

Årsredovisning

Brf Odensala Ängar 3

Org nr 769633-9600

Styrelsen för Brf Odensala Ängar 3
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Brf Odensala Ängar 3

Bågskyttevägen 2-72, Östersund

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.

Föreningens säte är Östersund, Jämtlands län

Föreningens fastighet

Byggnad och mark

Föreningen har förvärvat fastigheten Köksträdgården 1, Östersunds kommun. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Föreningen har äganderätt till marken.

Lägenheter o lokaler

Den totala BRA ytan för bostäder uppgår till 2 748 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 st 4 rum och kök med en yta av 88 kvm.

12 st 3 rum och kök med en yta av 76 kvm.

12 st 3rum och kök med en yta av 65 kvm.

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector. I försäkringen ingår även olycksfallsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättförsäkring

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022

Byggnad 46 000 000

Mark 5 000 000

51 000 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. Lägenheterna har golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Vad gäller bredband samt ytterligare tv kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 150 tkr innan underhållsplan upprättats.

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

Byggnationer och besiktningar

Fastigheten har förvärvats genom köp av Odensala 3 AB, 559048-3649. Byggnaden har uppförts enligt totalentreprenad av Brogården Entreprenad AB, Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-02-16.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens firma

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

Medlemmar och hyresgäster

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023 följande sammansättning

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Mattias Dahlin | Ledamot, Styrelseordförande |
| Dennis Görhagen | Ledamot |
| Åke Möhring | Ledamot |
| Fredrik Engström | Ledamot |
| Per-Einar Eriksson | Suppleant |
| Ola Boström | Suppleant |

Revisorer

Urban Lidén

Upplåtelse och överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Prisbasbeloppet. Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Prisbasbeloppet.

Under året har 3 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 50 medlemmar fördelade på 36 medlemslägenheter

Årets händelser

I våras genomfördes ett städtillfälle. En insats gjordes under sommaren för att åtgärda infarternas potthål.

Vi tecknade ett nytt ettårigt avtal gällande snöröjning, sandning och gräsklippning.

Ventilationsfilter köptes in och delades ut till alla lägenheter under hösten. Detta kommer att upprepas varje höst.

P g a av högre ränta på del av föreningens lån höjdes avgiften under hösten för att få budgeten i balans.

Föreningens ekonomi

Årets resultat från verksamheten rensat från avskrivningar ger ett positivt likvidflöde på 267 tkr.

Tar vi även i beaktning årets amorteringar, investeringar och förändringar i rörelseresultatet ger det ett positivt likvidflöde på 7 tkr. Föreningens högsta kostnad är räntor på lånat kapital och de har stigit med 229 tkr sedan föregående år. Även drift- och externa kostnader har stigit med cirka 6,5 % jämfört med föregående år

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 66 480 000 | 0 | 450 000 | -2 819 863 | -904 177 | 63 205 960 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 150 000 | -150 000 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -904 177 | 904 177 | |
| Årets resultat | | | | | -829 926 | -829 926 |
| Belopp vid årets utgång | 66 480 000 | 0 | 600 000 | -3 874 040 | -829 926 | 62 376 034 |

Flerårsöversikt

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, Kkr | 2 272 | 1 756 | 1 750 | 1 703 | 1 718 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -830 | -904 | -789 | -693 | -941 |
| Räntekostnader i förhållande till intäkt | 37,03% | 34,90% | 31,41% | 32,92% | 31,70% |
| Soliditet, % | 66,0 | 66,0 | 66,0 | 66,0 | 66,0 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 631,0 | 510,5 | 498,0 | 484,9 | 469,4 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna | 76,3 | 79,9 | 78,2 | 78,2 | 75,1 |
| Sparande per kvm | 97,3 | 70,3 | 112,2 | 147,1 | 56,1 |
| Energikostnad per kvm | 209,0 | 195,0 | 185,6 | 153,0 | 246,7 |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr | 11 666 | 11 793 | 11 919 | 12 009 | 12 009 |
| Skuldsättningsgrad % | 51,40 | 51,27 | 51,09 | 50,85 | 50,31 |
| Skuldkvot/Räntekänslighet | 14,1 | 18,5 | 18,7 | 19,4 | 19,2 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 2,61 | 1,88 | 1,50 | 1,50 | 1,50 |
| Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta | 86,44 | 82,73 | 88,18 | 57,43 | 107,52 |
| Fastighetens belåningsgrad, % | 34,09 | 34,06 | 34,03 | 33,90 | 33,52 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 571 | 504 | 491 | 477 | 469 |
| Underhålls o amoreringsutrymme % | 11,77 | 10,99 | 17,62 | 23,73 | 8,96 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 24 192 | 24 192 | 24 192 | 24 192 | 24 192 |

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

| | |
|-------------------------|------------|
| Balanserat resultat | -3 874 040 |
| Årets resultat | -829 926 |
| | -4 703 966 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 150 000 |
| I ny räkning överföres | -4 853 966 |
| | -4 703 966 |

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 2 271 778 | 1 756 128 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 271 778 | 1 756 128 |
| | | | |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 080 464 | -859 513 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -82 687 | -90 651 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4 | -1 097 226 | -1 097 226 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 260 377 | -2 047 390 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | 11 401 | -291 262 |
| | | | |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Räntekostnader fastighetslån | | -841 329 | -612 915 |
| Resultat efter finansiella poster | | -829 926 | -904 177 |
| | | | |
| ÅRETS RESULTAT | | -829 926 | -904 177 |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader, mark och markanläggning | 5 | 94 056 231 | 95 151 057 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 2 327 | 4 727 |
| | | 94 058 558 | 95 155 784 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Skattefordran | | 107 | 105 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 115 804 | 110 875 |
| | | 115 911 | 110 980 |
| Kassa och bank | | 740 482 | 733 849 |
| Summa omsättningstillgångar | | 856 393 | 844 829 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 94 914 951 | 96 000 613 |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 66 480 000 | 66 480 000 |
| Yttre reparationsfond | | 600 000 | 450 000 |
| | | 67 080 000 | 66 930 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -3 874 040 | -2 819 863 |
| Årets resultat | | -829 926 | -904 177 |
| | | -4 703 966 | -3 724 040 |
| Summa eget kapital | | 62 376 034 | 63 205 960 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 8 | 16 500 000 | 9 702 000 |
| | | 16 500 000 | 9 702 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 15 559 500 | 22 704 000 |
| Leverantörsskulder | | 66 404 | 131 202 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 9 971 | 11 287 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 403 042 | 246 164 |
| | | 16 038 917 | 23 092 653 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 94 914 951 | 96 000 613 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 11 401 | -291 262 |
| Årerföring gjorda avskrivningar | 1 097 226 | 1 097 226 |
| Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter | 1 108 627 | 805 964 |
| Erlagd ränta | -841 329 | -612 915 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 267 300 | 193 049 |
| Förändring av rörelseresultat | | |
| Kortfristiga fordringar - förändring | -4 931 | -26 585 |
| Leverantörsskulder- förändring | -64 798 | 10 187 |
| Kortfristiga skulder - förändring | 155 562 | 75 708 |
| Kassaflöde från rörelseresultat | 85 833 | 59 310 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av skuld | -346 500 | -346 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -346 500 | -346 500 |
| Årets kassaflöde | 6 633 | -94 141 |
| Likvida medel vid årets början | 733 849 | 827 990 |
| Likvida medel vid årets slut | 740 482 | 733 849 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. (K3). Principen är densamma som 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:

| | |
|--------------------------|--------|
| Stomme/Grund/Innerväggar | 100 år |
| Värme/Sanitet/Rör | 50 år |
| El | 40 år |
| Yttertak | 40 år |
| Fasad | 50 år |
| Fönster | 50 år |
| Övrigt | 40 år |

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisade som bokslutsdisposition. För 2018 sker ingen avskrivning då fastigheten färdigställdes december 2018.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheter med bostäder som är nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt dagens gällande rätt. Fastigheten har värdeår 2018

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 Årsavgifter och hyresintäkter | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Årsavgifter bostadsrätt | 1 734 108 | 1 402 860 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 4 159 | 6 952 |
| Intäkter internet | 125 892 | 0 |
| Utdebiterad elkostnad | 187 676 | 126 670 |
| Utdebiterad värmekostnad | 219 456 | 219 456 |
| Övriga intäkter | 487 | 190 |
| Summa | 2 271 778 | 1 756 128 |
| Not 2 Driftkostnader | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <u>Fastighetsskötsel</u> | | |
| Snöröjning o markunderhåll | -165 175 | -118 430 |
| Material | 0 | 0 |
| Summa | -165 175 | -118 430 |
| <u>Reparationer</u> | | |
| Reparation installationer | -25 708 | -21 631 |
| Reparation tomt | -9 175 | -2 318 |
| Summa | -34 883 | -23 949 |
| <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u> | | |
| Ei | -244 125 | -223 024 |
| Värme | -237 547 | -227 354 |
| Vatten o avlopp | -92 756 | -85 492 |
| Sophämtning | -93 021 | -84 471 |
| Kabel tv, bredband | -130 956 | -16 316 |
| Summa | -798 405 | -636 657 |
| <u>Övriga driftkostnader</u> | | |
| Fastighetsförsäkring | -82 001 | -80 477 |
| Summa | -82 001 | -80 477 |
| Summa driftkostnader | -1 080 464 | -859 513 |

| Not 3 Övriga externa kostnader | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förvaltningsarvode | -48 676 | -44 940 |
| Förvaltningsarvode utanför avtal | -10 158 | -8 599 |
| Revisionskostnader | -17 900 | -32 901 |
| Övriga administrationskostnader | -5 953 | -4 211 |
| Summa | -82 687 | -90 651 |

| Not 4 Avskrivningar enligt plan | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Avskrivningar på byggnader | -1 094 826 | -1 094 826 |
| Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer | -2 400 | -2 400 |
| Summa | -1 097 226 | -1 097 226 |

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

| Byggnader | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 99 530 361 | 99 530 361 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 99 530 361 | 99 530 361 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -4 379 304 | -3 284 478 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -1 094 826 | -1 094 826 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -5 474 130 | -4 379 304 |
| Utgående redovisat värde | 94 056 231 | 95 151 057 |
| Mark | 27 264 320 | 27 264 320 |
| Utgående bokfört värde | 94 056 231 | 95 151 057 |
| Taxeringsvärden | | |
| Byggnader | 46 000 000 | 46 000 000 |
| Mark | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Summa | 51 000 000 | 51 000 000 |

Not 6 Inventarier och installationer

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 12 000 | 12 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 000 | 12 000 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -7 273 | -4 873 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -2 400 | -2 400 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -9 673 | -7 273 |
| Utgående bokfört värde | 2 327 | 4 727 |

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetald försäkring | 83 571 | 74 268 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 32 233 | 36 607 |
| Summa | 115 804 | 110 875 |

Not 8 Långfristiga skulder

| Kreditgivare | Ränta | Villkors | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| | | ändring | | |
| Stadshypotek 3m/r | 5,45% | 2024-02-26 | 5 857 500 | 6 105 000 |
| Stadshypotek | 1,47% | 2024-10-30 | 9 702 000 | 9 801 000 |
| Stadshypotek | 4,93% | 2025-10-30 | 16 500 000 | 16 500 000 |
| Summa låneskuld | | | 32 059 500 | 32 406 000 |
| Nästa års beräknade amortering | | | 346 500 | 346 500 |
| Lån som ska omsättas nästa år | | | 15 213 000 | 22 357 500 |
| Summa kortfristig del av lån | | | 15 559 500 | 22 704 000 |
| Summa långfristig del av lån | | | 16 500 000 | 9 702 000 |

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 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter | 196 640 | 160 307 |
| Upplupen ränta | 176 702 | 62 143 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29 700 | 23 714 |
| Summa | 403 042 | 246 164 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | <u>33 000 000</u> | <u>33 000 000</u> |
| Summa | 33 000 000 | 33 000 000 |

Östersund / 2024

Mattias Dahlin
Ordförande

Dennis Görhagen

Åke Möhring

Fredrik Engström

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Urban Lidén
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 + 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.