

Ekonomistyrning - Brf Kapellet.

Underhållsplan och avsättningar till fond för periodiskt underhåll (YF)

Föreningens underhållsplan bör årligen uppdateras före det att budget fastställs för kommande år. Av underhållsplanen framgår vilken avsättning som bör ske till YF.

Observera att fonden inte innehåller några likvida medel utan är en bokföringsmässig disposition mellan årets resultat och det egna kapitalet.

Sparande

Sparandet utgörs av summan av årets resultat + årets avskrivningar + årets periodiska underhåll.

Sparande mäts per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparandet bör ligga inom intervallet 200 – 300 kr/kvm.

Sparandet är en förutsättning för fastighetens underhåll samt för amorteringar på föreningens lån.

Uthålligt kassaflöde

Uthålligt kassaflöde utgörs av summan av årets resultat + årets avskrivningar + periodiskt underhåll minskat med avsättning till YF enligt underhållsplanen och 2 % amortering av föreningens lån.

Exempel: Årets resultat 200 000 kr, årets avskrivningar 400 000 kr, periodiskt underhåll 150 000 kr avsättning till YF 290 000 kr, årets amortering 260 000 kr. Det uthålliga kassaflödet blir då 200 000 kr. Det uthålliga kassaflödet bör vara positivt över tiden. Enstaka år kan flödet tillåtas vara negativt. Är kassaflödet långsiktigt negativt så innebär det att avgifterna behöver höjas eller att åtgärder enligt underhållsplanen begränsas eller senareläggs om det inte äventyrar fastigheten alternativt att föreningens lån amorteras i lägre omfattning.

Skuldsättning/Belåningsgrad

Skuldsättning/Belåningsgrad mäts per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Kapellet's upplåtna yta med bostadsrätt uppgår till 2900 kvm.

Skuldsättningen/Belåningsgraden bör inte överstiga 5 000 kr/kvm.

Amorteringar

Föreningen lån bör amorteras med i genomsnitt 2 % / år. För befintliga lån förändras amorteringen normalt i samband med att lånen villkors ändras.

Likvida medel

Föreningens handkassa inventeras och stäms av årligen inför årsskifte. Övriga likvida medel redovisas på föreningens klientmedelskonto som administreras av MBF.

På klientmedelskontot bör ett belopp finnas som motsvarar 20 – 40 % av föreningens intäkter.

För närvarande innebär detta att det bör finnas ett belopp inom intervallet 400 000 – 800 000 kr.

Uppstår en överlikviditet bör denna i första hand nyttjas för extra amorteringar på föreningens lån med beaktan av eventuell ränteskillnadsersättning.

