

Årsredovisning

Brf Ryttaren 7

Org nr 716414-2676

Styrelsen för Brf Ryttaren 7
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31



Med tillstånd av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15
Beskriving nyckeltal	16



Kontaktinformation

Brf Ryttaren 7

Idrottsgatan 6, 169 35 Solna

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 bostadsrätts-havare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Ryttern 7 med adresserna:
Idrottsgatan 6, 169 35 Solna samt
Solnavägen 106, 169 51 Solna.

Fastigheten uppfördes 1911 och genomgick en genomgripande renovering 1987. Fastigheten har totalt 21 lägenheter på 6 våningsplan samt källare. Den totala boytan för bostäder är 1 808 kvm.

Föreningen har äganderätt till marken.

Lägenheter och lokaler

Bostadsytan fördelas enligt följande lägenhetsfördelning:

6	2 rum och kök
7	3 rum och kök
6	4 rum och kök
2	5 rum och kök

Av dessa 21 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Det finns inga lokaler eller lägenheter med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	27 000 000
Mark	<u>35 000 000</u>
	62 000 000

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.

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

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades i samband med ordinarie årsstämma 2017.

Föreningens firma

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

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 38 medlemmar fördelade på 21 medlemslägenheter.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi M Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Fasteko i Stockholm AB.

Trappstädning har utförts av Smart Trappstädning AB

Avtal finns med Vattenfall och Norrenergi om el- och fjärrvärmeleverans.

Avtal finns med Tele2 för kabel-TV och bredbandsuppkoppling.

Avtal finns med Solna Vatten för leverans av vatten och avlopp.

Avtal finns med Tello för takskottning samt inspektion vid behov under vinterhalvåret.

Hissen AB utför tillsyn, underhållsarbete och reparationer av hissarna.

PreZero Recycling sköter sophämtning.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i maj 2024 haft följande sammansättning:

Oscar Guditz	Ledamot, Ordf
Fred Andersson	Ledamot
Robin Örlund	Ledamot
Sofia Torstensson	Ledamot
Ludvig Dalemar	Suppleant
Carin Möllersten Gustafsson	Suppleant
Fredrik Hilding	Suppleant

Revisorer

Malin Magnusson och Fredrik Sjöberg

Valberedning

Malte Back

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda ordinarie möten.

Årets överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse skett.

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

Årets händelser

Året 2024 har präglats av fortsatt stabilitet och fokus på att effektivisera föreningens verksamhet. Styrelsen har arbetat för att minska kostnaderna och säkerställa att det gemensamma boendet fortsätter att fungera smidigt. Det har inte skett några större förändringar, utan styrelsen har hållit fokus på det löpande arbetet för att bibehålla en trygg och hållbar boendemiljö.

Fastighet och Underhåll

Under året har ett antal underhålls- och förbättringsarbeten genomförts för att säkerställa fastighetens funktionalitet och komfort.

Under juni genomfördes ett omfattande byte av fastighetens branddetektorer. Det gamla systemet ersattes helt med ett nytt.

För att förbättra avfallshantering och bidra till en mer hållbar miljö har nya sopkärl installerats. Dessutom har ett system för matsortering införts, vilket underlättar återvinning och minskar onödigt avfall.

Det har identifierats problem med att vissa entrédörrar inte stängs ordentligt under vinterhalvåret. För att öka bekvämligheten och energieffektiviteten har samtliga dörrstängare justerats och optimerats.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är planerad att genomföras under våren 2025. Syftet är att säkerställa att ventilationen fungerar optimalt och att inomhusklimatet uppfyller gällande krav för en hälsosam boendemiljö.

Kommunikation och Gemenskap

Under året har 3 informationsbrev med information om aktuella ärenden och händelser delats ut till medlemmarna.

I december pryddes gården med en vacker julgran och styrelsen anordnade ett uppskattat och välbesökt glöggmingel.

Den traditionella vår- och höststädningen har genomförts med stort deltagande och engagemang från föreningens medlemmar.

Framtida utveckling

Styrelsen kommer under 2025 att genomföra mindre underhållsåtgärder vid behov, men inga större projekt är planerade just nu.

Vi vill samtidigt fortsätta hålla igång den goda sammanhållning och trivsel som präglat 2024! Våra gemensamma aktiviteter, såsom vår- och höststädningar, har haft stor uppslutning och visat på ett starkt engagemang för att ta hand om vårt fina hus. Det är både uppskattat och

ST

PH
CH

viktigt för att vi ska kunna bevara en trivsamt och välskött boendemiljö.

Vi ser fram emot ett nytt år fyllt av engagemang, trivsel och gemenskap!

Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett resultat på -103 tkr.

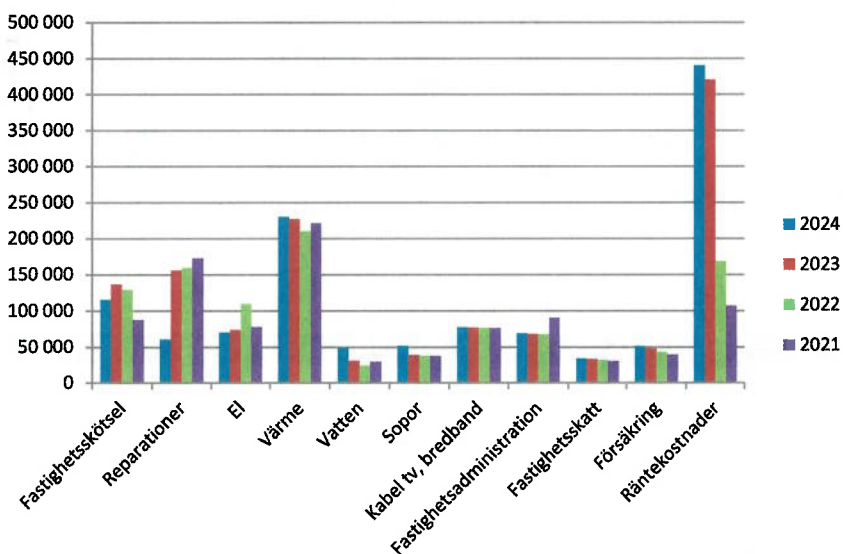
Utfallet från årets verksamhet rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten är 137 tkr. Årets totala kassaflöde för föreningen är ett negativt likvidflöde på -105 tkr, inklusive investeringar, amorteringar, nyupplåning samt förändringar i rörelsekapitalet.

Föreningens enskilt största kostnadspost, förutom räntekostnaden, är värme med 31 %

av driftskostnaden exklusive underhåll. Värmekostnaden har stigit jämfört med föregående år. Övrig fördelning av kostnader framgår av diagram nedan. Under året uppgår kostnaden för fastighetsskötsel till närmare 115 tkr. I detta ingår bland annat den tekniska förvaltningen.

Avtalen har fortskridit, och styrelsen fortsätter att arbeta för en stabil och förutsägbar ekonomi för föreningen. Lånet är fortsatt uppdelat i tre delar: 1/3 med rörlig ränta, 1/3 bundet på två år och 1/3 bundet på fyra år. En ny ränta förväntas under året, och styrelsen följer utvecklingen noggrant för att säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

Kostnadsfördelning senaste fyra åren



SI
Ry
h

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	929 589	2 952 656	277 413	-741 504	-165 404	3 252 750
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			186 000	-186 000		
Balanseras i ny räkning				-165 404	165 404	
Årets resultat					-103 867	-103 867
Belopp vid årets utgång	929 589	2 952 656	463 413	-1 092 908	-103 867	3 148 883

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1377	1371	1175	1173	1171
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-104	-165	-136	3	168
Räntekostnader i förhållande till intäkt	32,04%	30,73%	14,32%	9,10%	9,55%
Soliditet, %	23,0	24,0	24,0	32,0	33,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	752,1	730,2	634,9	634,9	634,9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	98,8	96,3	97,7	97,9	98,1
Sparande per kvm	75,7	35,2	617,9	202,2	205,8
Energikostnad per kvm	193,61	183,82	190,65	182,03	153,77
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	5 611	5 666	5 708	5 210	5 265
Skuldsättningsgrad %	322,18	314,96	301,92	206,82	201,93
Skuldkvot/Räntekänslighet	7,4	7,5	8,8	8,0	8,1
Genomsnittlig skuldränta, %	4,33	4,10	1,70	1,13	1,16
Fastighetens belåningsgrad, %	80,68	80,22	79,59	76,21	75,97
Underhålls o amorteringsutrymme %	9,95	4,64	95,09	31,17	31,79
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	69	32	1 752	382	206
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	514	514	514	514	514

Definition av nyckeltal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 092 908
Årets resultat	-103 867
	-1 196 775
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	186 000
I ny räkning överföres	-1 382 775
	-1 196 775

ST
R
06

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 376 555	1 326 859
Övriga intäkter		0	43 747
Summa rörelseintäkter		1 376 555	1 370 606
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-742 195	-822 663
Övriga externa kostnader	3	-60 098	-63 153
Personalkostnader	4	-9 196	-4 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-240 771	-229 038
Summa rörelseskostnader		-1 052 260	-1 119 849
Rörelseresultat		324 295	250 757
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		12 949	5 045
Räntekostnader fastighetslån		-441 111	-421 206
Resultat efter finansiella poster		-103 867	-165 404
ÅRETS RESULTAT		-103 867	-165 404

5f
04

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	12 574 581	12 770 471
Inventarier	7	156 220	97 376
		12 730 801	12 867 847
Summa anläggningstillgångar		12 730 801	12 867 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar		89	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	134 146	125 001
		134 295	125 095
Kassa och bank		714 555	819 955
Summa omsättningstillgångar		848 850	945 050
SUMMA TILLGÅNGAR		13 579 651	13 812 897

SI
A
OK

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		929 589	929 589
Upplåtelseavgift		2 952 656	2 952 656
Yttre reparationsfond		463 413	277 413
		4 345 658	4 159 658
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 092 908	-741 504
Årets resultat		-103 867	-165 404
		-1 196 775	-906 908
Summa eget kapital		3 148 883	3 252 750
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	3 495 000	6 745 000
		3 495 000	6 745 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 650 000	3 500 000
Leverantörsskulder		173 038	165 888
Skatteskulder		2 066	2 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	110 664	146 379
		6 935 768	3 815 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 579 651	13 812 897

ST
A
06

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	324 295	250 757
Återföring gjorda avskrivningar	240 771	229 038
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	565 066	479 795
Erhållen ränta	12 949	5 045
Erlagd ränta	-441 111	-421 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 904	63 635
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-9 200	-53 550
Leverantörsskulder- förändring	7 150	81 265
Kortfristiga skulder - förändring	-36 529	-72 500
Kassaflöde från rörelseresultat	-38 579	-44 785
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	-103 725	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 725	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-100 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-75 000
Årets kassaflöde	-105 400	-56 150
Likvida medel vid årets början	819 955	876 105
Likvida medel vid årets slut	714 555	819 955

51
oh
RA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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.

Byggnad	0,50%
Fastighetsförbättringar	3-5%
Inventarier	7-20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2025 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 630 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. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.
Alternativt kan ianspråktagande av yttre fond ske under räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden har utbetalats

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 359 768	1 320 167
Pant o Överlåtelseavgifter	15 232	5 252
Övriga intäkter	1 555	1 440
Summa	1 376 555	1 326 859

Not 2 Driftkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-32 876	-33 652
Snöröjning o markunderhåll	-6 250	-22 942
Städning	-43 369	-40 720
Material	-2 791	-1 075
Besiktningsskostnader	0	-20 438
Övriga externa kostnader	-30 039	-18 135
Summa	-115 325	-136 962
<u>Reparationer</u>		
Vattenskador	-14 984	-26 200
Reparation installationer	-29 201	-67 436
Reparation hiss,samt serviceavtal	-9 004	-29 061
Låssystem	-8 258	-10 163
Reparation utvändigt	0	-23 063
Summa	-61 447	-155 923

SP
A
K
P
G

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Ei	-70 566	-73 914
Värme	-230 561	-227 164
Vatten o avlopp	-48 912	-31 276
Sophämtning	-52 047	-39 210
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-77 644	-77 208
Summa	-479 730	-448 772

Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsförsäkring *	-51 463	-47 637
Fastighetsavgift bostäder	-34 230	-33 369
	-85 693	-81 006

Summa driftkostnader	-742 195	-822 663
-----------------------------	-----------------	-----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Förvaltningsarvode enl avtal	-39 312	-37 028
Förvaltningskostnader utöver avtal	-9 640	-10 104
Övriga kostnader styrelsen	-978	-8 213
Medlems o föreningsavgifter	-4 630	-4 630
Övriga administrationskostnader	-5 538	-3 178
Summa	-60 098	-63 153

Not 4 Personalkostnader

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Styrelsearvoden	-9 196	-4 995
Summa	-9 196	-4 995

Not 5 Avskrivningar enligt plan

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Avskrivningar på byggnader	-55 297	-55 297
Avskrivning på fastighetsförbättringar	-140 593	-140 593
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-44 881	-33 148
Summa	-240 771	-229 038

ST
OS
K

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 915 930	14 915 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 915 930	14 915 930
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 186 059	-2 990 169
Årets avskrivningar enligt plan	-195 890	-195 890
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 381 949	-3 186 059
Utgående redovisat värde	11 533 981	11 729 871
Mark	1 040 600	1 040 600
Utgående bokfört värde	12 574 581	12 770 471
Taxeringsvärden		
Byggnader	27 000 000	27 000 000
Mark	35 000 000	35 000 000
Summa	62 000 000	62 000 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	727 879	727 879
Årets inköp	103 725	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	831 604	727 879
Ingående avskrivningar enligt plan	-630 503	-597 355
Årets avskrivningar enligt plan	-44 881	-33 148
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-675 384	-630 503
Utgående redovisat värde	156 220	97 376

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	43 731	42 688
Förutbetald avgift kabeltv	19 706	19 411
Förutbetald ränta och amortering	56 240	0
Övriga förutbetalda kostnader	14 469	62 902
Summa	134 146	125 001

ST
R6
04
JH

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,35%	2025-04-30	3 250 000	3 350 000
Stadshypotek	3,98%	2025-01-23	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek	4,07%	2027-04-30	3 495 000	3 495 000
Summa			10 145 000	10 245 000
Nästa års beräknade amorteringar			100 000	100 000
Lån som omsätts nästa år			6 550 000	3 400 000
Summa Kortfristig del av lån			6 650 000	3 500 000
Summa långfrist del av lån			3 495 000	6 745 000

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 2025 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	110 664	112 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	33 445
Summa	110 664	146 379

Not 10 Ställda säkerheter

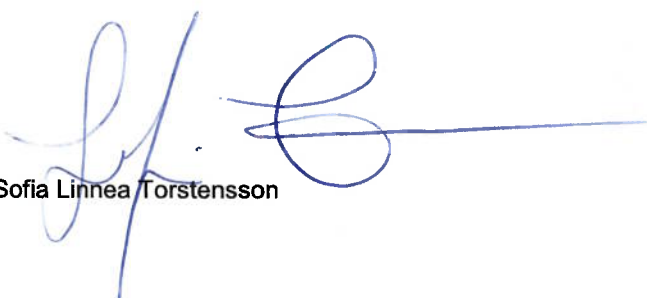
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	11 685 000	11 685 000
Summa	11 685 000	11 685 000

Solna 24/4 2025


Oscar Guditz
Styrelseordförande


Fred Andersson


Robin Alexander Örlund


Sofia Linnea Torstensson

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 %.