

Bostadsrättsförening
HSB Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg

Kommun
Göteborg kommun

Organisationsnummer
757202-6941

Räkenskapsår
2009

Sammanfattning

Sid

Avgiftsnivå

HSB Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg har en medlemsavgift på 539 kronor per kvadratmeter och år. Jämfört med en beräknad genomsnittsförening är det en låg nivå på medlemsavgifterna.

2

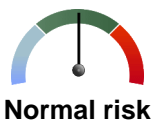


Genom analysen av avgiftsnivån på sida 2 får du mer information om hur medlemsavgiften används.

Riskenivå

Sammantaget har HSB Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg en riskenivå jämförbar med liknande bostadsrättsföreningar.

3-4







Analys av avgiftsnivån

I analysen över avgiftsnivån visar vi indikatorer för bostadsrättsföreningens intäkter och kostnader. Genom att beräkna en genomsnittsförening i samma område som HSB Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg och jämföra nyckeltal utslagna per kvadratmeter boyta och år mellan dem kan man se eventuella avvikelser. Kunskapen om dessa avvikelser ger ett utmärkt diskussionsunderlag med bostadsrättsföreningens styrelse.

Vi har delat upp intäkterna på medlemsavgifter och övriga intäkter. De övriga intäkterna består oftast av hyror från uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Kostnaderna har vi delat upp på underhåll, administration, taxebundet och övrigt. Underhåll är en samlingspost för all fastighetsskötsel inklusive reparationer och serviceavtal för exempelvis hiss och trappstädning. Administration innefattar både arvoden till styrelsen och revisorerna samt den ersättning som utgår för teknisk och administrativ förvaltning. Taxebundet är ett samlingsnamn för de kostnader bostadsrättsföreningen har för uppvärmning, fastighetsel, vatten och avlopp samt renhållning. De övriga kostnaderna innehåller bland annat bevakning, kabel-TV, bredband och försäkringar. Finansieringsposten visar den totala kapitalkostnaden, räntekostnader med avdrag för ränteintäkter, för att finansiera bostadsrättsföreningens verksamhet.

HSB Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg har poster som avviker från genomsnittet. Du bör ta reda på orsakerna till dessa avvikelser genom att fråga bostadsrättsföreningens styrelse. Exempel på frågor baserat på denna analys är:

- Varför är så stora kostnader bokförda som övriga?

Post	Kr/m ²	Status	Trend ¹
Intäkter	577		
<i>varav</i>			
Medlemsavgift	539	 Lägre än genomsnittsföreningen	Avgifterna har ökat
Övriga	38	I nivå med genomsnittsföreningen	Intäkterna har ökat
Kostnader	-555	I nivå med genomsnittsföreningen	Kostnaderna är oförändrade
<i>varav²</i>			
Underhåll	-202	I nivå med genomsnittsföreningen	Kostnaderna har minskat
Administration	-28	 Lägre än genomsnittsföreningen	Kostnaderna har minskat
Taxebundna	-181	I nivå med genomsnittsföreningen	Kostnaderna har ökat
Övriga	-108	 Högre än genomsnittsföreningen	Kostnaderna har ökat
Finansiering	-25	 Bättre än genomsnittsföreningen	Finansieringen är oförändrad

¹) Trendkolumnen indikerar ifall föreningens intäkts- och kostnadsförändringar avviker ifrån den beräknade genomsnittsföreningen jämfört med år 2008. En positiv trend för finansiering betyder exempelvis att föreningen har lyckats bättre med sin ränte- och låneplanering än jämförbara föreningar i närområdet.

²) Eventuella avskrivningar är inte beslutsrelevanta och därför utelämnade ur tabellen, varvid kostnadsposterna kanske inte summerar upp till de totala kostnaderna.

Analys av risknivån

En bostadsrätt svarar normalt för bostadsrättsföreningens kostnader i relation till insatsen, det så kallade andelstalet. Denna andel utav kostnaderna betalas till bostadsrättsföreningen som en årlig medlemsavgift. Med hjälp av nedanstående riskmått bedömer vi hur stor risken är för att medlemsavgiften kommer att höjas framöver.

Betalningsstyrka

Betalningsstyrkan tas fram genom en analys av rörelsekapitalet. Rörelsekapitalet är det kapital som en förening behöver för att finansiera den löpande verksamheten.



Hög risk

En analys av bostadsrättsföreningens rörelsekapital visar en likviditet på 125% vilket är en svagare betalningsstyrka jämfört med genomsnittsföreningen. Likviditeten ger goda möjligheter att hantera oförutsedda utgifter. Detta innebär att föreningen kan hantera mindre oplanerade reparationer utan att behöva ta nya lån.

Kassaflöde

Kassaflöde är skillnaden mellan in- och utbetalningar som görs i föreningens löpande verksamhet. I vår analys visar vi kassaflödet från den löpande verksamheten, det vill säga vilka medel föreningen har till sitt förfogande av årets intäkter efter det att kostnaderna för normal fastighetsskötsel har dragits ifrån.



Normal risk

Föreningen har ett negativt kassaflöde (-34 kr/m²) från den löpande verksamheten, vilket är i nivå med genomsnittsföreningen. Kassaflödet lämnar inget utrymme för investeringar eller amortering av skulder. Ett bestående underskott kan leda till att medlemsavgifterna behöver höjas för att inte tära på föreningens kapital.

Kapitalkostnad

Kapitalkostnad är kostnaden per år för de pengar som föreningen har lånat. Siffran anges i procent av det totala lånade kapitalet, och visar hur bostadsrättsföreningen förvaltar sina lån.



Normal risk

En sammanräkning av föreningens 4 lån ger en total kapitalkostnad på 3,80%, vilket är högre än genomsnittsföreningen. Baserat på en ränteprognos för år 2011¹ kommer föreningens lånekostnader att ha minskat med upp till 0 kr/m². Detta är i nivå med jämförbara bostadsrättsföreningar.

Belåningsgrad

Belåningsgraden visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter.



Normal risk

Bostadsrättsföreningen har en normal belåningsgrad på 923 kr/m².

¹) 3,70%. Räntesatsen är ett genomsnitt av ränteprognoserna från de största bolåneinstituten i Sverige.

Hyresintäkter

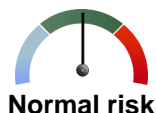
En bostadsrättsförening som har stora hyresintäkter kan ofta hålla lägre medlemsavgifter, men risken ökar samtidigt för hyresbortfall. Ett uppsagt hyreskontrakt kan exempelvis medlemmarna i bostadsrättsföreningen behöva finansiera med plötsligt förhöjda medlemsavgifter.



HSB Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg har redovisat hyresintäkter men inte särredovisat några lokalintäkter. Du bör undersöka ifall några av hyresintäkterna härrör lokalintäkter då detta kan medföra en högre risk.

Känslighetsanalys

Bostadsrättsföreningar har som mål att bibehålla värdet på sina fastigheter till lägsta möjliga kostnad för de boende. Genom olika underhålls- och reparationsåtgärder samt omförhandlingar av avtal för exempelvis el- och värmeleverans regleras kostnadsnivån av bostadsrättsföreningens styrelse. I vår känslighetsanalys förutsätter vi att bostadsrättsföreningens kostnader rör sig mot en genomsnittlig nivå, dvs den effektivitet som med rådande inflation, räntenivå samt teknisk och administrativ rationalisering kan uppnås för förvaltningen av en fastighet i samma område som HSB Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg.



HSB Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg har en beräknad teoretisk medlemsavgift på 546 kr/m², vilket är 1,35% högre än nuvarande avgiftsnivå på 539 kr/m².

Jämförelseobjekt

Nedan presenteras några av de bostadsrättsföreningar vars information ligger till grund för avgifts- och riskanalyserna i denna rapport.

Bostadsrättsförening	Organisationsnr	Kommun	Avgift/m ²
Bostadsrättsföreningen Körbäret 19-21	757202-8160	Göteborg kommun	534
HSB Bostadsrättsförening Hisings Kärra i Göteborg	757202-6248	Göteborg kommun	623
HSB Bostadsrättsförening Kalkällan i Göteborg	757200-9186	Göteborg kommun	725
HSB Bostadsrättsförening Linjalen i Göteborg	757200-9129	Göteborg kommun	556
HSB Bostadsrättsförening Tynnered i Göteborg	757200-8972	Göteborg kommun	554