

Årsredovisning

Brf Tegeludden 16

Org nr 769632-9122

Styrelsen för Brf Tegeludden 16
avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret 2022-01-01 – 2022-12-31



SkDRkXqVh-Hyu0k7943

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19
Beskrivning nyckeltal	20

Kontaktinformation

Brf Tegeludden 16

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler och garageplatser. Föreningen bildades 2016 och har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Stockholm Tegeludden 16
Adress	Östhammarsgatan 70 A-B, 72 A-B
Fastigheternas totala areal	1 558 kvm
Bostadsarea (BOA)	6 432 kvm
Lokalarea (LOA)	107 lvm
Antal bostadslägenheter	114 st
Antal lokaler	2 st
Antal parkeringsplatser i garage	50 st
Byggnadsår	2019
Bostadshusens utformning	Flerfamiljshus i 10 våningar varav 2 under mark

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Söderberg & Partner hos Folksam.

Fastighetens tekniska status

Vatten och avlopp	Kommunens stadsnät
Uppvärmning	Fjärrvärme med genomgående vattenburen golvvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX)
Elektricitet	Fastighetsmätare i elcentral med individuella mätare för lägenheterna
TV/Telefoni/Bredband	Fastigheten är ansluten till GlobalConnects (tidigare IP-Only) fibernät, bredbandsabonnemang har upphandlats gemensamt, varje medlem tecknar egna TV- och telefonabonnemang

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker med minst 30 kr per kvm bostadsarea. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) och föreningen har enbart intäkter och kostnader som hör till fastigheterna som föreningen förvaltar.

Föreningen är registrerad som arbetsgivare hos Skatteverket för redovisning av sociala avgifter som belöper på styrelsearvodet. Föreningen är vidare momsregistrerad och den momspliktiga verksamheten består av att debitera sina medlemmar och lokalhyresgäster särskilt för tillhandahållande av hushållsel och genom föreningens laddstationer i parkeringsgaraget.

Taxeringsvärde 2022

Fastighet	Stockholm Tegeludden 16
Varav mark	243 484 000
Varav byggnad	243 649 000
Summa	487 133 000

Föreningens byggnader har färdigställts 2019 och åsatts värdeår 2019. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Årsavgifterna

Årsavgifterna ska täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten, amorteringar och avsättning till underhållsfonden. Under år 2022 har årsavgiften varit oförändrat mot föregående år.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2016-09-22 och nuvarande stadgar 2020-11-10.

Föreningens firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Förvaltning

Funktion	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB (Klara Consulting i Sverige AB)
Fastighetsskötsel	Habitek förvaltning
Trappstädning	KBU Redovisningskonsult City Hemservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Fortum/Ellevio
Vatten/avlopp, sophämtning, återvinning.	Stockholm vatten och avfall. Liselott Lööf Återvinning

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022 haft följande sammansättning.

Namn	Roll
Bo Ekenstierna	Styrelseordförande
Gunnar Calais	Styrelseledamot
Kristina Müllersdorf	Styrelseledamot
Lennart Christensson	Styrelseledamot
Jens Desthon	Styrelseledamot
Pontus Kalmevall	Suppleant
Jennifer Carlsson Andersdotter	Suppleant

Revisor

Magnus Wennlöf, Revisionsbyrån Fyrtornet.

Valberedning

Valberedningen består av

Sven Engdahl, Peter Håkansson och Örian Söderberg.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive 1 konstituerande.

Medlemmar

Föreningen har 144 medlemmar fördelade på 114 medlemslägenheter.

Årets överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pansättningsavgift debiteras köparen med 1 % av pbb.

Årets väsentliga händelser

Styrelsen har även under 2022 lagt ner ett omfattande arbete på att säkerställa och kvalitetssäkra drift och underhåll av fastigheten.

Ekonomiska förvaltning, som tidigare skötts av MPC Consulting, har under året överförs till Adamsson Fastighetsekonomi AB. Detta arbete har kunnat genomföras utan problem och styrelsen är mycket nöjda med det arbete Adamsson utför.

Styrelsen beslutade i slutet av året om en höjning av avgifterna med 9 % från och med februari 2023. Detta på grund av stora räntehöjningar och kraftig inflation.

Styrelsen har ordnat en ny hyresgäst till lokalen i port 72 A och förnyat avtalet med hyresgästen av lokalen i port 70 B.

Styrelsen har fortsatt och fortsätter arbetet med uppföljning av otillåtna andrahandsuthyrningar. Styrelsen har också överenskommit med Militärhögskolan, som äger 17 bostadsrätter i fastigheten, att de ska betala avgift för andrahandsuthyrning.

Teknisk förvaltning

Uppföljning av fel och brister, som framkom vid 2-årsbesiktningen 2021, har fortsatt. Detta har i huvudsak handlat om problem som vissa lägenhetsinnehavare upplevt med värmen. Styrelsen har därvid varit tvungen att göra en djupgående analys av hur värmen ska fungera, hur den distribueras till lägenheterna samt vilka justeringar som kan göras. Uppföljning av fel och brister fortsätter under 2023.

Föreningen har under året genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (så kallad OVK). Denna visade på brister i ventilation i flera lägenheter. Dessa brister följs nu upp med vår totalentreprenör RO-Gruppen.

Systematiskt brandskyddsarbete är genomförd av hela fastigheten och vissa mindre brister har åtgärdats. Genomfört årlig brandkontroll samt åtgärdat anmärkningar som protokollförts.

Styrelsen har uppdaterat dokumentation över hur fastighetens olika system fungerar. Ordningsregler och mäklarinformation har uppdaterats. Rutiner för godkännande och information för nya medlemmar har framtagits. Saknade byggdokument har begärts och erhållits.

Vidare har styrelsen sammanställt rutiner för hantering av strömavbrott.

Styrelsen har förtecknat samtliga krav som ett avtal avseende teknisk förvaltning måste omfatta.

Föreningen har tecknat ett gemensamt avtal för bredband med Bahnhof för samtliga lägenheter.

Styrelsen har dessutom under året tagit fram en energideklaration för fastigheten, genomfört möjlighet att sortera ut matavfall, installerat ett flertal nya laddstationer i garaget, åtgärdat några mindre vattenläckor i källaren, genomfört en kartläggning av skyddsrum i närområdet, genomfört åtgärder för sanering av oönskade insekter och råttor.

Under året har c:a 100 fel anmälts av medlemmar som till exempel elektriska dörrar som inte fungerat, laddstationer, lampor med mera. Felen har bokförts och åtgärdats.

Underhåll

Styrelsen har under året städlat garaget genom att dammsuga med industridammsugare och skura golvet med inhyrd skurmaskin. Detta arbete gjordes genom frivilligt arbete av flera engagerade medlemmar, varvid föreningen kunde hålla nere kostnaden för arbetet.

Sopsugsrummet har städats och tanken rengjorts.

Övrigt

En engagerad familj bland våra medlemmar har kontinuerligt samlat de pantburkar och -flaskor som läggs i därför avsedd kartong i soprummet och också plockat upp och sparat sådan pant som slängs i återvinningskärlen. Dessa har sedan pantats, varvid ett stort belopp kunnat erhållas. Beloppet har skänkts till UNHCR för Ukraina och genom Akelius bidrag blev beloppet så stort som 32.000 kronor. Vi tackar framförallt Christina Ekenstierna för denna insats.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är balanserad och årets resultat är enligt budget. Föreningens nettokassa är vid årsskiftet c:a 3,1 mkr. Denna ackumulering av likvida medel har planerats för att kunna bemöta den avsevärda ökningen av räntekostnader. Under året har föreningen lagt om ett lån på c:a 35 mkr och bundit lånet med en bindningstid på 3 år och till en ränta på 3,59%. Ett annat lån på c:a 37 mkr löper nu utan bindningstid med löpande ränta. Detta innebär att föreningen nu har lån på c:a 71,5 mkr till bunden ränta och lån på c:a 36,9 mkr till löpande ränta. Styrelsen anser att kostnadskontrollen är god.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	611 795 000	0	392 340	-1 609 898	-1 007 522	609 569 920
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre			196 170	-196 170		
Balanseras i ny				-1 007 522	1 007 522	
Årets resultat					-1 190 885	-1 190 885
Belopp vid årets utgång	611 795 000	0	588 510	-2 813 590	-1 190 885	608 379 035

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	6328	5566	5662		
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1191	-1008	-1229		
Räntekostnader i förhållande till intäkt	20,84%	20,36%	0,12%		
Skuldsättningsgrad %	18	18	18		
Soliditet, %	85,0	85,0	84,0		
Skuldkvot/Räntekänslighet	17,0	18,2	17,3		
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	1,11	0,01		
Värmekostnad per kvm uthyrd yta	78	73	128		
Elkostnad per kvm uthyrd yta	155	116	48		
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 818	16 885	17 154		
Fastighetens belåningsgrad, %	15,2	15,2	15,3		
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta,	643	671	480		
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	95 117	95 117	95 117		

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 813 590
Årets resultat	-1 190 885
	<u>-4 004 475</u>
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	196 170
I ny räkning överföres	-4 200 645
	<u>-4 004 475</u>

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 328 316	5 566 184
Övriga intäkter		21 237	391 841
Summa rörelsens intäkter		6 349 553	5 958 025
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-2 601 594	-2 161 806
Övriga externa kostnader	3	-432 994	-491 947
Personalkostnader	4	-38 246	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-3 144 279	-3 098 724
Summa fastighetskostnader		-6 217 113	-5 752 477
Rörelseresultat		132 440	205 548
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-1 323 325	-1 213 070
Resultat efter finansiella poster		-1 190 885	-1 007 522
ÅRETS RESULTAT		-1 190 885	-1 007 522

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	713 133 250	716 220 500
Inventarier, verktyg och installationer	7	216 641	218 000
		713 349 891	716 438 500
Summa anläggningstillgångar		713 349 891	716 438 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 252	1 194 588
Övriga fordringar		48 410	38 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	280 857	223 857
		341 519	1 456 800
Kassa och bank		4 154 607	2 664 106
Summa omsättningstillgångar		4 496 126	4 120 906
SUMMA TILLGÅNGAR		717 846 017	720 559 406

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		611 795 000	611 795 000
Yttre reparationsfond		588 510	392 340
		612 383 510	612 187 340
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 813 590	-1 609 898
Årets resultat		-1 190 885	-1 007 522
		-4 004 475	-2 617 420
Summa eget kapital		608 379 035	609 569 920
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8, 10	70 872 800	108 204 600
Depositioner		66 750	68 850
		70 939 550	108 273 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 10	37 231 800	331 800
Förskott från kunder		0	2 731
Leverantörsskulder		289 155	204 512
Skatteskulder		78 220	73 780
Övriga kortfristiga skulder		1 758	57 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	926 499	2 045 284
		38 527 432	2 716 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		717 846 017	720 559 406

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	132 440	205 548
Årerföring gjorda avskrivningar	<u>3 144 279</u>	<u>3 098 724</u>
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	3 276 719	3 304 272
Erlagd ränta	<u>-1 323 325</u>	<u>-1 213 070</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 953 394	2 091 202
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	1 115 281	73 606
Leverantörsskulder- förändring	84 643	160 154
Kortfristiga skulder - förändring	-1 173 247	-268 180
Kassaflöde från rörelseresultat	26 677	-34 420
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	<u>-55 670</u>	<u>-229 474</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 670	-229 474
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	<u>-433 900</u>	<u>-1 731 800</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-433 900	-1 731 800
Årets kassaflöde	1 490 501	95 508
Likvida medel vid årets början	2 664 106	2 568 598
Likvida medel vid årets slut	4 154 607	2 664 106

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2), 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:

Byggnad	100 år
Inventarier	5 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 519 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag ingen fastighetsavgift då fastigheten är nyuppförd.

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. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	4 133 981	4 135 012
Hyresintäkter lokaler	343 383	311 725
Hyresintäkter garage	1 137 351	1 119 447
Utfakturerad hushållsel / Elbilsladdare	440 747	0
Avgifter internet	126 000	0
Pantsättning och överlåtelseavgifter	23 772	0
Avgift andrahandsuthyrning	90 330	0
Mäklarbild	3 000	0
Laddstationer	29 752	0
Summa	6 328 316	5 566 184
Övriga intäkter		
Utfakturerad hushållsel / Elbilsladdare	0	316 735
Pantsättning och överlåtelseavgifter	0	23 309
Avgift andrahandsuthyrning	0	18 940
Mäklarbild	0	6 500
Laddstationer	0	26 334
Övriga intäkter	21 237	23
Summa	21 237	391 841

* Ändrad redovisningsprincip vad gäller övriga intäkter jämfört med f g år.

Not 2 Driftkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-137 942	-200 352
Städning	-143 236	-143 165
Material och förbrukningsinventarier	-16 524	-9 712
Bevakning o Besiktningkostnader	-56 748	0
Övriga externa kostnader	-36 648	0
Summa	-391 098	-353 229
<u>Reparationer</u>		
Reparationer och underhåll	0	-142 363
Vidarefakturerade kostnader	0	-5 751
Reparation gemensamma lokaler	-28 319	-19 583
Reparation installationer	-69 309	0
Reparation utvändigt	-48 902	0
Summa	-146 530	-167 697

Taxebundna kostnader

El	-1 014 032	-755 434
Värme	-509 744	-479 917
Vatten o avlopp	-145 843	-234 875
Sophämtning	-186 934	-164 996
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-109 469	-16 784
Summa	-1 966 022	-1 652 006
<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-56 614	-55 982
Fastighetsskatt lokal	-41 330	67 108
Summa	-97 944	11 126
Summa driftkostnader	-2 601 594	-2 161 806
Not 3 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-206 343	-231 901
Kostnader utöver fast förvaltningsarvode	-38 311	-79 425
Revisionskostnader	-62 172	-50 000
Konsultkostnader	-8 769	-92 969
Styrelse och medlemskostnader	-4 324	0
Data och kommunikationskostnader	-103 012	-16 585
Övriga administrationskostnader	-10 063	-21 067
Summa	-432 994	-491 947
Not 4 Personalkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-32 070	0
Sociala avgifter	-6 176	0
Summa	-38 246	0
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	-3 087 250	-3 087 250
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-57 029	-11 474
Summa	-3 144 279	-3 098 724

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	308 725 000	308 725 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 725 000	308 725 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 174 500	-3 087 250
Årets avskrivningar enligt plan	-3 087 250	-3 087 250
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 261 750	-6 174 500
Utgående redovisat värde	299 463 250	302 550 500
Mark	413 670 000	413 670 000
Utgående bokfört värde	713 133 250	716 220 500
Taxeringsvärden		
Byggnader	243 649 000	197 205 000
Mark	243 484 000	170 484 000
Summa	487 133 000	367 689 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	229 474	0
Årets inköp	70 269	381 281
Utbetalningar Naturvårdverket	-14 599	-151 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 144	229 474
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 474	0
Årets avskrivningar enligt plan	-57 029	-11 474
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-68 503	-11 474
Utgående redovisat värde	216 641	218 000

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	24 726	0
Upplupna elintäkter	175 794	168 276
Förutbetalad försäkring	18 940	17 946
Övriga förutbetalda driftskostnader	61 397	37 635
Summa	280 857	223 857

Not 8, 10 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	3,59%	2025-11-12	34 604 600	34 936 400
SBAB	3,03%	2023-03-06	36 900 000	37 000 000
SBAB	1,33%	2024-12-06	36 600 000	36 600 000
Summa lån			108 104 600	108 536 400
Beräknade amorteringar nästa år			331 800	331 800
Lån som omsättes nästa år			36 900 000	0
Summa kortfristig del av lån			37 231 800	331 800
Summa långfristig del av lån			70 872 800	108 204 600

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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	556 331	1 586 685
Upplupen ränta	239 875	86 385
Upplupna driftkostnader	100 293	342 125
Revisionskostnader	30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	89
Summa	926 499	2 045 284

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>110 600 000</u>	<u>110 600 000</u>
Summa	110 600 000	110 600 000

Stockholm

Årsredovisningen har upprättats den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Bo Ekenstierna
Styrelseordförande

Gunnar Calais

Lennart Christensson

Kristina Müllersdorf

Jens Desthon

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor

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 + 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 bostadsrättsförenings 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**

Utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets planerade underhåll. Genom att dela det nya resultatet med 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.

- **Genomsnittlig skuldränta**

Detta nyckeltal visar kostnaden för allt främmande kapital. Beräknas som Räntekostnader/ Skulder



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2023 17:56

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson • 11.05.2023 09:57

DOCUMENT ID:

Hyu0k7943

ENVELOPE ID:

SkDRkXqVh-Hyu0k7943

DOCUMENT NAME:

Org 2022 Årsredovisning Brf Tegeludden 16.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUNNAR CALAIS gunnar.calais@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 09:45 12.05.2023 09:44	Email High	IP: 82.196.111.157 Swedish BankID (SSN: 194801011091)
2. BO EKENSTIERNA b@abcd-ekenstierna.se	Signed Authenticated	12.05.2023 10:06 12.05.2023 10:05	Email High	IP: 176.10.136.94 Swedish BankID (SSN: 196203114316)
3. KRISTIINA MÜLLERSDORF kristiina.mullersdorf@berghs.se	Signed Authenticated	13.05.2023 23:20 13.05.2023 23:17	Email High	IP: 90.129.223.37 Swedish BankID (SSN: 194907030185)
4. LENNART CHRISTENSSON l.christensson@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 14:23 14.05.2023 10:19	Email High	IP: 158.174.22.73 Swedish BankID (SSN: 195410020118)
5. Jens Bo Sture Desthon desthon@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 17:32 15.05.2023 17:32	Email High	IP: 98.128.229.10 Swedish BankID (SSN: 197702051959)
6. MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfyr.se	Signed Authenticated	16.05.2023 17:56 16.05.2023 17:49	Email High	IP: 213.65.35.102 Swedish BankID (SSN: 198009185011)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed