

Årsredovisning

Brf Domaren 4

Org nr 769627-1795

Styrelsen för Brf Domaren 4
avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret 2023-01-01– 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15
Beskrivning av nyckeltal	16

Kontaktinformation

Brf Domaren 4

Norra Strandvägen 6/ Rådmansgatan 3, 832 41 Frösön

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 fastighet

Byggnad och mark

Föreningen förvärvade 2014-06-24 fastigheten Domaren 4 på Frösön i Östersunds kommun av Fastighets AB Hornsgatan1.
Adress; Norra Strandvägen 6/Rådmansgatan 3

Huset byggdes 1947 och består av ett flerfamiljshus om 21 lägenheter med källare, typkod 320.
Föreningen har äganderätt till marken.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 1 324 kvm.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 46 kvm

16 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 63 kvm

3 st 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 74 kvm

Av dessa lägenheter 21 lägenheter är 18 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

På fastigheten finns 8 p platser, 10 carports samt 2 garage.

Avgifter och hyror

Intäkter från hyresrätterna utgör cirka 22 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	12 200 000
Mark	<u>3 816 000</u>
	16 016 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen
Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-21 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-09-26.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-13.

Föreningens firma

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

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 20 medlemmar fördelade på 18 medlemslägenheter samt 3 hyresgäster.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen inklusive trappstädning har utförts av HSB Mitt.

Avtal finns med Jämtkraft om el- och fjärrvärmeleverans

Avtal finns med COM Hem för kabel-TV.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 8 juni 2023 haft följande sammansättning.

Hans Beijer	Ledamot, ordförande
Mattias Andersson	Ledamot
Håkan Gyllander	Ledamot
Ernst Norenus	Ledamot
Robin Lindberg	Suppleant

Revisorer

Lars-Eric Mattsson

Valberedning

Annie Waldeblad

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten varav 2 med få deltagare.

Därtill ett flertal informella möten kring praktiska frågor.



Årets överlåtelse

Under året har inga överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse kan enligt stadgarna köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pansättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Årets händelser

Sedan allvarliga skador upptäckts på våra tak, mest på den större fastigheten, med mögel och läckage vid vindsbesiktning 2022 blev byte av bägge taken nödvändigt. Efter offerter från fem olika byggfirmor valde vi sedan firma Mark och Villa för arbetet.

Samtidigt med takbytet gjordes tilläggsisolering av vindarna och målning av trä runt fönster och dörrar samt av knutar och vindskivor.

Takpannorna utbyttes mot plåt. Även behövt plåtbyte runt skorstenarna utfördes. Arbetet tog drygt två månader och vi bedömer att det blev väl gjort.

För projektet behövde föreningen ta ett nytt lån hos Swedbank på 2.1 milj. Vi nödgades därför höja månadsavgifterna med hela 17 % från 1 april. Medlemmarna informerades om arbetet och avgiftshöjningen med brevinformation. På begäran hölls även ett informationsmöte med plats för frågor och synpunkter. Markus Nord från byggfirman deltog.

På grund av flera inbrott har vi under året bytt till en starkare källardörr, som samtidigt ska försvåra vattenläckage, och även satt på bättre och längre bleck på flera inre källardörrar. Härmed har nya inbrott misslyckats. Försök har gjorts.

Efter begäran från kommunen har radonmätning utförts på flera platser i källaren och i två lägenheter. Värdena var låga, ofarliga.

En vattenskada i ett kök i fastigheten vid Rådmanngatan har åtgärdats.

Grundtemperaturen för varmvattnet från värmecentralen i källaren har sänkts med en grad för att spara på energikostnader.

Taklagsfest för de boende hölls på uteplatsen 3 augusti.

Övrigt samt planering inför 2024

En mur vid uteplatsen lutar utifrån jordtryck och ska åtgärdas till sommaren. Bedöms var relativt brådskande då muren även utgör stöd för balkongen ovanför. Sannolikt ett kostsamt arbete.

Avgifterna för sophämtning ska enl kommunen höjas med 8 % och för vatten och avlopp med 15 % under 2024.

Föreningens ekonomi

Vår förvaltare anser vid årsmötet 8/6 att föreningen ekonomi är i gott skick. Likviditeten bedöms vara tillräcklig. Även vid samtal om budgeten i slutet av året gör han samma bedömning. Belåningen är nu dock ganska hög med fyra lån på sammanlagt 11.3 milj och det medför stora kostnader för räntor och amorteringar. Vilket i sin tur förklarar att våra månadsavgifter har ökat. Efter den nödvändiga höjningen i april med 17 % finner vi att ingen höjning av månadsavgifter och hyror behöver ske vid årsskiftet 2023 – 2024.

Ett av våra lån ska sättas om i april 2024 och då förväntas betydande höjning av nuvarande låga räntesats.

Årets resultat visar på ett underskott av 494 tkr. Likvidflödet från årets verksamhet rensat från avskrivningar ger ett negativt likvidflöde på 129 tkr. Ser man på det totala likvidflödet inklusive förändringar i rörelseresultatet, investeringar, upplåning samt amorteringar visar det på ett negativt kassaflöde på 162 tkr.

Detta är dock ett exceptionellt år med stora underhållskostnader. Styrelsen följer noga utvecklingen av eventuella kostnadsökningar och kommer att agera för att föreningen på lång sikt ska klara sina ekonomiska åtaganden.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 704 505		257 733	-3 096 884	38 800	7 904 154
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			48 048	-48 048		
lanspråktagande av yttre fond			-275 000			-275 000
Balanseras i ny räkning				38 800	-38 800	
Årets resultat					-494 112	-494 112
Belopp vid årets utgång	10 704 505	0	30 781	-3 106 132	-494 112	7 135 042

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1369	1178	1119	1084	1046
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-494	39	-160	-287	-168
Räntekostnader i förhållande till intäkt	23,85%	18,77%	19,01%	20,32%	20,52%
Soliditet, %	39,0	46,0	46,0	46,0	46,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	905,5	750,1	706,8	683,3	647,6
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	73,9	71,2	70,6	70,4	69,2
Sparande per kvm	532,8	326,1	225,2	132,0	148,3
Energikostnad per kvm	213,20	195,82	204,19	175,33	192,39
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	9 821	8 110	8 234	8 345	8 457
Skuldsättningsgrad %	153,89	114,71	117,04	116,26	113,75
Skuldkvot/Räntekänslighet	8,0	7,7	8,2	8,6	9,0
Genomsnittlig skuldränta, %	3,26	2,42	2,30	2,35	2,26
Fastighetens belåningsgrad, %	61,53	54,95	54,76	54,48	54,22
Underhålls o amoreringsutrymme %	43,51	30,95	22,50	13,61	15,85
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	935	326	302	238	148
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	9 575	9 575	9 575	9 575	9 575

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 106 132
Årets resultat	-494 112
	-3 600 244
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	48 048
I ny räkning överföres	-3 648 292
	-3 600 244

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	1 369 090	1 177 972
Summa rörelseintäkter		1 369 090	1 177 972
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 117 813	-540 000
Övriga externa kostnader	3	-53 291	-52 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-365 606	-325 738
Summa rörelsekostnader		-1 536 710	-918 084
Rörelseresultat		-167 620	259 888
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		2	78
Räntekostnader fastighetslån		-326 494	-221 166
Resultat efter finansiella poster		-494 112	38 800
ÅRETS RESULTAT		-494 112	38 800

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	17 845 750	16 498 712
Inventarier	6	17 513	30 157
		17 863 263	16 528 869
Summa anläggningstillgångar		17 863 263	16 528 869
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		32 892	31 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 961	41 732
		76 853	72 843
Kassa och bank		448 166	610 360
Summa omsättningstillgångar		525 019	683 203
SUMMA TILLGÅNGAR		18 388 282	17 212 072

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		10 704 505	10 704 505
Yttre reparationsfond		30 781	257 733
		10 735 286	10 962 238
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 106 133	-3 096 884
Årets resultat		-494 112	38 800
		-3 600 245	-3 058 084
Summa eget kapital		7 135 041	7 904 154
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	6 964 387	7 269 313
		6 964 387	7 269 313
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 015 926	1 797 500
Leverantörsskulder		36 153	36 342
Skatteskulder		65 268	62 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	171 507	142 225
		4 288 854	2 038 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 388 282	17 212 072

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-167 620	259 888
Återföring gjorda avskrivningar	365 606	325 738
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	197 986	585 626
Erhållen ränta	2	78
Erlagd ränta	-326 494	-221 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-128 506	364 538
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-4 011	-33 380
Kortfristiga skulder - förändring	31 823	25 939
Kassaflöde från rörelseresultat	27 812	-7 441
Investeringsverksamheten		
Ianspråktagen yttre fond	-275 000	0
Investering i anläggningstillgång	-1 700 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 975 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 100 000	0
Amortering av skuld	-186 500	-138 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 913 500	-138 744
Årets kassaflöde	-162 194	218 353
Likvida medel vid årets början	610 360	392 007
Likvida medel vid årets slut	448 166	610 360

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med 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:

Byggnader	2%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 589 kr för varje bostadslägenhet.

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 inga anställda och inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 012 327	838 660
Hyresintäkter bostäder	257 934	245 508
Hyresintäkter garage o p-plats	91 800	83 775
Tillägg kabel tv	19 200	19 280
Outhyrda p platser	-13 800	-12 450
Överlåtelse o pantavgifter	1 449	2 899
Övriga intäkter	180	300
Summa	1 369 090	1 177 972
Not 2 Driftkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-90 004	-89 037
Snöröjning o markunderhåll	-32 781	-20 823
Material	-230	-1 628
Besiktningsskostnader	-12 714	-11 990
Övriga externa kostnader	-5 217	0
Summa	-140 946	-123 478
<i><u>Underhåll</u></i>		
Underhåll huskropp utvändigt	-724 206	0
Uttag yttre fond	275 000	0
Summa	-449 206	0
<i><u>Reparationer</u></i>		
Reparation lokaler	0	-4 046
Reparation gemensamma lokaler	-2 888	-530
Reparation installationer	-88 950	-18 642
Reparation utvändigt	0	-3 638
Summa	-104 849	-26 856
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
El	-57 556	-47 484
Värme	-168 379	-159 735
Vatten o avlopp	-56 340	-52 048
Sophämtning	-40 852	-40 399
Kabel tv, bredband, porttelefon	-33 260	-27 259
Summa	-356 387	-326 925

<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsförsäkring	-33 056	-30 842
Fastighetsskatt bostad	-33 369	-31 899
Summa	-66 425	-62 741
Summa driftkostnader	-1 117 813	-540 000
Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-37 463	-34 743
Revisionskostnader	-5 938	-6 919
Bank- och serviceavgifter	-4 793	-4 059
Övriga administrationskostnader	-5 097	-6 625
Summa	-53 291	-52 346
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-345 972	-306 104
Avskrivningar på markanläggningar	-6 990	-6 990
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-12 644	-12 644
Summa	-365 606	-325 738
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 305 195	15 305 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 005 195	15 305 195
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 543 996	-2 237 892
Årets avskrivningar enligt plan	-345 972	-306 104
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 889 968	-2 543 996
Utgående redovisat värde	14 115 227	12 761 199
Mark	3 646 980	3 646 980
Utgående bokfört värde	17 762 207	16 408 179
Taxeringsvärden		
Byggnader	12 200 000	12 200 000
Mark	3 816 000	3 816 000
Summa	16 016 000	16 016 000

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	139 811	139 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 811	139 811
Ingående avskrivningar enligt plan	-49 278	-42 288
Årets avskrivningar enligt plan	-6 990	-6 990
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-56 268	-49 278
Utgående bokfört värde	83 543	90 533
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	17 845 750	16 498 712

Not 6 Maskiner o inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	146 364	146 364
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 364	146 364
Ingående avskrivningar enligt plan	-116 207	-103 563
Årets avskrivningar enligt plan	-12 644	-12 644
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-128 851	-116 207
Utgående redovisat värde	17 513	30 157

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	14 137	13 153
Förutbetald fastighetsskötsel	23 432	22 501
Förutbetald ränta och amortering	0	0
Förutbetald kabel-tv	6 392	6 078
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	0	0
Summa	43 961	41 732

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2,31%	2024-04-25	3 848 926	3 878 926
Swedbank	2,88%	2027-04-23	3 420 387	3 455 387
Swedbank	3,99%	2028-01-25	2 068 500	0
Swedbank	5,23%	2026-10-23	1 642 500	1 732 500
Summa lån			10 980 313	9 066 813
Nästa års beräknade amorteringar			197 000	65 000
Lån som omsätt nästa år			3 818 926	1 732 500
Summa kortfristig del av lån			4 015 926	1 797 500
Summa långfristigt del av lån			6 964 387	7 269 313

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	108 940	102 853
Upplupen ränta	<u>62 567</u>	<u>39 372</u>
Summa	171 507	142 225

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
Summa	10 500 000	10 500 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Östersund / 2024

Mattias Andersson

Håkan Gyllander

Hans Beijer
Ordförande

Ernst Norenius

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Lars-Eric Mattson
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.
- **Skuldsättning per kvadratmeter**
Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög
- **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.