

Årsredovisning

Brf Residens Lyktan

Org nr 769616-3711

Styrelsen för Brf Residens Lyktan

avger härmed årsredovisning för

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	15
Beskrivning nyckeltal	16

Kontaktinformation

Brf Residens Lyktan

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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden,

Föreningens säte är Östersund, Jämtlands län

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheten Röda Lyktan 3 i Östersund med adress Residensgränd 27 A-C. På denna tomt har uppförts 2 bostadshus med sammanlagt 8 lägenheter med en lägenhetsyta av 704 kvadratmeter.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

2	1 r o k
3	3 r o k
3	4 r o k

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Proinova Agency AB.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	6 200 000
Mark	2 112 000
	8 312 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. Lägenheterna har vattenradiatorer.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

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.

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

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2007-08-07.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av tre styrelseledamöter i föreningen.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 13 medlemmar fördelade på 8 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Fastighetsskötsel har utförts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024 och extrastämma följande sammansättning

Bengt Kuhlefeldt	Ledamot, ordförande
Peter Bergman	Ledamot
Peter Ekstrand	Ledamot
Gustaf Grandinsson	Suppleant
Felix Bystedt	Suppleant
Lena Odén	Suppleant

Revisorer

Extern revision har utförts Ingrid Lundberg.
Revisionsberättelse bifogas.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 2 protokollförda styrelsemöten under 2023. Styrelsen använder i övrigt WhatsApp för smidig löpande information och beslut rörande fastigheterna.

Överlåtelse

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

Under året har 2 överlåtelse skett.

Årets händelser

Ommålning av garagebyggnaden gjordes med gemensamma krafter maj 2024. Höststäddag genomfördes också. Ett dubbelfönster hus C nu utbytt.

Framtida utveckling

Kvarstår byte av balkongdörrar och entrédörr ingång B. Kostnaden beräknas till 20 tkr.

I samband med energideklarationen framkom att Östersunds kommun kommer att begära en ventilationsbesiktning av lägenheterna. Det har dock inte inkommit något föreläggande kring detta under 2024.

Styrelsen har fortsatt legat lågt med att gå vidare med planerna på att installera laddstolpar för elbilar på parkeringsplatserna. Samråd måste ske med de två övriga delägarna i gemensamhetsanläggningen och ny förrättning via Lantmäteriet görs innan beslut i frågan kan tas. Kostnad beräknas till 200 tkr

Det finns behov av inre underhåll av trapphus och tvättstuga som måste genomföras inom 5 år. Kostnad beräknad till 30 tkr.

Utifrån tidigare vintrars vattenansamlingar på gården måste avrinningen/markfall ses över och förbättras. Kostnad beräknas till 10 tkr.

Inga nya lån behövs för ovanstående åtgärder förutom ev investering i laddstolpar om det sker inom 5 år.

Föreningens ekonomi

Vid halvårsskiftet 2024 var prognosen ett nollresultat. På grund av ränteläget och stigande fasta kostnader där till exempel kostnaden för fjärrvärme är en stor post gör dock föreningen i år en resultatmässig förlust på 20,1 tkr. Om man bortser från avskrivningar som inte påverkar likviditeten har föreningen ett positivt likvidflöde på 33 tkr från årets verksamhet. Ser man på hela likvidflödet med förändringar i rörelseresultat samt investeringar, insatser och upplåning är kassaflödet på årsbasis positivt med 29 tkr.

Styrelsen kommer att:

1. Följa ränteutvecklingen noga. Föreningen har nu två lån där ett är bundet på 2 år from mars 2025, och det andra kan bindas maj 2025.
2. Planera för avgiftshöjning 2025-07-01 på 5% och 2026-01-01 på 5% på grund av kvarstående förhöjda räntekostnader och fasta kostnader 2025-2027.

(Se prognos för fasta kostnader 2024–2027)

3. Fylla på yttre reparationsfonden – dagens nivå (år 2024: 166 052 kr) är relativt låg.

4. Hålla kostnadskontroll på förvaltnings- och administrationskostnader.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 011 000	156 052	-280 638	3 653	3 890 067
Resultatdisposition enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		120 000	-120 000		
Balanseras i ny räkning			3 653	-3 653	
Årets resultat				-20 100	-20 100
Belopp vid årets utgång	4 011 000	276 052	-396 985	-20 100	3 869 967

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	535	511	509	517	519
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-20	4	-228	91	148
Räntekostnader i förhållande till intäkt	28,24%	21,99%	11,18%	9,27%	9,40%
Soliditet, %	52,0	52,0	52,0	59,0	61,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	693,4	644,5	628,8	628,8	624,5
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkterna	91,2	88,9	87,0	85,7	84,6
Energikostnad per kvm	229,0	228,5	203,2	216,3	184,7
Sparande per kvm	46,9	80,6	810,9	984,5	284,8
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	4 860	4 860	4 876	4 345	4 388
Skuldsättningsgrad %	88,42	87,96	88,33	66,29	60,91
Skuldkvot/Räntekänslighet	6,4	6,7	6,7	5,9	5,9
Genomsnittlig skuldränta, %	4,42	3,28	1,75	1,56	
Fastighetens belåningsgrad, %	49,96	49,61	49,41	43,72	43,84
Underhålls o amoreringsutrymme %	6,16	11,11	112,24	134,11	38,60
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	5 697	5 697	5 697	5 697	5 697

Definition av nyckeltal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-396 985
Årets resultat	-20 100
	-417 085
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	10 000
I ny räkning överföres	-427 085
	-417 085

Styrelsens sammanfattning av resultatförändringar 2023–2024

Post	Förändring	Färgkodad kommentar	Möjlig orsak
Årsavgifter	+6,4 %	● Avgifterna ökade – bra anpassning till kostnadsläge.	
Övriga intäkter	-30,6 %	● Minskade tillfälliga inkomster, t.ex. el eller överlåtelse.	
Summa rörelseintäkter	+4,8 %	● Totalt ökade intäkterna – positivt.	Summaeffekt av höjda avgifter
Driftskostnader	+2,1 %	● Rimlig ökning.	Högre el/värme/sopkostnader
Övriga externa kostnader	+8,9 %	● Bör analyseras (bank, förvaltning).	Dyrare förvaltning och administration
Avskrivningar	0 %	○ Oförändrat – enligt plan.	Planenliga avskrivningar
Summa rörelsekostnader	+2,4 %	● Rimlig utveckling.	Summan av små ökningar
Rörelseresultat	+13,1 %	● Verksamheten går bättre.	Intäkterna växer snabbare än kostnader
Räntekostnader	+34,7 %	● Allvarlig kostnadsökning.	Höjda räntor på föreningens lån. Räntorna minskar dock 2025 jämfört med 2024
Resultat finansiella poster	-650 %	● Ränteökningar slår direkt på resultatet. Finansiellt underskott trots god drift	

Balansräkning – nyckelposter och tolkning

- Tillgångar minskar marginellt (-0,4 %) p.g.a. planmässiga avskrivningar.
- Kassa ökar från 442 639 kr till 471 421 kr (+6,5 %) – god likviditet.
- Fritt eget kapital försämras till -307 085 kr p.g.a. årets förlust.
- Lån är oförändrade på 3,42 Mkr.

Styrelsen kommer att:

1. Följa ränteutvecklingen noga. Föreningen har nu två lån där ett är bundet på 2 år from mars 2025, och det andra kan bindas maj 2025.
2. Planera för avgiftshöjning 2025-07-01 på 5% och 2026-01-01 på 5% p g a kvarstående förhöjda räntekostnader och fasta kostnader 2025-2027.
3. Fylla på yttre reparationsfonden – dagens nivå (år 2024: 166 052 kr) är relativt låg.
4. Hålla kostnadskontroll på förvaltnings- och administrationskostnader.

Prognos för fasta kostnader 2024–2027 (lokala antaganden)

Kostnadstyp	2025	2026	2027	Kommentar
Fjärrvärme (Jämtkraft)	+15 %	+7 %	+3 %	Aviserat av Jämtkraft
VA (vatten/avlopp)	+5 %	+5 %	+5 %	Kommunal taxa
Elnät & elhandel	+3 %	+3 %	+3 %	Stabiliserat efter elkris
Sophämtning	+5 %	+4 %	+4 %	Fler fraktioner, höjda avgifter
Försäkring	+10 %	+10 %	+8 %	Högt index, branschtrender
Fastighetsavgift	+4 %	+4 %	+4 %	Indexerat med prisbasbelopp

Kassa per kvadratmeter

För att en bostadsrättsförening ska stå stabil inför kommande underhåll rekommenderas:

- 300–500 kr/kvm i likvida medel.
- Vi har idag 471 421 kr i kassa.
- Vid 1 200 kvm bostadsyta ger det ca 393 kr/kvm → inom riktlinjer men i nedre skiktet.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	519 827	488 375
Övriga intäkter		15 500	22 323
Summa rörelseintäkter		535 327	510 698
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-315 550	-309 057
Övriga externa kostnader	3	-35 591	-32 682
Avskrivning av anläggningstillgångar	4	-53 097	-53 097
Summa rörelsekostnader		-404 238	-394 836
Rörelseresultat		131 089	115 862
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		0	72
Räntekostnader fastighetslån		-151 189	-112 281
Resultat efter finansiella poster		-20 100	3 653
ÅRETS RESULTAT		-20 100	3 653

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	6 848 306	6 897 778
Inventarier	6	12 687	16 312
		6 860 993	6 914 090
Summa anläggningstillgångar		6 860 993	6 914 090
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	15 500
Skattekonto		9	12 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	66 383	44 955
		66 392	72 980
Kassa och bank		471 421	442 639
Summa omsättningstillgångar		537 813	515 619
SUMMA TILLGÅNGAR		7 398 806	7 429 709

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 011 000	4 011 000
Yttre reparationsfond		166 052	156 052
		4 177 052	4 167 052
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-286 985	-280 638
Årets resultat		-20 100	3 653
		-307 085	-276 985
Summa eget kapital		3 869 967	3 890 067
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 421 680	3 421 680
Leverantörsskulder		40 561	41 734
Skatteskulder		25 752	24 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	40 846	51 364
		3 528 839	3 539 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 398 806	7 429 709

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	131 089	115 862
Årerföring gjorda avskrivningar	53 097	53 097
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	184 186	168 959
Erhållen ränta	0	72
Erlagd ränta o övriga finansiella kostnader	-151 189	-112 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 997	56 750
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	6 588	-497
Leverantörsskulder- förändring	-1 173	5 248
Kortfristiga skulder - förändring	-9 630	24 967
Kassaflöde från rörelseresultat	-4 215	29 718
Finansieringsverksamheten		
Amortering	0	-11 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-11 250
Årets kassaflöde	28 782	75 218
Likvida medel vid årets början	442 639	367 421
Likvida medel vid årets slut	471 421	442 639

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	120 år
Maskiner och Inventarier	10 år

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 1 630 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	488 184	453 759
Hyresintäkter garage o p-plats	17 670	18 240
Debiterad elkostnad brf	13 384	18 656
Överlåtelse-/Pantförskrivningsavgifter	3 439	0
Rabatter och outhyrt	-2 850	-2 280
Summa	519 827	488 375
Not 2 Driftkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-27 589	-36 927
Material och förbrukningsinventarier	-9 853	0
Summa	-37 442	-36 927
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-2 353	-6 048
Reparation utvändigt	-16 078	-19 331
Summa	-18 431	-25 379
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-41 571	-50 801
Värme	-91 663	-83 803
Vatten o avlopp	-28 012	-26 234
Sophämtning	-38 351	-31 956
Summa	-199 597	-192 794
<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt- /avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-47 040	-41 245
Fastighetsavgift bostad	-13 040	-12 712
	-60 080	-53 957
Summa driftkostnader	-315 550	-309 057

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-20 408	-19 196
Övriga ekonomiska förvaltningskostnader	-2 315	-2 174
Revisionskostnader	-1 250	-1 250
Bank och serviceavgifter	-8 054	-9 462
Övriga administrationskostnader	-3 564	-600
Summa	-35 591	-32 682
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-49 472	-49 472
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-3 625	-3 625
Summa	-53 097	-53 097
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 686 452	5 686 452
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 686 452	5 686 452
Ingående avskrivningar enligt plan	-614 048	-564 576
Årets avskrivningar enligt plan	-49 472	-49 472
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-663 520	-614 048
Utgående redovisat värde	5 022 932	5 072 404
Mark	1 825 374	1 825 374
Utgående bokfört värde	6 848 306	6 897 778
Taxeringsvärden		
Byggnader	6 200 000	6 200 000
Mark	2 112 000	2 112 000
Summa	8 312 000	8 312 000
Not 6 Maskiner o inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36 250	36 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 250	36 250
Ingående avskrivningar enligt plan	-19 938	-16 313
Årets avskrivningar enligt plan	-3 625	-3 625
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 563	-19 938
Utgående redovisat värde	12 687	16 312

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	28 357	26 574
Övriga förutbetalda kostnader	38 026	18 381
Summa	66 383	44 955

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,30%	2025-05-05	1 821 430	1 821 430
Stadshypotek	3,95%	2025-02-21	622 750	622 750
Stadshypotek	4,10%	2025-02-21	977 500	977 500
Summa			3 421 680	3 421 680
			0	0
Nästa års beräknade amorteringar			0	0
Lån som omsättes nästa år			3 421 680	3 421 680
Summa kortfristig del av lån			3 421 680	3 421 680
Summa långfristig del av lån			0	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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	37 751	36 476
Upplupen ränta	1 845	2 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 250	12 279
Summa	40 846	51 364

Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 328 900	4 328 900
Summa	4 328 900	4 328 900

Östersund / 2025

Bengt Kuhlefelt
Ordförande

Peter Bergman

Peter Ekstrand

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Ingrid Lundberg

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 %.