

Årsredovisning

Brf Slipgatan12

Org nr 769617-2332

Styrelsen för Brf Slipgatan 12
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



HJR9Rh9gA-S1JoC3qx0

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17
Beskrivning nyckeltal	18

Kontaktinformation

Brf Slipgatan 12

Slipgatan12@gmail.com

Slipgatan 12, 117 39 Stockholm

Hemsida: <http://slipgatan12.wordpress.com/om-foreningen/>

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.

Juridisk person får vägras medlemskap i föreningen



Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheten, inklusive marken, Ångmaskinen 5, Slippgatan 12, Stockholm

Lägenheter o lokaler

Den totala uthyrda ytan uppgår till 1 702 kvm, varav 1 556 kvm bostadsyta fördelat på 46 lägenheter

Lägenhetsfördelning

38st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 30,74 kvm

8st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 48,50 kvm

Av de 46 lägenheterna är 43 upplåtna med bostadsrätt och 3 uthyrda som hyresrätt.

I fastigheten finns även 2 lokaler som hyrs ut med hyresrätt, Den totala ytan för dessa lokaler är 146 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Proinova.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	23 327 000
Mark	<u>50 593 000</u>
	73 720 000

Fastighetens tekniska status

Fastigheten värms med fjärrvärme och varje lägenhet har en egen elmätare

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Gruppavtal finns med Bahnhof för bredband.

Det finns en tvättstuga som kan bokas alla dagar, kostnadsfritt. Föreningen har

BRF Slippgatan 12
769617-2332

dessutom ett cykelrum och en gemensam altan för alla boende.

Föreningen har en bakgård där vi disponerar åtta parkeringsplatser för uthyrning. Boende i huset har förtur. Skicka ett mail till styrelsen vid intresse att hyra en parkeringsplats.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker enligt underhållsplan som årligen skall uppdateras. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Bostadsrättsföreningen

BRF Slippgatan 12 övertog fastigheten i augusti 2008, och driver den nu som en äkta förening. I huset finns en tvättstuga, ett cykelrum och vindsförråd. Till föreningen hör också åtta parkeringsplatser och två lokaler.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Stockholms län

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-21. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06.

Föreningens firma

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

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 54 medlemmar fördelade på 43 medlemslägenheter samt 3 hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har utförts av FT Drift AB, Trappstädning har utförts av Mickes fönsterputs o Städ.

Avtal finns med Fortum om fjärrvärmeleverans.

Avtal finns med Eon om elleverans.

Avtal finns med, Stockholm Vatten om vattenleverans och sophämtning,

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023 haft följande sammansättning.

Vincent Castellano	Ledamot, ordförande
David Fukamachi Regnfors	Ledamot
Johanna Ryssnäs	Ledamot
Paul Hillman	Ledamot
Andreas Nikitidis	Ledamot
Sophie Hillebrant	Suppleant

Revisorer

Sebastian Guevara, Bmind

Valberedning

Lisa Sturegård & Charlotta Rubin

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under 2023 kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda styrelsemöten, inklusive 1 konstituerande.

Årets överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse skett.

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

Årets händelser

Under 2023 har föreningen bland annat gjort följande:

- Löpande sett över intäkter och kostnader för att förbättra föreningens ekonomi.
- Höjt avgifter för att möta ökad räntekostnad från föreningens lån.
- För att skapa en ekonomisk trygghet har föreningen omförhandlat och bundit föreningens lån till 2026-09-15.



Framtida utveckling

Under 2024 kommer styrelsen ha ett ökat fokus på att förbättra vår ekonomi utan att öka avgifter.

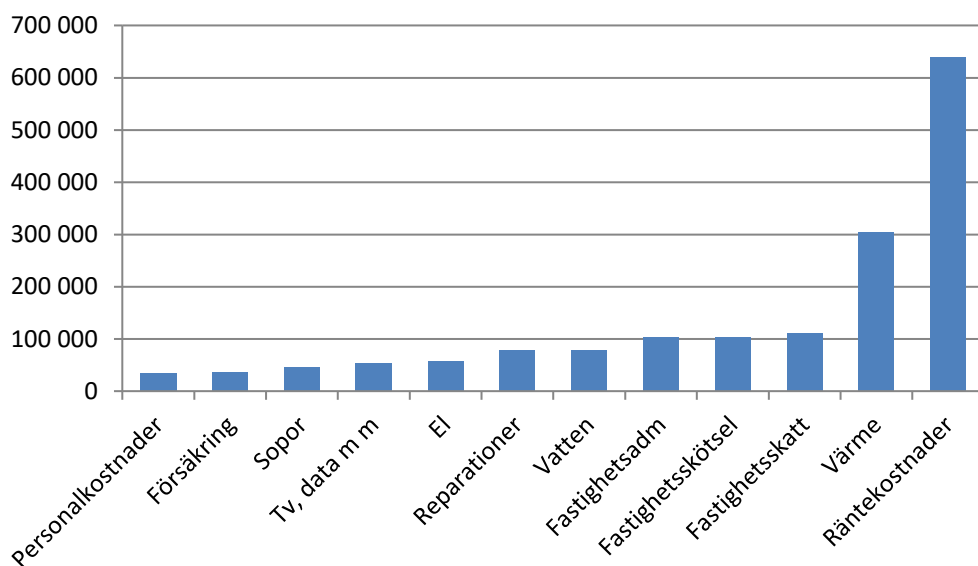
Styrelsen kommer också gå igenom underhållsplanen för att säkerställa att framtida underhållsbehov är under kontroll.

Styrelsen kommer inventera balkongerna efter balkongreovering och fasadrenovering för att anmäla eventuella defekter innan försäkringstiden går ut.

Föreningens ekonomi

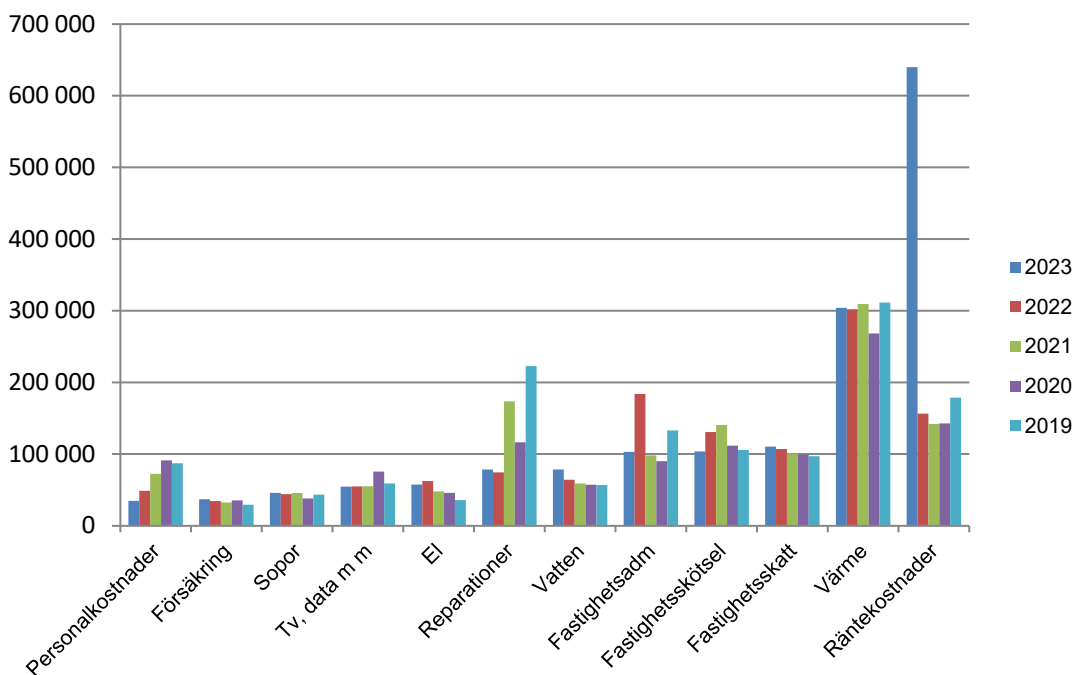
Årets resultat är -231 tkr, (f g år -217 tkr). Rensat från årets avskrivningar som inte påverkar likvidflödet ger årets verksamhet ett saldo på 454 tkr. Det totala likvidflödet för perioden som även innefattar investeringar, amorteringar, nyupplåning samt förändringar i rörelsekapitalet är negativt med 579 tkr. Detta beror främst på de ökade räntekostnaderna. I oktober 2022 gick löptiden ut på föreningens lån. Detta har lett till en väsentlig räntekostnadsökning som i sin tur har lett till höjda avgifter. Från och med augusti 2023 är lånen bundna igen och ingen vidare räntekostnadsökning förväntas under lånens bindningstid (2026-09-15). Genom de åtgärder som gjorts under 2023 (höjda avgifter och bindning av lån) kommer framtida räntekostnader vara under kontroll. När räntekostnaderna sjunker avser styrelsen att sänka avgifterna. Föreningen amorterar löpande 600 tkr per år. Föreningen anser att framtida ekonomiska åtaganden är under kontroll.

Kostnadsfördelning 2023



På stapeldiagrammet ovan kan man konstatera att föreningens största kostnad under året är räntekostnader och därefter kommer kostnaden för värme. Nedan visas kostnadsutvecklingen under en femårsperiod.

Kostnadsutveckling



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 743 778	6 103 403	3 419 037	-15 647 016	-217 534	37 401 668
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000		
Balanseras i ny räkning				-217 534	217 534	
Årets resultat					-231 375	-231 375
Belopp vid årets utgång	43 743 778	6 103 403	3 719 037	-16 164 550	-231 375	37 170 293

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	2081	1704	1679	1603	1633
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-231	-218	-227	-5	36
Räntekostnader i förhållande till intäkt	30,75%	9,18%	8,46%	8,89%	8,17%
Soliditet, %	71,0	70,0	63,0	63,0	63,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 032,0	811,9	769,0	768,9	698,5
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	71,9	67,7	65,0	68,1	60,8
Sparande per kvm	266,7	269,3	265,1	279,2	197,3
Energikostnad per kvm	258,6	251,8	244,7	218,3	237,4
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	10 022	10 761	13 684	14 107	14 212
Skuldsättning per kvm	8 543	8 984	11 423	11 776	11 864
Skuldsättningsgrad %	39	41	57	58	58
Skuldkvot/Räntekänslighet	7,0	9,0	11,6	12,5	12,4
Genomsnittlig skuldränta, %	4,29	0,90	0,72	0,71	0,87
Fastighetens belåningsgrad, %	28,2	29,3	37,0	37,7	45,1
Underhålls o amoreringsutrymme %	21,8	26,9	26,8	29,6	20,6
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	30 168	30 805	30 117	30 117	30 117

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-16 164 550
Årets resultat	-231 375
	-16 395 925
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	300 000
I ny räkning överföres	-16 695 925
	-16 395 925

Brf Slipgatan 12
769617-2332

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 080 503	1 704 113
Övriga intäkter		12 096	0
		2 092 599	1 704 113
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-869 272	-873 475
Övriga externa kostnader	3	-103 062	-183 735
Personalkostnader	4	-34 711	-48 614
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-684 953	-675 531
Summa fastighetskostnader		-1 691 998	-1 781 355
Rörelseresultat		400 601	-77 242
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		7 755	16 167
Räntekostnader fastighetslån		-639 731	-156 459
Resultat efter finansiella poster		-231 375	-217 534
ÅRETS RESULTAT		-231 375	-217 534

Brf Slipgatan 12
769617-2332

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	51 472 515	51 834 347
Inventarier	7	151 225	142 295
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	267 875
		51 623 740	52 244 517
Summa anläggningstillgångar		51 623 740	52 244 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 879
Övriga fordringar		12 273	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 399	18 736
		34 672	21 682
Kassa och bank		716 485	1 295 214
Summa omsättningstillgångar		751 157	1 316 896
SUMMA TILLGÅNGAR		52 374 897	53 561 413

Brf Slipgatan 12
769617-2332

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		43 743 778	43 743 778
Upplåtelseavgift		6 103 403	6 103 403
Yttre reparationsfond		3 719 037	3 419 037
		53 566 218	53 266 218
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-16 164 550	-15 647 016
Årets resultat		-231 375	-217 534
		-16 395 925	-15 864 550
Summa eget kapital		37 170 293	37 401 668
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	13 931 232	0
		13 931 232	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	600 000	15 281 232
Leverantörsskulder		190 106	336 575
Skatteskulder		217 368	207 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	265 898	334 220
		1 273 372	16 159 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 374 897	53 561 413

Brf Slipgatan 12

769617-2332

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	400 601	-77 242
Årerföring gjorda avskrivningar	<u>684 953</u>	<u>675 531</u>
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	1 085 554	598 289
Erhållen ränta	7 755	16 167
Erlagd ränta	<u>-639 731</u>	<u>-156 459</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	453 578	457 997
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-12 990	4 565
Leverantörsskulder- förändring	-146 469	219 977
Kortfristiga skulder - förändring	<u>-58 672</u>	<u>146 943</u>
Kassaflöde från rörelseresultat	-218 131	371 485
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	<u>-64 176</u>	<u>-267 875</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64 176	-267 875
Finansieringsverksamheten		
Inbetald insats	0	3 275 000
Amortering av skuld	<u>-750 000</u>	<u>-4 150 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-875 000
Årets kassaflöde	-578 729	-313 393
Likvida medel vid årets början	<u>1 295 214</u>	<u>1 608 606</u>
Likvida medel vid årets slut	716 485	1 295 213

Brf Slipgatan 12

769617-2332

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) Årsredovisning och koncernredovisning. Principerna är ändrade jämfört med föregående år. Årsredovisningen var föregående år upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10)

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:

Stomme, Inre väggar	100 år
Yttertak, Fasad	50 år
Fönster, Balkonger, Vvs, Restpost	40 år
El, Ventilation	30 år
Dörrar, Trapphus,	25 år
Kök, badrum, värmesystem, Hiss	20 år
Tvättstuga	10 år
Inventarier	5-10 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening med hyreshus 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 1 589 kr för varje bostadslägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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.

Brf Slipgatan 12

769617-2332

Upplysningar till enskilda poster**Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 496 365	1 152 917
Hyresintäkter bostäder	188 536	180 394
Hyresintäkter lokaler	269 724	243 324
Hyresintäkter garage o p-plats	97 500	93 000
Övriga tillägg	2 460	3 580
Pantsättning och överlåtelseavgifter	16 153	17 574
Avgift andra hands uthyrning	8 145	10 279
Övriga intäkter	1 620	3 045
Försäkringsersättningar	0	0
Summa	2 080 503	1 704 113

Not 2 Driftkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-38 621	-38 629
Snöröjning o markunderhåll	0	0
Städning	-40 807	-51 531
Material	-3 305	-2 217
Bevakning o Besiktningkostnader	-4 824	-10 717
Övriga externa kostnader	-16 072	-27 497
Summa	-103 629	-130 591

Reparationer

Reparation bostäder	0	-561
Reparation gemensamma lokaler	-13 516	0
Reparation installationer	-54 581	-73 755
Reparation utvändigt	-10 219	0
Summa	-78 316	-74 316

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Ei	-57 404	-62 395
Värme	-303 938	-301 910
Vatten o avlopp	-78 500	-64 014
Sophämtning	-45 755	-44 020
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-54 489	-54 846
Summa	-540 086	-527 185

Brf Slipgatan 12

769617-2332

<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-36 947	-34 309
Fastighetsavgift bostäder	-73 094	-69 874
Fastighetsskatt lokal	-37 200	-37 200
Summa	-147 241	-141 383
Summa driftkostnader	-869 272	-873 475
Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-63 109	-60 953
Förhandlingsarvoden	-3 467	-8 125
Revisionskostnader	-19 125	-18 375
Försäljningskostnader av bostadsrätt	0	-81 250
Medlemsavgifter brf organisation	-1 778	-1 602
Övriga administrationskostnader	-15 583	-13 430
Summa	-103 062	-183 735
Not 4 Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-15 168	-48 300
Sociala avgifter	-19 543	-314
Summa	-34 711	-48 614
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-659 570	-651 543
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-25 383	-23 988
Summa	-684 953	-675 531

Brf Slipgatan 12

769617-2332

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	33 823 558	33 823 558
Årets anskaffningar	297 738	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 121 296	33 823 558
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 954 382	-3 302 839
Årets avskrivningar enligt plan	-659 570	-651 543
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 613 952	-3 954 382
Utgående redovisat värde	29 507 344	29 869 176
 Mark	 21 965 171	 21 965 171
 Utgående bokfört värde	 51 472 515	 51 834 347
 Taxeringsvärden		
Byggnader	23 327 000	23 327 000
Mark	50 393 000	50 393 000
Summa	73 720 000	73 720 000
 varav bostäder	 70 000 000	 70 000 000
varav lokaler	3 720 000	3 720 000
Summa	73 720 000	73 720 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	585 257	585 257
Årets inköp	34 313	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	619 570	585 257
Ingående avskrivningar enligt plan	-442 962	-418 974
Årets avskrivningar enligt plan	-25 383	-23 988
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-468 345	-442 962
Utgående redovisat värde	151 225	142 295

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	12 554	11 528
Övriga förutbetalda driftskostnader	9 845	7 208
Summa	22 399	18 736

Brf Slipgatan 12

769617-2332

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	4,29%	2026-09-15	5 415 616	5 415 616
SBAB	4,29%	2026-09-15	9 115 616	9 865 616
Kortfristig del			-600 000	-15 281 232
Summa			13 931 232	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 2024 förlängs sannolikt vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	151 103	128 404
Upplupen ränta	0	51 697
Revisionskostnader	18 750	18 750
Styrelsearvoden inkl. soc avg.	75 304	110 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 741	24 593
Summa	265 898	334 220

Brf Slipgatan 12

769617-2332

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	20 331 300	20 331 300
Summa	20 331 300	20 331 300

Enentualförpliktelser

Inga

Inga

Stockholm / 2024

Vincent Castellano
Styrelseordförande

David Fukamachi Regnfors

Johanna Ryssnäs

Paul Hillman

Andreas Nikitidis

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

SebastianGuevara

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 + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur 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 %.



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2024 06:56

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson • 15.04.2024 16:49

DOCUMENT ID:

S1JoC3qx0

ENVELOPE ID:

HJR9Rh9gA-S1JoC3qx0

DOCUMENT NAME:

Org 2023 Årsredovisning BRF Slipgatan 12.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Andreas Nikitidis nikitidis567@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 16:58 15.04.2024 16:56	Email Low	IP: 94.234.99.159 IP: 94.234.99.159
Paul Hillman paulivanhillman@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 17:48 15.04.2024 17:48	Email Low	IP: 46.59.14.91 IP: 46.59.14.91
Vincent Castellano vincentcastellano@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 08:34 16.04.2024 08:32	Email Low	IP: 144.63.100.1 IP: 144.63.100.1
David Fuchamaki Regnfors david.fukamachi.regnfors@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 11:26 16.04.2024 11:01	Email Low	IP: 46.59.14.74 IP: 94.191.136.213
Johanna Ryssnäs johanna.ryssnas@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 19:16 16.04.2024 19:01	Email Low	IP: 46.59.14.83 IP: 46.59.14.83
Sebastian Guevara sebastian@bmind.se	Signed Authenticated	17.04.2024 06:56 16.04.2024 12:01	Email Low	IP: 109.240.97.229 IP: 193.210.193.232

* 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