

# Årsredovisning

## Brf Sågen

Org nr 716414-8277

Styrelsen för Brf Sågen

avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31



# Innehållsförteckning

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse  | 3-5   |
| Resultaträkning         | 6     |
| Balansräkning           | 7-8   |
| Kassaflödesanalys       | 9     |
| Tilläggsupplysningar    | 10-14 |
| Underskrifter           | 14    |
| Definition av nyckeltal | 15    |

## Kontaktinformation

Brf Sågen; Ove Nordlander, Mjälltorpsgatan 5 , 832 44 Frösön  
Tel 070-642 72 06

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sågen 6, Frösön, Östersunds kommun. Fastighetens adress är Mälltorpsgatan 5. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 8 lägenheter. Föreningen har äganderätt till marken.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Bostadsrättstillägg för oss boende ingår i försäkringen.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

|         |                  |
|---------|------------------|
| Byggnad | 5 600 000        |
| Mark    | <u>1 656 000</u> |
|         | 7 256 000        |

## Fastighetens tekniska status

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättning skall ske årligen med mins 35 kr per m2 bruksarea (657,3 kvm).

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

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986 01-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

## Föreningens firma

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

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 12 medlemmar fördelade på 8 medlemslägenheter.

## Förvaltning

Den löpande ekonomiska redovisningen har under året gjorts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB, Östersund.

Samma firma har också svarat för grundbokföring, hyresredovisning, leverantörsreskontra, deklarationer samt vissa rapporter.

Ordföranden har svarat för upphandling av varor och tjänster, attesterat fakturor och haft löpande kontroll av föreningens kostnader mot budget.

Fastighetsskötsel och städning av gemensamma utrymmen har utförts av inhyrda entreprenörer, vår- och höststädning har gjorts av föreningens medlemmar gemensamt.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie  
föreningsstämma 2024 haft följande  
sammansättning

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Ove Nordlander          | Ledamot,<br>ordförande |
| Sven-Olof<br>Gustafsson | Ledamot,               |
| Christina<br>Reuterwall | Ledamot,               |
| Mikaela Grip<br>Romild  | Suppleant              |

## Revisorer

Anneli Ottosson

Rasmus Grip Romild      Suppleant

## Valberedning

Christine Ivansson

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt  
arbetat med förvaltningen av fastigheten  
och har haft sju protokollförda möten.  
Dessutom har vi haft åtskilliga kontakter  
via enskilda möten, mail och sms. Beslut  
som dessa kontakter resulterat i finns med  
i protokollen.

## Årets överlåtelse

1 överlåtelse har skett under året

## Årets händelser

Åtgärder i/på huset enligt  
underhållsplanen:

- Trapphuset renoverades ordentligt i  
början av 2024: helt ommålat, alla  
lägenhetsdörrar bytta till säkerhetsdörrar  
och postboxar installerade i entréplanet.

## Utanför underhållsplanen:

- P g a höjda räntor, inflation mm höjdes  
årsavgiften för 2024 med 3%. Ungefär lika  
stor årlig höjning kommer sannolikt att  
behövas kommande fem år.

- Beträffande närmare planering för  
laddstolpar för elbilar: vi avvaktar tills  
någon boende har för avsikt att skaffa  
elbil.

- Parkeringsplatser i carporten: varje  
lägenhet har tillgång till en P-plats i  
carporten. Om någon lägenhet inte  
utnyttjar sin plats är brf Sågen den  
juridiska person som hyr ut platsen till  
eventuell extern användare. Gäller from  
2024.

- Föreningen har redan i år kompletterat  
den fastighetsnära insamlingen av  
förpackningar så att vi klarar kraven som  
gäller from 2027.

## Förändring Eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Yttre fond     | Balanserat resultat | Årets resultat  | Totalt           |
|--------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|-----------------|------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>138 403</b>     | <b>647 088</b> | <b>620 404</b>      | <b>32 806</b>   | <b>1 438 701</b> |
| Inbetalda insatser             |                    | 23 006         | -23 006             |                 |                  |
| Balanseras i ny räkning        |                    |                | 32 806              | -32 806         |                  |
| Årets resultat                 |                    |                |                     | -168 632        | -168 632         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>138 403</b>     | <b>670 094</b> | <b>630 204</b>      | <b>-168 632</b> | <b>1 270 069</b> |

## Flerårsöversikt

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, Kkr                                | 464        | 480        | 423        | 424        | 422        |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr              | -169       | 33         | 56         | -50        | 36         |
| Soliditet, %                                        | 41,5       | 44,1       | 42,5       | 40,5       | 40,4       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt          | 675,1      | 655,5      | 642,6      | 642,6      | 642,6      |
| Årsavgifterna andel i % av totala rörelseintäkterna | 95,6       | 89,6       | 99,9       | 99,5       | 100,0      |
| Sparande per kvm                                    | 124,1      | 137,7      | 173,7      | 20,0       | 144,8      |
| Energikostnad per kvm                               | 179        | 165        | 152        | 152        | 134        |
| Räntekostnader i förhållande till intäkt            | 14,21%     | 5,06%      | 4,97%      | 5,75%      | 7,35%      |
| Skuldsättningsgrad %                                | 135        | 123        | 131        | 142        | 142        |
| Soliditet, %                                        | 42,0       | 44,0       | 43,0       | 41,0       | 40,0       |
| Skuldkvot/Räntekänslighet                           | 3,7        | 3,7        | 4,4        | 4,5        | 4,7        |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr           | 2 602      | 2 687      | 2 801      | 2 914      | 3 028      |
| Fastighetens belåningsgrad, %                       | 75,2       | 76,2       | 77,9       | 79,6       | 81,2       |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 675        | 649        | 643        | 643        | 643        |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                  | 211        | 211        | 211        | 211        | 211        |

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

## Resultatdisposition

|                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: |          |
| Balanserat resultat                              | 630 204  |
| Årets resultat                                   | -168 632 |
|                                                  | 461 572  |
| Styrelsen föreslår att:                          |          |
| Till yttre fond avsätts                          | 23 006   |
| Ur yttre fond ianspråk tas                       | -192 500 |
| I ny räkning överföres                           | 631 066  |
|                                                  | 461 572  |

## RESULTATRÄKNING

|                                                   | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                          |                          |
| Avgifter och hyresintäkter                        | 1   | 445 001                  | 431 175                  |
| Övriga intäkter                                   |     | 0                        | 3 093                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>445 001</b>           | <b>434 268</b>           |
| <br><b>Rörelsens kostnader</b>                    |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | 2   | -485 389                 | -326 272                 |
| Övriga externa kostnader                          | 3   | -37 611                  | -34 468                  |
| Personalkostnader                                 | 4   | -4 950                   | -4 950                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5   | -57 655                  | -57 655                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-585 605</b>          | <b>-423 345</b>          |
| <br><b>Rörelseresultat</b>                        |     | <b>-140 604</b>          | <b>10 923</b>            |
| <br><b>Finansiella intäkter och kostnader</b>     |     |                          |                          |
| Ränteintäkter o liknande intäkter                 |     | 18 976                   | 46 171                   |
| Räntekostnader fastighetslån                      |     | -65 913                  | -24 288                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-168 632</b>          | <b>32 806</b>            |
| <br><b>ÅRETS RESULTAT</b>                         |     | <b>-168 632</b>          | <b>32 806</b>            |

## BALANSRÄKNING

Not      2024-12-31      2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|                                    |   |                  |                  |
|------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Byggnader, mark och markanläggning | 6 | 2 272 768        | 2 316 823        |
| Inventarier                        | 7 | 42 771           | 56 371           |
|                                    |   | <b>2 315 539</b> | <b>2 373 194</b> |

##### Finansiella anläggningstillgångar

|                           |  |              |              |
|---------------------------|--|--------------|--------------|
| Andelar i intresseföretag |  | 1 500        | 1 500        |
|                           |  | <b>1 500</b> | <b>1 500</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**2 317 039      2 374 694**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|                                              |   |               |               |
|----------------------------------------------|---|---------------|---------------|
| Övriga fordringar                            |   | 52            | 51            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 16 038        | 17 480        |
|                                              |   | <b>16 090</b> | <b>17 531</b> |

##### Kortfristiga placeringar

|                       |   |               |                |
|-----------------------|---|---------------|----------------|
| Kortfristig placering | 9 | 93 513        | 269 604        |
|                       |   | <b>93 513</b> | <b>269 604</b> |

#### Kassa och bank

631 554      604 138

#### Summa omsättningstillgångar

**741 157      891 273**

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**3 058 196      3 265 967**

## BALANSRÄKNING

Not      2024-12-31      2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Insatser              | 138 403        | 138 403        |
| Yttre reparationsfond | 670 094        | 647 088        |
|                       | <b>808 497</b> | <b>785 491</b> |

##### Fritt eget kapital

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserad vinst eller förlust | 630 204        | 620 404        |
| Årets resultat                 | -168 632       | 32 806         |
|                                | <b>461 572</b> | <b>653 210</b> |

#### Summa eget kapital

**1 270 069      1 438 701**

#### Långfristiga skulder

|               |    |          |                  |
|---------------|----|----------|------------------|
| Fastighetslån | 10 | 0        | 1 690 984        |
|               |    | <b>0</b> | <b>1 690 984</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                  |                |
|----------------------------------------------|----|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10 | 1 709 634        | 74 600         |
| Leverantörsskulder                           |    | 24 978           | 20 886         |
| Skatteskulder                                |    | 1 615            | 1 305          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 51 900           | 39 491         |
|                                              |    | <b>1 788 127</b> | <b>136 282</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**3 058 196      3 265 967**

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                 |          |        |
|---------------------------------|----------|--------|
| Rörelseresultat                 | -140 604 | 10 923 |
| Årerföring gjorda avskrivningar | 57 655   | 57 655 |

### Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter

|         |        |
|---------|--------|
| -82 949 | 68 578 |
|---------|--------|

|                |         |         |
|----------------|---------|---------|
| Erhållen ränta | 18 976  | 46 171  |
| Erlagd ränta   | -65 913 | -24 288 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

|          |        |
|----------|--------|
| -129 886 | 90 461 |
|----------|--------|

### Förändring av rörelseresultat

|                                        |        |        |
|----------------------------------------|--------|--------|
| Övriga kortfr. fordringar - förändring | 1 441  | -2 830 |
| Kortfristiga skulder - förändring      | 16 811 | 1 964  |

### Kassaflöde från rörelseresultat

|        |      |
|--------|------|
| 18 252 | -866 |
|--------|------|

### Finansieringsverksamheten

|                         |         |         |
|-------------------------|---------|---------|
| Försäljning fondandelar | 195 000 | 457 070 |
| Amortering av skuld     | -55 950 | -74 600 |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

|         |         |
|---------|---------|
| 139 050 | 382 470 |
|---------|---------|

### Årets kassaflöde

|        |         |
|--------|---------|
| 27 416 | 472 065 |
|--------|---------|

### Likvida medel vid årets början

|         |         |
|---------|---------|
| 604 138 | 132 074 |
|---------|---------|

### Likvida medel vid årets slut

|         |         |
|---------|---------|
| 631 554 | 604 139 |
|---------|---------|

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### 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   | 2%  |
| Inventarier | 10% |

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening 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 1 630 kr för varje bostadslägenhet. Föreningen betalar idag en  
fastighetsavgift på 1 630 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 Avgifter och hyresintäkter               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter bostadsrätt                        | 443 568                  | 430 632                  |
| Pant och överlåtelseavgifter                   | 1 433                    | 483                      |
| Övriga intäkter                                | 0                        | 60                       |
| <b>Summa</b>                                   | <b>445 001</b>           | <b>431 175</b>           |
| Not 2 Driftkostnader                           | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
| <u>Fastighetsskötsel</u>                       |                          |                          |
| Fastighetsskötsel entreprenad                  | -65 220                  | -63 000                  |
| Snöröjning o markunderhåll                     | -10 093                  | -5 368                   |
| Material                                       | -5 338                   | -17 603                  |
| Serviceavtal, Bevakning o Besiktningskostnader | -19 586                  | -13 893                  |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-100 237</b>          | <b>-99 864</b>           |
| <u>Reparationer</u>                            |                          |                          |
| Reparation gemensamma lokaler                  | 0                        | -7 458                   |
| Reparation installationer                      | -13 354                  | 0                        |
| Reparation utvändigt                           | 0                        | -19 260                  |
| Reparation tomt                                | 0                        | -30 938                  |
| Hissreparationer                               | -3 854                   | -14 123                  |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-17 208</b>           | <b>-71 779</b>           |
| <u>Underhåll</u>                               |                          |                          |
| Underhåll bostäder                             | -132 500                 | 0                        |
| Underhåll gemensamma ytor                      | -60 000                  | 0                        |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-192 500</b>          | <b>0</b>                 |
| <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>    |                          |                          |
| El                                             | -21 089                  | -22 073                  |
| Värme                                          | -67 726                  | -61 075                  |
| Vatten o avlopp                                | -28 768                  | -25 029                  |
| Sophämtning                                    | -21 767                  | -16 367                  |
| Kabel tv, bredband, internet, telefon          | -8 506                   | -5 580                   |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-147 856</b>          | <b>-130 124</b>          |
| <u>Övriga driftskostnader</u>                  |                          |                          |
| Fastighetsskatt/-avgift                        | -13 040                  | -12 712                  |
| Fastighetsförsäkring                           | -14 548                  | -11 793                  |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-27 588</b>           | <b>-24 505</b>           |
| <b>Summa driftkostnader</b>                    | <b>-485 389</b>          | <b>-326 272</b>          |

|                                                                |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                          | <b>2024-01-01</b> | <b>2023-01-01</b> |
|                                                                | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Förvaltningsarvode                                             | -25 132           | -23 480           |
| Övriga administrationskostnader                                | -12 479           | -10 988           |
| <b>Summa</b>                                                   | <b>-37 611</b>    | <b>-34 468</b>    |
| <b>Not 4 Personalkostnader</b>                                 | <b>2024-01-01</b> | <b>2023-01-01</b> |
|                                                                | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                                                | -4 950            | -4 950            |
| <b>Summa</b>                                                   | <b>-4 950</b>     | <b>-4 950</b>     |
| <b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>2024-01-01</b> | <b>2023-01-01</b> |
|                                                                | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Avskrivningar på byggnader                                     | -44 055           | -44 055           |
| Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar      | -13 600           | -13 600           |
| <b>Summa</b>                                                   | <b>-57 655</b>    | <b>-57 655</b>    |
| <b>Not 6 Byggnader, mark och markanläggning</b>                |                   |                   |
| <b>Byggnader</b>                                               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                                     | 3 886 982         | 3 886 982         |
| Ackords nedsättning                                            | -950 000          | -950 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                | <b>2 936 982</b>  | <b>2 936 982</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan                             | -986 159          | -942 104          |
| Årets avskrivningar enligt plan                                | -44 055           | -44 055           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>         | <b>-1 030 214</b> | <b>-986 159</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                | <b>1 906 768</b>  | <b>1 950 823</b>  |
| <b>Mark</b>                                                    | <b>366 000</b>    | <b>366 000</b>    |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                  | <b>2 272 768</b>  | <b>2 316 823</b>  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                         |                   |                   |
| Byggnader                                                      | 5 600 000         | 5 600 000         |
| Mark                                                           | 1 656 000         | 1 656 000         |
| <b>Summa</b>                                                   | <b>7 256 000</b>  | <b>7 256 000</b>  |

#### Not 7 Maskiner o inventarier

|                                                        | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                             | 176 875         | 176 875         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>176 875</b>  | <b>176 875</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan                     | -120 504        | -106 904        |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -13 600         | -13 600         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-134 104</b> | <b>-120 504</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>42 771</b>   | <b>56 371</b>   |

#### Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

|                                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                             | 4 873         | 4 600         |
| Upplupna räntor                                    | 2 022         | 3 236         |
| Förutbetald kabel-tv                               | 1 473         | 1 466         |
| Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr | 7 670         | 8 178         |
| <b>Summa</b>                                       | <b>16 038</b> | <b>17 480</b> |

#### Not 9 Kortfristiga placeringar

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Anskaffningsvärde | 726 675        | 726 675        |
| <b>Summa</b>      | <b>726 675</b> | <b>726 675</b> |

#### Not 10 Långfristiga skulder

| Kreditgivare     | Ränta | Villkors<br>ändring | 2024-12-31 | 2023-12-31       |
|------------------|-------|---------------------|------------|------------------|
| Swedbank Hypotek | 3,92% | 2025-01-28          | 1 709 634  | 1 396 556        |
| Swedbank         |       |                     | 0          | 369 028          |
| Kortfristig del  |       |                     | -1 709 634 | -74 600          |
| <b>Summa</b>     |       |                     | <b>0</b>   | <b>1 690 984</b> |

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 slutbetkningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda avgifter | 39 958            | 36 369            |
| Upplupen ränta            | 11 942            | 3 350             |
| <b>Summa</b>              | <b>51 900</b>     | <b>39 719</b>     |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                             | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar      | 4 077 000         | 4 077 000         |
| <b>Summa</b>                | <b>4 077 000</b>  | <b>4 077 000</b>  |

Frösön / 2025

Sven-Olof Gustafsson

Ove Nordlander  
Ordförande

Christina Reuterwall

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Anneli Ottosson  
Förtroendevald revisor

## 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 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!

- **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 %.