

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

Årsredovisning

Brf Katrina

Org nr 716461-8139

Styrelsen för Brf Katrina

avger härmed årsredovisning för

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



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Brf Katrina

Styrelsen.brfskatrina@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	<u>1 903 000</u>
	11 311 000

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastigheter avsynas exteriört årligen av en utsedd grupp medlemmar vid föreningens trivseldag i anslutning till ordinarie föreningsstämma. Normalt infaller trivseldagen fredag efter Kristi Himmelfärds 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

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 Hofflin	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.

Överlåtelse

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

Under året har 1 överlåtelse skett

Årets händelser

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

Samyliga utbyggnader som beviljats bygglov har nu färdigställt. 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.

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 stämman:						
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

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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

1 JE, VS, VW, PGG, JAN - Powered by JEUSIAK ID /TPWYNT

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. Lanspråktagande 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.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-93 382	-23 880
Besiktningsskostnad	0	-5 575
Övriga externa kostnader	-1 506	-13 396
Summa	-94 888	-42 851
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	-15 395
Reparation installationer	-1 864	-1 231
Reparation utvändigt	-15 840	0
Summa	-17 704	-16 626
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Avgift Samfällighet Klövsjö-Väåle	-16 000	-16 000
Vatten	-24 000	-14 400
Avlopp	-99 904	-75 081
Vägavgifter	-74 400	-74 400
Summa	-214 304	-179 881
<u>Övriga driftskostnader</u>		
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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kostnadsersättningar	-31 649	-29 238
Summa	-31 649	-29 238

Not 4 Övriga externa kostnader

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
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
2024-12-31

2023-01-01
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

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 kortfristig del av lån			1 483 750	1 546 750
Summa långfristig 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

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

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 skuldyngd 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 %.