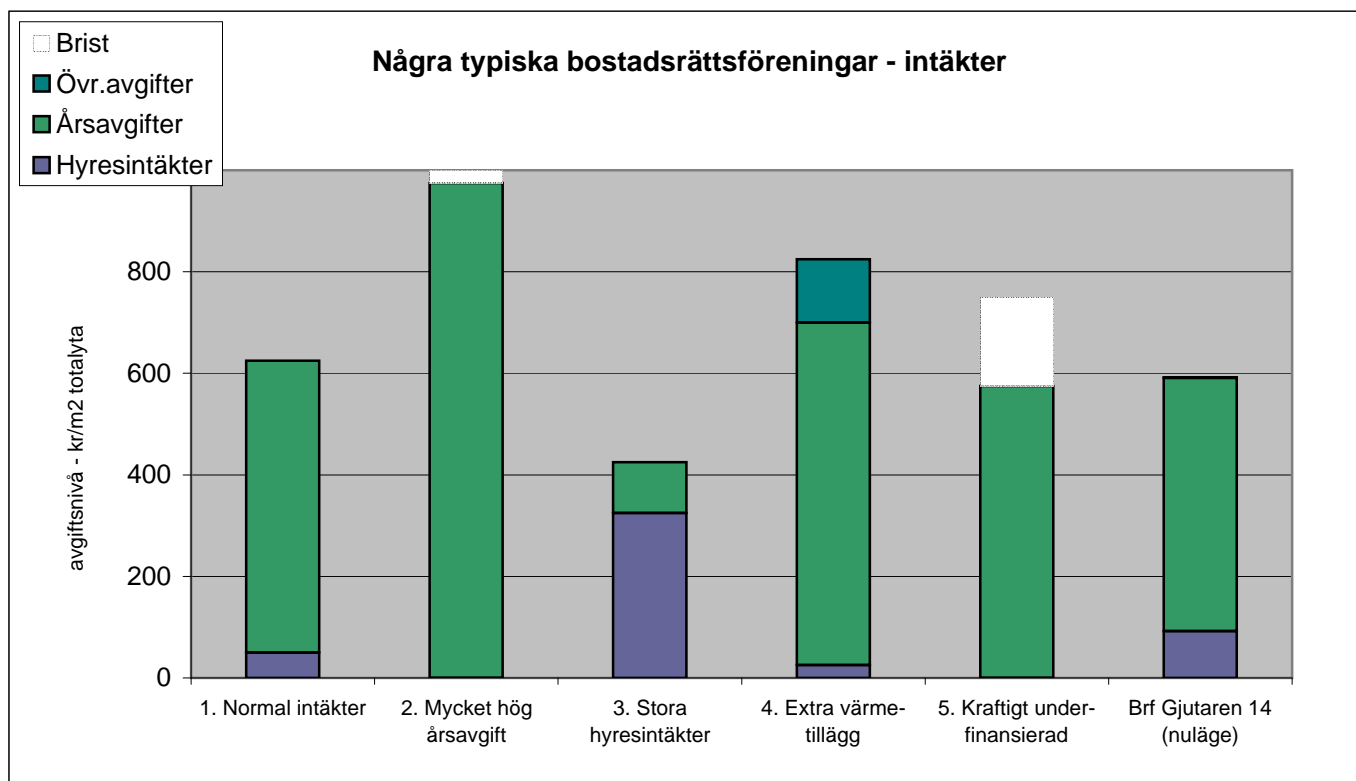
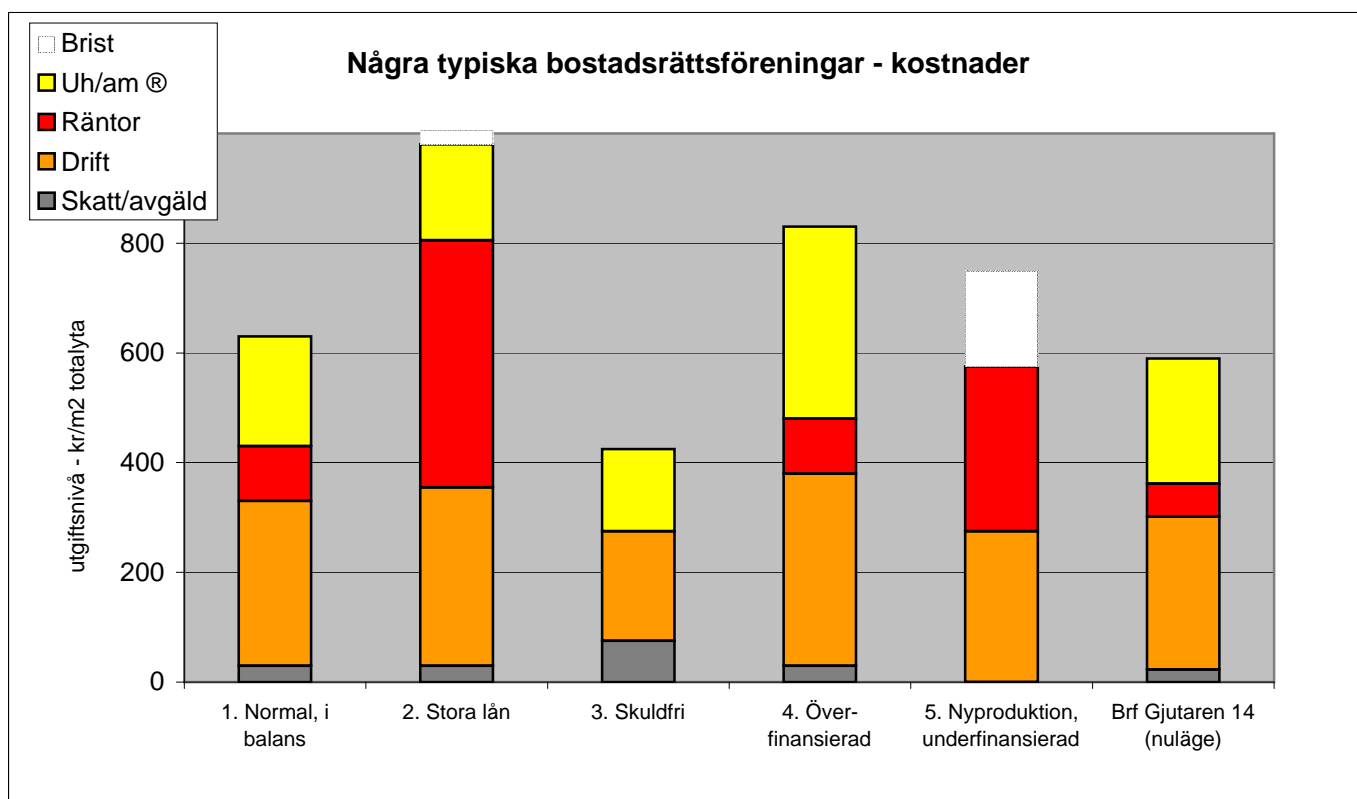
Det finns ett överskott enligt våra beräkningar men vi rekommenderar ändå ingen avgiftssänkning. Det överskott som finns bör istället gå till extra amortering.

<b><u>Preliminär delbudget</u></b>	<b><u>tkr</u></b>
Nuvarande uh/am-utrymme	402
sänkt årsavgift	0% <u>0</u>
Avskrivningar enl. plan	234
Avsättning till rep. o uh	168

<b><u>Ekonomiskt utrymme</u></b>	<b><u>tkr</u></b>
Nuvarande uh/am-utrymme	402
sänkt årsavgift	0% <u>0</u>
Avtalad amortering	0
Kvar till rep, uh o amort.	402

Obs. Ovanstående beräkningar och förslag utgår från 2015 års kostnader och en tänkt ränta på 2,5%. Förändrade kostnader eller annan låneränta innebär att beloppen kan behöva justeras.

## Jämförelse med andra typ-föreningar



**Obs! Det är samma föreningar i bägge diagrammen.**

**Obs! Illustrerad avgiftsnivå är inte detsamma som "avgift/boräts-yta".**