

Årsredovisning

Brf Stadsskogen Kåbo 57:1

Org nr 769629-8855

Styrelsen för Brf Stadsskogen Kåbo 57:1

avger härmed årsredovisning för

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



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Brf Stadsskogen Kåbo 57:1

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 med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Uppsala Kåbo 57:1
Adress	Torgny Segerstedts Allé 9-19 Vårdsätravägen 3 A-F
Fastigheternas totala areal	3 809 kvm
Bostadsarea (BOA)	7 939 kvm
Lokalarea	396 kvm
Antal bostadslägenheter	161 st
Antal lokaler	4 st
Antal parkeringsplatser i garage	58 st
Antal parkeringsplatser	0 st
Byggnadsår	2018
Bostadshusens utformning	Två huskroppar indelade i Hus A, Hus B och Hus C som länkas samman med underbyggt garage/källarutrymme.
Antal våningar	Hus A 5 våningar Hus B 6 våningar Hus C 6 våningar
Mark	Äganderätt

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

Fastighetens tekniska status

Vatten och avlopp	Kommunens stadsnät
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX)
Elektricitet	Fastighetsmätare i elcentral med individuella mätare för lägenheterna
TV/Telefoni/Bredband	Fastigheten är ansluten till fibernät.

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 momsregistrerat.

Taxeringsvärde 2024

Fastighet	Uppsala Kåbo 57:1
Varav mark	91 694 000 kr
Varav byggnad	220 546 000 kr
Summa	312 240 000 kr

Föreningens byggnader har färdigställts 2017/2018 och åsatts värdeår 2018. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16, d.v.s. år 2034, utgår full fastighetsavgift.

Årsavgifterna

Årsavgifterna ska täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten, amorteringar och avsättning till underhållsfonden. 1 januari 2024 höjdes avgiften med 10 % och ytterligare en höjning om 5 % gjordes från 1 maj 2024. I december togs beslut om ytterligare höjning med 5% från 1 januari 2025

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2015-04-13 och nuvarande stadgar 2015-02-12.

Föreningens firmateckning

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

Förvaltning

Funktion	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Fastighetsskötsel	Sweax AB
Trappstädning	Sweax AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
EI	Vattenfall AB
Vatten/avlopp, sophämtning, återvinning.	Uppsala Vatten och Avfall AB

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024 haft följande sammansättning.

Namn	Roll
Jenny Alfredsson	Styrelseordförande
Peter Saarikoski	Styrelseledamot
Tobias Ågren	Styrelseledamot
Ulrika Pedersen Krassman	Styrelseledamot
Thomas Ranius	Styrelseledamot
Anton Tjust	Styrelseledamot

Revisor

Huvudansvarig revisor är Fredrik Lundberg, R3 Revisionsbyrå KB

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av bostadsrättsföreningen och haft 8 protokollförda styrelsemöten, inklusive 1 konstituerande.

Medlemmar

Föreningen har per 31 december 2024, 287 medlemmar fördelade på 161 medlemslägenheter.

Årets överlåtelser

Under året har 31 överlåtelser skett.

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

Årets väsentliga händelser

Styrelsen har under räkenskapsåret 2024 fortsatt att följa den ekonomiska utvecklingen noggrant och har fört en kontinuerlig dialog med föreningens ekonomiska förvaltare. Styrelsens bedömning under året har varit att efter de senaste årens tuffa ekonomiska läge med hög inflation och höga räntor har det börjat se något ljusare ut. Föreningen har fått ökade utgifter under de senaste åren, så för att få en ekonomi i balans har styrelsen fattat beslut om en första avgiftshöjning om 10% från 1 januari och ytterligare en höjning om 5% från 1 maj. I december 2024 beslutades om ytterligare en höjning om 5% från 1 januari 2025.

Då räntorna sjönk under 2024 tog styrelsen beslut att omförhandlade två tredjedelar av fastighetslånet för föreningen som var bundna med tremånaders rörlig ränta till längre bindningstider med förmånligare villkor. Därigenom kan vi nu planera ekonomin mer långsiktigt. En tredjedel bands hos Handelsbanken på fyra år till 2,93% och en tredjedel hos SBAB på tre år till 2,89%. Resterande tredjedel är bundet hos Handelsbanken och ska omförhandlas under 2025.

Styrelsen har sett över hur intäkter för föreningen kan ökas samt om det går att minska kostnader. För att öka intäkterna har mycket arbete lagts på att hyra ut alla garageplatser. Det har lett till att där nu är full beläggning. Styrelsen har under 2024 tecknat ett nytt avtal med Telia som blivande leverantör avseende fiber till föreningen från 2026, vilket kommer sänka den fasta månadskostnaden för bredband och TV från dagens 369 kr/mån per lägenhet till 239 kr/mån per lägenhet från och med 2026.

För att öka tryggheten i föreningen har avtalet med Securitas utökats så att det nu omfattar fler ronderingar.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten ett resultat från verksamheten på -145 tkr Tar man i beaktning även förändringar i rörelseresultatet, investeringar och gjorda amorteringar har kassaflödet under året var negativt med 641 tkr

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	363 555 000	988 440	-6 121 788	-2 782 699	355 638 953
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		250 110	-250 110		
Balanseras i ny räkning			-2 782 699	2 782 699	
Årets resultat				-3 544 347	-3 544 347
Belopp vid årets utgång	363 555 000	1 238 550	-9 154 597	-3 544 347	352 094 606

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	9 087	7 227	6 881	6 631	6 367
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 544	-2 783	-2 201	-2 252	-1 286
Soliditet, %	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0
Energikostnader per kvm uthyrd yta	227	204	216	214	172
Årsavgift per kvm upplåten med bostadrätt	826	683	674	674	674
Årsavgifterna andel i % av totala rörelseintäkterna	72	72	77	81	84
Räntekostnader i förhållande till intäkt	44,68	29,50	21,19	22,19	27,06
Sparande per kvm	-17,36	72,58	139,52	134,67	248,67
Skuldsättningsgrad %	37	36	36	37	37
Skuldkvot/Räntekänslighet	14,2	17,2	18,8	20,0	20,8
Genomsnittlig skuldränta, %	3,15	1,70	1,12	1,11	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	16 249	16 304	16 423	16 696	16 715
Skuldsättning per kvm	15 473	15 526	15 639	15 899	15 917
Fastighetens belåningsgrad, %	26,9	26,8	26,8	27,0	26,9
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	45 794	45 794	45 794	45 794	45 794

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 154 597
Årets resultat	-3 544 347
	-12 698 944
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	250 110
I ny räkning överföres	-12 949 054
	-12 698 944

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 086 481	7 163 864
Övriga intäkter		14 414	342 302
		9 100 895	7 506 166
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-4 568 485	-4 109 207
Övriga externa kostnader	3	-423 548	-404 867
Personalkostnader	4	-188 259	-172 488
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-3 399 632	-3 387 795
Summa fastighetskostnader		-8 579 924	-8 074 357
Rörelseresultat		520 971	-568 191
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		808	20
Räntekostnader fastighetslån		-4 066 126	-2 214 528
Resultat efter finansiella poster		-3 544 347	-2 782 699
ÅRETS RESULTAT		-3 544 347	-2 782 699

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	480 060 825	483 419 760
Inventarier	7	364 118	254 904
		480 424 943	483 674 664
Summa anläggningstillgångar		480 424 943	483 674 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 702	5 747
Övriga fordringar		54 286	61 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	475 403	277 707
		555 391	345 157
Kassa och bank		2 164 137	2 805 521
Summa omsättningstillgångar		2 719 528	3 150 678
SUMMA TILLGÅNGAR		483 144 471	486 825 342

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		363 555 000	363 555 000
Yttre reparationsfond		1 238 550	988 440
		364 793 550	364 543 440
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-9 154 597	-6 121 788
Årets resultat		-3 544 347	-2 782 699
		-12 698 944	-8 904 487
Summa eget kapital		352 094 606	355 638 953
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	85 263 090	0
		85 263 090	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	43 737 332	129 441 422
Leverantörsskulder		1 001 353	429 248
Skatteskulder		104 800	104 800
Övriga kortfristiga skulder		31 868	19 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	911 422	1 191 342
		45 786 775	131 186 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		483 144 471	486 825 342

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	520 971	-568 191
Årerföring gjorda avskrivningar	3 399 632	3 387 795
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	3 920 603	2 819 604
Erhållen ränta	808	20
Erlagd ränta	-4 066 126	-2 214 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-144 715	605 096
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-210 234	-58 605
Leverantörsskulder- förändring	572 105	-17 648
Kortfristiga skulder - förändring	-267 629	380 630
Kassaflöde från rörelseresultat	94 242	304 377
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-149 911	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-149 911	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-441 000	-941 247
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-441 000	-941 247
Årets kassaflöde	-641 384	-31 774
Likvida medel vid årets början	2 805 521	2 837 295
Likvida medel vid årets slut	2 164 137	2 805 521

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag.

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	10 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 1 630 kr för varje bostadslägenhet. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift för lägenheterna p g a grund av sitt värdeår. 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.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	6 558 090	5 424 782
Hyresintäkter lokaler	887 760	830 520
Hyresintäkter garageplatser	728 430	684 013
Elbilsplats	30 975	0
Fastighetsskatt	52 404	52 404
Internetavgift	712 063	59 040
Övriga tillägg	0	-1 341
Pantsättning och överlåtelseavgifter	51 531	46 811
Avgift andrahands uthyrning	59 703	58 500
Intäkter mäklarbild	0	3 500
Övriga intäkter	5 525	5 635
Summa	9 086 481	7 163 864
Not 2 Driftkostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-460 440	-752 036
Snöröjning o markunderhåll	-228 005	-162 213
Städning	-238 637	-277 869
Förbrukninginventarier	-13 800	0
Bevakning o Besiktningkostnader	-121 868	-223 077
Övriga externa kostnader	-15 718	-23 191
Summa	-1 078 468	-1 438 386
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	-5 788
Reparation gemensamma lokaler	-9 138	-3 767
Reparation installationer	-222 484	-277 227
Reparation utvändigt	-1 979	0
Vattensador	-68 921	0
Summa	-302 522	-286 782
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-451 263	-424 431
Värme	-867 951	-830 793
Vatten o avlopp	-571 047	-444 932
Sophämtning	-397 721	-361 857
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-710 044	-146 519
Summa	-2 998 026	-2 208 532

<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-137 069	-123 107
Fastighetsskatt lokal	-52 400	-52 400
Summa	-189 469	-175 507
Summa driftkostnader	-4 568 485	-4 109 207
Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-271 574	-254 972
Förvaltningsarvoden utöver avtal	-80 984	-71 366
Revisionskostnader	-37 104	-33 652
Juridiska/inkasso kostnader	-11 245	-9 298
Övriga administrationskostnader	-22 641	-35 579
Summa	-423 548	-404 867
Not 4 Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-143 250	-131 250
Sociala avgifter	-45 009	-41 238
Summa	-188 259	-172 488
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-3 358 935	-3 358 935
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-40 697	-28 860
Summa	-3 399 632	-3 387 795

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	335 893 530	335 893 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 893 530	335 893 530
Ingående avskrivningar enligt plan	-13 435 740	-10 076 805
Årets avskrivningar enligt plan	-3 358 935	-3 358 935
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 794 675	-13 435 740
Utgående redovisat värde	319 098 855	322 457 790
Mark	160 961 970	160 961 970
Utgående bokfört värde	480 060 825	483 419 760
Taxeringsvärden		
Byggnader	220 546 000	220 546 000
Mark	91 694 000	91 694 000
Summa	312 240 000	312 240 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	288 600	288 600
Årets inköp	149 911	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 511	288 600
Ingående avskrivningar enligt plan	-33 696	-4 836
Årets avskrivningar enligt plan	-40 697	-28 860
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-74 393	-33 696
Utgående redovisat värde	364 118	254 904

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda driftskostnader	11 971	54 867
Förutbetald internet och kabeltv	118 192	102 247
Förutbetald försäkring	97 917	87 911
Övriga förutbetalda driftskostnader	247 323	32 682
Summa	475 403	277 707

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors	2024-12-31	2023-12-31
		ändring		
Stadshypotek	2,93%	2028-10-30	41 270 590	41 711 590
Stadshypotek	3,82%	2025-07-30	43 296 332	43 296 332
SBAB	2,89%	2027-11-09	44 433 500	44 433 500
Nåsta års beräknade amortering			441 000	0
Lån som omsätts under nästa år			43 296 332	129 441 422
Summa kortfristig del av lån			43 737 332	129 441 422
Summa långfristig del av lån			85 263 090	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 hyror och avgifter	803 979	736 611
Upplupen ränta	74 673	360 224
Revisionskostnader	30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2 770</u>	<u>64 507</u>
Summa	911 422	1 191 342

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>133 300 500</u>	<u>133 300 500</u>
Summa	133 300 500	133 300 500

Enentualförpliktelser **Inga** **Inga**

Uppsala / 2025
Årsredovisningen har upprättats den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Jenny Alfredsson
Styrelseordförande

Peter Saarikoski

Tobias Ågren

Ulrika Pedersen Krassman

Tomas Ranius

Anton Tjust

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

Fredrik Lundberg
Auktoriserad 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 %.



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 15:02

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson · 16.04.2025 10:02

DOCUMENT ID:

Bk2W4JTA1x

ENVELOPE ID:

Sk5bV1aRJe-Bk2W4JTA1x

DOCUMENT NAME:

Org 2024 Årsredovisning Brf Stadsskogen Kåbo 57 1.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLARA BRITTA JENNY ALFREDSSON jennyalfredsson@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 13:05 16.04.2025 13:03	Email High	IP: 89.37.63.31 Swedish BankID (SSN: 197605264626)
2. Peter Tapani Saarikoski peter.saarikoski@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 14:15 16.04.2025 14:14	Email High	IP: 94.234.75.66 Swedish BankID (SSN: 195605060499)
3. Thord Tobias Ågren tobias.agren35@outlook.com	Signed Authenticated	16.04.2025 14:34 16.04.2025 14:34	Email High	IP: 90.225.7.209 Swedish BankID (SSN: 198303071495)
4. Ulrika Kristina Pedersen Krassman ulrika_pedersen@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 15:22 16.04.2025 15:22	Email High	IP: 217.210.191.72 Swedish BankID (SSN: 196809027227)
5. Anton Erik Tjust antontjust@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 20:17 17.04.2025 17:35	Email High	IP: 94.234.87.205 Swedish BankID (SSN: 198804284878)
6. Sture Thomas Ranius thomas.ranius@slu.se	Signed Authenticated	19.04.2025 09:38 19.04.2025 09:35	Email High	IP: 213.66.32.211 Swedish BankID (SSN: 197109161930)
7. FREDRIK LUNDBERG Fredrik.Lundberg@r3.se	Signed Authenticated	22.04.2025 15:02 22.04.2025 13:50	Email High	IP: 91.240.252.139 Swedish BankID (SSN: 197411040012)

* 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