# Signerat dokument

via https://min.ebox.nu

## 2024 Årsredovisning BRF Katrina

**Signerad text:**

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)
Name: Org 2024 Årsredovisning Brf Katrina.pdf
Size: 365160 byte
Hash value SHA256:
1a526106be1060b0b4c04b9170b49a9e1c2339285e6fe9d61fbf6c043f1ffb5e

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

### Signerat av 5:

Tim Juhani Ervasti
Signerat med BankID 2025-03-25 18:52 Ref: 0195ce6e-e5c9-7454-8d09-3859864db675

VIKTORIA SAND
Signerat med BankID 2025-03-12 08:26 Ref: 0195893f-21f8-7108-911e-6723d8794b4f

VIRPI WESTIN
Signerat med BankID 2025-03-11 20:46 Ref: 019586bd-9797-783b-a73b-295af7d5442e

PER GUSTAF SVERKER SPAAK
Signerat med BankID 2025-03-11 19:21 Ref: 01958670-3710-7362-9886-cda62dae445c

Jonas Anders Hoflin
Signerat med BankID 2025-03-11 18:46 Ref: 01958650-a293-72f2-8f68-0063810aa3cc

TJE, VS, VW, PGSS, JAH — Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

# Årsredovisning

## Brf Katrina

Org nr 716461-8139

Styrelsen för Brf Katrina

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

# Innehållsförteckning

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

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

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 värde år är 1988-1989. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 000 kvm, varav 2 000 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 | 224 |
| 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 | 304 |
| Klövsjö 3:89 | Missionsv 10 | Berg | 1987 | 2 058 | 248 |
| Klövsjö 3:91 | Blästerv 20 | Berg | 2014 | 2 025 | 248 |
| Klövsjö 3:92 | Blästerv 21 | Berg | 2014 | 1 841 | 304 |
| Totalt | | | | 14 591 | 2000 |

## 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. Under 2022 till 2024 har två lägenheter byggts ut med 12 kvm, samt 14 lägenheter med 20 kvm. 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 |

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

## 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.

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

Föreningen har äganderätt till marken

Förening ingår i Samfälligheten Katrina Fjällby

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

## 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 2025.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.

## 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.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 52 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 |
| Tim Ervasti | Ledamot |
| Tomas Fagerlund | Suppleant |

## Revisor

| | |
|---|---|
| Andreas Karlstedt | Ordinarie |
| Olle Bylund | Suppleant |

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har utöver föreningsstämman haft åtta ytterligare protokollförda styrelsemöten under 2023/24. 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

Två ytterligare lägenheter har byggts ut och färdigställts under året på Missionsvägen 5.

Samyliga utbyggnader som beviljats bygglov har nu färdigställts. Totalt har 16 lägenheter byggts ut.

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.

## 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 63 tkr men rensat från avskrivningar visar resultatet från årets verksamhet ett positivt likvidflöde med 34 tkr. Tas även hänsyn till förändringar i rörelseresultatet, amorteringar, och investeringar är årets kassaflöde negativt med 63 tkr.

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

## Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp vid årets ingång** | **12 480 000** | **2 382 376** | **96 680** | **-249 538** | **22 736** | **14 732 254** |
| Resultatdisp enl stämma: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 9 290 | -9 290 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 22 736 | -22 736 | |
| Årets resultat | | | | | -62 656 | -62 656 |
| **Belopp vid årets utgång** | **12 480 000** | **2 382 376** | **105 970** | **-236 092** | **-62 656** | **14 669 598** |

## Flerårsöversikt

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning, Kkr | 619 | 541 | 446 | 447 | 457 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -63 | 23 | -58 | -38 | -62 |
| Räntekostnader i förhållande till intäkt | 14,02% | 15,79% | 9,61% | 6,91% | 7,02% |
| Soliditet, % | 90,0 | 90,0 | 89,0 | 89,0 | 88,0 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 350,7 | 307,5 | 251,4 | 252,1 | 252,1 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna | 99,3 | 99,5 | 98,8 | 98,9 | 96,6 |
| Sparande per kvm | 19,4 | 68,2 | 22,1 | 34,1 | 12,8 |
| Energikostnad per kvm | 70,7 | 51,1 | 49,6 | 45,3 | 45,3 |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr | 847 | 883 | 919 | 955 | 879 |
| Skuldsättningsgrad % | 10 | 10 | 11 | 11 | 10 |
| Skuldkvot/Räntekänslighet | 2,4 | 2,9 | 3,6 | 3,7 | 3,4 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 5,72 | 5,42 | 2,61 | 1,92 | 2,04 |
| Fastighetens belåningsgrad, % | 9,4 | 9,8 | 10,1 | 10,5 | 9,6 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 329 | 279 | 252 | 252 | 252 |
| Underhålls o amoreringsutrymme % | 5,5 | 22,1 | 8,7 | 13,4 | 4,9 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 8 483 | 8 483 | 7 123 | 7 123 | 7 123 |

**Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen. Energikostnaden avser endast vattenförbrukning.**

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -236 092 |
| Årets resultat | -62 656 |
| | -298 748 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 9 290 |
| I ny räkning överföres | -308 038 |
| | -298 748 |

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

# RESULTATRÄKNING

| | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 618 926 | 541 443 |
| Övriga intäkter | 1 | 2 000 | 57 000 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **620 926** | **598 443** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Driftskostnader | 2 | -429 726 | -327 745 |
| Personalkostnader | 3 | -31 649 | -29 238 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -38 820 | -36 511 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | -96 697 | -96 697 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -596 892 | -490 191 |
| **Rörelseresultat** | | **24 034** | **108 252** |
| **Finansiella intäkter och kostnader** | | | |
| Ränteintäkter | | 54 | 0 |
| Räntekostnader fastighetslån | | -86 744 | -85 516 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-62 656** | **22 736** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-62 656** | **22 736** |

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

# BALANSRÄKNING

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader, mark och markanläggning | 6 | 15 777 655 | 15 853 423 |
| Inventarier | 7 | 333 510 | 354 439 |
| | | **16 111 165** | **16 207 862** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **16 111 165** | **16 207 862** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | | 6 405 | 4 871 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 40 702 | 45 616 |
| | | **47 107** | **50 487** |
| **Kassa och bank** | | 124 276 | 187 171 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **171 383** | **237 658** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **16 282 548** | **16 445 520** |

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

# BALANSRÄKNING

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Insatser | | 12 480 000 | 12 480 000 |
| Yttre reparationsfond | | 105 970 | 96 680 |
| | | **14 968 346** | **14 959 056** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -236 092 | -249 538 |
| Årets resultat | | -62 656 | 22 736 |
| | | **-298 748** | **-226 802** |
| **Summa eget kapital** | | **14 669 598** | **14 732 254** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 1 483 750 | 1 546 750 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 5 170 |
| Skatteskulder | | 7 424 | 11 792 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 121 776 | 149 554 |
| | | **1 612 950** | **1 713 266** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **16 282 548** | **16 445 520** |

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

# KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 24 034 | 108 252 |
| Årerföring gjorda avskrivningar | 96 697 | 96 697 |
| **Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter** | **120 731** | **204 949** |
| Erhållen ränta | 54 | 0 |
| Erlagd ränta | -86 744 | -85 516 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **34 041** | **119 433** |
| **Förändring av rörelseresultat** | | |
| Kortfristiga fordringar - förändring | 3 380 | -34 095 |
| Leverantörsskulder- förändring | -5 170 | 5 170 |
| Kortfristiga skulder - förändring | -32 146 | -78 642 |
| **Kassaflöde från rörelseresultat** | **-33 936** | **-107 567** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av skuld | -63 000 | -63 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-63 000** | **-63 000** |
| **Årets kassaflöde** | **-62 895** | **-51 134** |
| **Likvida medel vid årets början** | **187 171** | **238 305** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **124 276** | **187 171** |

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

# 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

Föreningen fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 630 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag cirka 1 060 kr per lägenhet.

## 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.

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

## Upplysningar till enskilda poster

| **Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter** | **2024-01-01<br>2024-12-31** | **2023-01-01<br>2023-12-31** |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostadsrätt | 614 400 | 538 750 |
| Ersättningar från bostadsrättshavare | 420 | 960 |
| Pant- och Överlåtelseavgifter | 4 106 | 1 733 |
| **Summa** | **618 926** | **541 443** |

| **Not 2 Driftkostnader** | **2024-01-01<br>2024-12-31** | **2023-01-01<br>2023-12-31** |
|---|---|---|
| *Fastighetsskötsel* | | |
| Snöröjning o markunderhåll | -93 382 | -23 880 |
| Besiktningskostnad | 0 | -5 575 |
| Övriga externa kostnader | -1 506 | -13 396 |
| **Summa** | **-94 888** | **-42 851** |
| *Reparationer* | | |
| Reparation bostäder | 0 | -15 395 |
| Reparation installationer | -1 864 | -1 231 |
| Reparation utvändigt | -15 840 | 0 |
| **Summa** | **-17 704** | **-16 626** |
| *Taxebundna kostnader och uppvärmning* | | |
| Avgift Samfällighet Klövsjö-Vääle | -16 000 | -16 000 |
| Vatten | -24 000 | -14 400 |
| Avlopp | -99 904 | -75 081 |
| Vägavgifter | -74 400 | -74 400 |
| **Summa** | **-214 304** | **-179 881** |
| *Övriga driftskostnader* | | |
| Fastighetsförsäkring | -59 929 | -54 079 |
| Fastighetsskatt/ avgift | -42 901 | -34 308 |
| **Summa** | **-102 830** | **-88 387** |
| **Summa driftkostnader** | **-429 726** | **-327 745** |

| **Not 3 Personalkostnader** | **2024-01-01<br>2024-12-31** | **2023-01-01<br>2023-12-31** |
|---|---|---|
| Kostnadsersättningar | -31 649 | -29 238 |
| **Summa** | **-31 649** | **-29 238** |

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

| **Not 4 Övriga externa kostnader** | **2024-01-01**<br>**2024-12-31** | **2023-01-01**<br>**2023-12-31** |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode | -28 152 | -26 429 |
| Medlemsavgifter brf organisation | -5 970 | -5 970 |
| Konsultarvoden | 0 | 0 |
| Övriga administrationskostnader | -4 698 | -4 112 |
| **Summa** | **-38 820** | **-36 511** |

| **Not 5 Avskrivningar enligt plan** | **2024-01-01**<br>**2024-12-31** | **2023-01-01**<br>**2023-12-31** |
|---|---|---|
| Avskrivningar på byggnader | -69 404 | -69 404 |
| Avskrivningar på markanläggningar | -6 364 | -6 364 |
| Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar | -20 929 | -20 929 |
| **Summa** | **-96 697** | **-96 697** |

**Not 6 Byggnader, mark och markanläggning**

| **Byggnader** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 15 153 582 | 15 153 582 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **15 153 582** | **15 153 582** |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -808 098 | -732 330 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -75 768 | -75 768 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-883 866** | **-808 098** |
| **Utgående redovisat värde** | **14 269 716** | **14 345 484** |
| **Mark** | **1 507 939** | **1 507 939** |
| **Utgående bokfört värde** | **15 777 655** | **15 853 423** |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Byggnader | 9 408 000 | 9 408 000 |
| Mark | 1 903 000 | 1 903 000 |
| **Summa** | **11 311 000** | **11 311 000** |

**Not 7 Maskiner o inventarier**

| | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 418 570 | 418 570 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | 418 570 | 418 570 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -64 131 | -43 202 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -20 929 | -20 929 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | -85 060 | -64 131 |
| **Utgående redovisat värde** | **333 510** | **354 439** |

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

## Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetald försäkring | 20 542 | 18 846 |
| Samfällighetsavgifter | 20 160 | 21 600 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 0 | 5 170 |
| **Summa** | **40 702** | **45 616** |

## Not 9 Långfristiga skulder

| Kreditgivare | Ränta | Villkors ändring | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 4,81% | 2025-01-28 | 1 345 000 | 1 405 000 |
| Swedbank | 4,45% | 2025-03-28 | 138 750 | 141 750 |
| **Summa** | **3,17%** | | **1 483 750** | **1 546 750** |
| | | | | |
| Nästa års beräknade amortering | | | 63 000 | 63 000 |
| Lån som sätt under nästa år | | | 1 420 750 | 1 483 750 |
| **Summa kortfritig del av lån** | | | **1 483 750** | **1 546 750** |
| | | | | |
| **Summa långristig del av lån** | | | **0** | **0** |

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 2025 omsätts vid förfall.

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda avgifter | 110 226 | 119 105 |
| Upplupen ränta | 11 550 | 15 054 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 15 395 |
| **Summa** | **121 776** | **149 554** |

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

## Not 11 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 1 840 000 | 1 840 000 |
| **Summa** | **1 840 000** | **1 840 000** |
| **Eventualförpliktelser** | **Inga** | **Inga** |

Klövsjö / 2025

Sverker Spaak
Styrelseordförande

Jonas Hoflin

Viktoria Sand

Virpi Westin

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Olov Byhlin

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt

# Definitioner av en del 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 + 79,4 % 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!

- **Skuldsättning per kvm**
  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.

- **Energikostnader per kvm**
- Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

- **Sparande till framtida underhåll**
  Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm
  Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. 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. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.
- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

TJE, VS, VW, PGSS, JAH – Powered by TellusTalk: ID 7fpwynt