Signerat dokument

via https://min.ebox.nu

Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande
Namn: Org Årsredovisning Brf Katrina.pdf
Storlek: 257328 byte
Hashvärde SHA256:
52fe048edc6ec25862850202cf1f0f2ec1195edc498f20eb54203fc7b656d733

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 4:

VIKTORIA SAND
Signerat med BankID 2023-04-23 18:44 Ref: 5344af47-5871-4f36-a5dc-00a524aa797a

VIRPI WESTIN
Signerat med BankID 2023-04-23 18:33 Ref: 20a68844-4ea6-46ff-ae9f-7cb478f4c705

SVERKER SPAAK
Signerat med BankID 2023-04-23 16:53 Ref: 499986aa-61e3-4f54-ae34-67cb4998c028

Jonas Hoflin
Signerat med BankID 2023-04-23 16:24 Ref: 246648bc-af9b-45a8-b33d-a530485aebeb

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

Årsredovisning

Brf Katrina

Org nr 716461-8139

Styrelsen för Brf Katrina

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3-6
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Tilläggsupplysningar 11
Underskrifter 15
Beskrivning av nyckeltal 16

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

Kontaktinformation

Brf Katrina
Styrelsen.brfkatrina@gmail.com

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad
Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 8 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1988-1989. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 752 kvm, varav 1 752 kvm utgör boarea (BOA). Den samlade tomtarealen är för föreningens fastigheter 14 591 kvm.

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Förvärvsår	Tomtyta (kvm)	Boa (kvm)
Klövsjö 3:81	Missionsv 7	Berg	1987	1 507	224
Klövsjö 3:82	Missionsv 5	Berg	1987	1 513	184
Klövsjö 3:83	Missionsv 3	Berg	1987	1 509	224
Klövsjö 3:85	Missionsv 2	Berg	1987	2 318	224
Klövsjö 3:86	Missionsv 4	Berg	1987	1 820	224
Klövsjö 3:89	Missionsv 10	Berg	1987	2 058	224
Klövsjö 3:91	Blästerv 20	Berg	2014	2 025	224
Klövsjö 3:92	Blästerv 21	Berg	2014	1 841	224
Totalt				14 591	1 752

Lägenheter o lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt. I grundutförande har lägenheterna 3 rum. Under perioden 2010 till 2021 har samtliga 32 lägenheter byggts om så att 10 kvm per lägenhet tillkommit. Tillbyggnaderna har betalats av respektive medlem. Föreningen har inga lokaler

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	9 408 000
Mark	1 903 000
	11 311 000

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastigheter avsynas exteriört årligen av en utsedd grupp medlemmar vi föreningens trivseldag i anslutning till ordinarie föreningsstämma. Normalt infaller trivseldagen fredag efter Kristi Himmelsfärds dag. Noteringar från avsyningen sammanfattas i minnesanteckningar som föredras på årsstämman och bifogas stämmoprotokollet, Invändigt avsynar respektive medlem sin lägenhet enligt ett schema på föreningens hemsida. Föreningen har upprättat ett underhållsregister där åtgärder under årens lopp registreras. Likaså har föreningen upprättat en förteckning över utförda arbeten i föreningens våtutrymmen. Förening har tagit fram en underhållsplan över 30 år som styrelsen använder som underlag inför beslut om underhållsåtgärder.

Utfört underhåll

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras;

	År
Byte fläktar o kåpor	2021
Installation av fiber	2020
Rengöring fläktar, ventilationskanaler och ventilationsdon	2019
Bättringsmålning fasader	2017
Snörasskydd vid kvarvarande lägenheter där medlemmarna byggt in sina verandor	2016
Byte av varmvattenberedare	2015
Komplettering utebelysning- LED-lampor med skymningsrelä	2015
Montering snörasskydd	2014
Komplettering grusning av kör- och parkeringsytor	2014
Utökande kör- och parkeringsytor	2013
Återställning mark efter anslutning avloppsnät	2013
Fasadmålning av Blästervägen 20+21	2013
Montage av tv antenner och övergång från kabel-tv till enskilda abonnemang	2013
Omdragning av avloppsrör	2012
Anslutning till kommunalt avloppsnät	2012
Fasadmålning Missionsvägen 10	2011
Fasadmålning Missionsvägen 2,3,4,5 och 7	2010
Komplettering isolering avloppsrör i grund	2009

Planerat underhåll

Inga större åtgärder planerade utöver normalt underhåll under 2023.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-09 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-02-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-29

2014-09-04 fusionerades Brf Klövsjögläntan ihop med Brf Katrina. I samband med fusionen tillkom två fastigheter med åtta lägenheter.

Föreningen är betrakta som en äkta bostadsrättsförening enligt definition i inkomstskattelagen.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 53 medlemmar fördelade på 32 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Katrina Fjällby Samfällighetsförening; Väghållning och snöröjning, vatten och avfall.

KlöGab AB Snöröjning av körvägar och parkeringar på föreningens tomter.

Styrelsen

Sverker Spaak	Ledamot, ordförande
Jonas Hoflin	Ledamot, sekr.
Viktoria Sand	Ledamot, kassör
Virpi Westin	Ledamot
Per Lagerberg	Suppleant
Alph Sow	Suppleant

Revisor

Olov Bylin	Ordinarie
Vakant	Suppleant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har utöver föreningsstämman haft fem ytterligare protokollförda styrelsemöten under 2022. Utöver styrelsemöten har styrelsen haft löpande kontakt mellan styrelsemedlemmar kring diverse frågor.

Överlåtelser

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp.
Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av gällande prisbasbelopp.

Under året har 1 överlåtelser skett

Årets händelser

Styrelsen har under året beslutat att höja avgiften med 250:- per lägenhet och månad till 1400:- för 2023. Ökade kostnader på grund av inflation och höjd ränta ligger bakom beslutet. Styrelsen kommer löpande följa utvecklingen.

Sex ytterligare lägenheter har byggts ut. På Blästervägen 21 har fyra lägenheter byggts ut i två plan och på Missionsvägen 5 har ytterligare två lägenheter byggts ut i två plan. Bygglov har beviljats för utbyggnad av samtliga fyra lägenheter på Missionsvägen 5 och 4. Samtliga lägenheter med beviljat bygglov planeras att byggas ut under 2023.

Anna Leonsson har verkat som föreningens husansvariga. Annas uppgift har varit att bereda frågor för styrelsen om kommande underhåll. Anna har också haft övergripande ansvar tillsammans med styrelsen för kontakter med hantverkare. Anna har adjungerats till styrelsemöten efter behov.

Tim Ervasti har byggt och lanserat en ny hemsida under året. *brfkatrina.se* Hemsidan kommer att kompletteras under året och kommer bland annat underlätta styrelsens arbete.

Med den nya hemsidan har föreningen fått ny mailadress för kontakt med styrelsen. Kontaktformulär finns på hemsidan eller så kan adressen *styrelsen@brfkatrina.se* användas.

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

Framtida utveckling

Åtgärder enligt underhållsplan kommer att planeras.

Övrigt

Föreningen har en hemsida brfkatrina.se. Där finns bland annat information om möjligheten att söka bygglov för utbyggnad och komplementbyggnad enligt ny detaljplan från 2018. Sidan innehåller också aktuell från styrelsen.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust på 58 tkr men rensat från avskrivningar visar resultatet från årets verksamhet ett positivt likvidflöde med 38 tkr. Tas även hänsyn till förändringar i rörelseresultatet, amorteringar, och investeringar är årets kassaflöde positivt med 2 tkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**12 480 000**	**2 382 376**	**78 100**	**-134 582**	**-38 355**	**14 767 539**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			9 290	-9 290		
Balanseras i ny räkning				-38 355	38 355	
Årets resultat					-58 022	-58 022
Belopp vid årets utgång	**12 480 000**	**2 382 376**	**87 390**	**-182 227**	**-58 022**	**14 709 517**

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	446	447	457	443	442
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-58	-38	-62	10	83
Räntekostnader i förhållande till intäkt	9,61%	6,91%	7,02%	6,75%	5,79%
Skuldsättningsgrad %	11	11	10	11	11
Soliditet, %	89,0	89,0	88,0	89,0	89,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	3,6	3,7	3,4	3,6	3,8
Genomsnittlig skuldränta, %	2,61	1,92	2,04	1,84	3,08
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	919	955	879	913	947
Fastighetens belåningsgrad, %	10,1	10,5	9,6	9,9	10,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	252	252	252	252	252
Underhålls o amoreringsutrymme %	13,6	15,8	10,8	30,1	44,7
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	35	40	28	76	113
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 483	8 483	7 123	7 123	8 483

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-182 227
Årets resultat	-58 022
	-240 249
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	9 290
I ny räkning överföres	-249 539
	-240 249

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	446 009	446 514
Summa rörelseintäkter		**469 009**	**446 514**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-313 112	-286 325
Personalkostnader	3	-24 081	-34 491
Övriga externa kostnader	4	-50 269	-35 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-96 697	-98 041
Summa rörelsekostnader		-484 159	-454 025
Rörelseresultat		**-15 150**	**-7 511**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		1	0
Räntekostnader fastighetslån		-42 873	-30 844
Resultat efter finansiella poster		**-58 022**	**-38 355**
ÅRETS RESULTAT		**-58 022**	**-38 355**

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	15 929 191	16 004 959
Inventarier	7	375 368	396 297
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	10 391
		16 304 559	**16 411 647**
Summa anläggningstillgångar		**16 304 559**	**16 411 647**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16 388	32 116
		16 392	**32 119**
Kassa och bank		238 305	235 743
Summa omsättningstillgångar		**254 697**	**267 862**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 559 256**	**16 679 509**

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 480 000	12 480 000
Yttre reparationsfond		87 390	78 100
		14 949 766	**14 940 476**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-182 226	-134 581
Årets resultat		-58 022	-38 355
		-240 248	**-172 936**
Summa eget kapital		**14 709 518**	**14 767 540**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	0	1 612 750
		0	**1 612 750**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 609 750	60 000
Leverantörsskulder		0	5 940
Skatteskulder		7 115	1 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	232 873	232 227
		1 849 738	**299 219**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 559 256**	**16 679 509**

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-15 150	-7 511
Årerföring gjorda avskrivningar	96 697	98 041
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	**81 547**	**90 530**
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-42 873	-30 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**38 675**	**59 686**
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	15 727	-17 249
Leverantörsskulder- förändring	-5 940	5 940
Kortfristiga skulder - förändring	6 709	-256 790
Kassaflöde från rörelseresultat	**16 496**	**-268 099**
Investeringsverksamheten		
Pågånede arbeten	10 391	258 684
Inköp inventarier	0	-418 570
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**10 391**	**-159 886**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	150 000
Amortering av skuld	-63 000	-17 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-63 000**	**132 750**
Årets kassaflöde	**2 562**	**-235 549**
Likvida medel vid årets början	**235 743**	**471 293**
Likvida medel vid årets slut	**238 305**	**235 744**

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd(BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	200 år
Förbättringsåtgärder byggnader	200 år
Anslutningsavgifter, kommunalt avloppsnät	200 år
Utökade kör- och parkeringsytor	5 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 459 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Årsavgifter bostadsrätt	440 450	441 600
Ersättningar från bostadsrättshavare	60	160
Pant- och Överlåtelseavgifter	5 499	4 754
Övriga fakturerade intäkter	23 000	0
Summa	**469 009**	**446 514**

Not 2 Driftkostnader	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Fastighetsskötsel		
Snöröjning o markunderhåll	-31 800	-32 400
Besiktningskostnad	0	0
Övriga externa kostnader	0	-3 281
Summa	**-31 800**	**-35 681**
Reparationer		
Reparation installationer	-20 536	-7 052
Reparation utvändigt	-1 392	-3 653
Summa	**-21 928**	**-10 705**
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Avgift Samfällighet Klövsjö-Vääle	-16 000	-12 800
Vatten	-14 400	-14 400
Avlopp	-72 560	-64 968
Vägavgifter	-74 400	-74 400
Summa	**-177 360**	**-166 568**
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	-48 091	-45 501
Fastighetsskatt/ avgift	-33 933	-27 870
Summa	**-82 024**	**-73 371**
Summa driftkostnader	**-313 112**	**-286 325**

Not 3 Personalkostnader	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Kostnadsersättningar	-24 081	-34 491
Summa	**-24 081**	**-34 491**

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

Not 4 Övriga externa kostnader	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Förvaltningsarvode	-24 376	-23 388
Medlemsavgifter brf organisation	-5 090	-5 040
Konsultarvoden	-14 391	0
Övriga administrationskostnader	-6 412	-6 740
Summa	**-50 269**	**-35 168**

Not 5 Avskrivningar enligt plan	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Avskrivningar på byggnader	-69 404	-69 404
Avskrivningar på markanläggningar	-6 364	-6 364
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-20 929	-22 273
Summa	**-96 697**	**-98 041**

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	15 153 582	15 153 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 153 582**	**15 153 582**
Ingående avskrivningar enligt plan	-656 562	-580 794
Årets avskrivningar enligt plan	-75 768	-75 768
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-732 330**	**-656 562**
Utgående redovisat värde	**14 421 252**	**14 497 020**
Mark	**1 507 939**	**1 507 939**
Utgående bokfört värde	**15 929 191**	**16 004 959**
Taxeringsvärden		
Byggnader	9 408 000	7 743 000
Mark	1 903 000	1 547 000
Summa	**11 311 000**	**9 290 000**

Not 7 Maskiner o inventarier

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	418 570	0
Årets inköp	0	418 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 570	418 570
Ingående avskrivningar enligt plan	-22 273	0
Årets avskrivningar enligt plan	-20 929	-22 273
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 202	-22 273
Utgående redovisat värde	**375 368**	**396 297**

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	16 388	15 316
Samfällighetsavgifter	0	16 800
Summa	**16 388**	**32 116**

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	1,87%	2022-04-28	1 465 000	1 525 000
Swedbank	1,80%	2022-03-28	144 750	147 750
Summa	**3,17%**		**1 609 750**	**1 672 750**
Nästa års beräknade amortering			63 000	60 000
Lån som sätt under nästa år			1 546 750	0
Summa kortfritig del av lån			**1 609 750**	**60 000**
Summa långristig del av lån			**0**	**1 612 750**

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	193 078	227 432
Upplupen ränta	9 777	4 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 018	0
Summa	**232 873**	**232 227**

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 840 000	1 840 000
Summa	**1 840 000**	**1 840 000**
Eventualförpliktelser	**Inga**	**Inga**

Klövsjö / 2023

Sverker Spaak
Styrelseordförande

Jonas Hoflin

Viktoria Sand

Virpi Westin

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Olov Bylin

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk

Definitioner av använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
  Beräknas som räntekostnader/intäkter
  Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
  Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
  Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**
  Beräknas som Skulder/Eget kapital
  Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
  Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Soliditet**
  Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
  Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
  Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
  Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Belåningsgrad**
  Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Underhålls- och amorteringsutrymme**
  Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter
  Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?
  Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka. Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera.Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.

- **Sparande till framtida underhåll**
  Sparande till framtida underhåll” Det utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets kostandsförda planerade underhåll. Genom att dela det nya resultatet per kvadratmeter total yta kan man jämföra sitt sparande både med sin egen årsavgift/kvm och med andra föreningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.

VS, VW, SS, JH – Powered by TellusTalk