

# Årsredovisning

## Brf Ängsvallen 2

Org nr 769637-4961

Styrelsen för Brf Ängsvallen 2, Åre  
avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31



# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Brf Ängsvallen 2

Kyrkängesvägen 1,3,5, Åre

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

Föreningen äger fastigheten Mörviken 1:154. Med adress Kyrkängesvägen 1,3 och 5 i Åre. På denna tomt har uppförts 3 bostadshus i tre våningar med sammanlagt 42 lägenheter med en lägenhetsyta av 2 622 kvadratmeter. På fastigheten finns också tillgång till 42 parkeringsplatser med motorvärmare samt ett antal gästparkeringar

### Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
6	2 rum och kök
12	3 rum och kök
24	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättsförsäkring

## Taxeringsvärde

Byggnad	49 000 00
Mark	<u>5 800 000</u>
	54 800 000

## Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom bergvärme.

Solcellsanläggning på tak. Lägenheterna har golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Grundpaket tv ingår i avgiften. 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 sker i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan. Enligt ekonomisk plan görs avsättning med 105 tkr per år. Underhållsplanen skall uppdateras under 2024.

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

## Byggnationer och besiktningar

Under 2023 genomfördes den obligatoriska energideklarationen för alla tre byggnader. Under 2024 skall den obligatoriska OVK-kontrollen (Obligatorisk Ventilations-Kontroll) genomföras

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-25.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

## Föreningens firma

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

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 70 medlemmar fördelade på 42 medlemslägenheter

## Förvaltning

### Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

### Teknisk

Teknisk förvaltning inklusive markskötsel är upphandlad av Åre Byservice

## Styrelsen

Styrelsen har sedan senaste föreningsstämma 2023-05-07 haft följande sammansättning

---

Johan Runius	Ledamot, ordförande
Caroline Temse	Ledamot
Emil Johansson	Ledamot
Sara Torkelsson	Ledamot
Amrei Aubrunner	Suppleant
Lars Victor Wildhuss Helmersson	Suppleant
Caroline Hylander	Suppleant

---

## Revisor

Urban Lidén, P46

## Valberedning

Robin Hammar och Stephan Hylander

## Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda styrelsemöten.

## Överlåtelse

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

Under året har 4 överlåtelse skett.

## Årets händelser

- Avgiftshöjning trädde i kraft.
- Nyval av ordförande – Johan Runius och kassör – Caroline Temse. Omval av Sara Torkelsson och Emil Johansson som ordinarie ledamöter. Dessutom omval av Lars Victor Wildhuss till suppleant och nyval av Amrei Aubrunner och Caroline Hylander.
- Förfall av lån motsvarande 7.5mkr som lades om från fast till rörlig ränta
- Energideklarationer har tagits fram för samtliga byggnader på fastigheten.
- Under året genomfördes garantiarbeten avseende ommålning av samtliga tre byggnaders fasader.
- En ny entreprenör för snöröjning av de tre Ängsvallsföreningarnas gemensamma ytor och respektive parkeringar upphandlades gemensamt

## Efter räkenskapsåret slut

- Sänkt abonnerad effekt från Jämtkraft beroende på förbrukning i byggnaderna.

## Föreningens ekonomi

Årets resultat från verksamheten visar rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten ett överskott av 94 tkr. Tar vi hänsyn till även förändringar i rörelsekapitalet, amorteringar och investeringar är årets kassaflöde negativt med 67 tkr. Den främsta orsaken är de ökande räntekostnaderna. Föreningen har dock tagit beslut om att höja avgiften fr o m 1 jan 2024 med 20 % för att motverka det negativa kassaflödet. Styrelsen anser att de följer kostnadsläget noggrant och kommer inte att ha några problem att klara sina långsiktiga ekonomiska åtaganden.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>75 060 000</b>	<b>0</b>	<b>210 000</b>	<b>-1 528 167</b>	<b>-1 030 948</b>	<b>72 710 885</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			105 000	-105 000		
Balanseras i ny räkning				-1 030 948	1 030 948	
Årets resultat					-969 969	-969 969
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 060 000</b>	<b>0</b>	<b>315 000</b>	<b>-2 664 115</b>	<b>-969 969</b>	<b>71 740 916</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1883	1632	1599	990
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-970	-1031	-913	-405
Soliditet, %	74,0	74,0	75,0	75,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	653,6	563,5	552,5	335,6
Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkterna	91,0	90,5	90,6	88,8
Sparande per kvm	35,8	12,5	57,5	88,9
Energikostnader per kvm	250,0	251,5	233,4	138,1
Räntekostnader i förhållande till intäkt	32,04%	25,13%	23,92%	18,32%
Skuldsättningsgrad %	34	34	34	33
Skuldkvot/Räntekänslighet	13,0	15,1	15,5	25,2
Genomsnittlig skuldränta, %	2,46	1,66	1,54	1,45
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	9 302	9 374	9 445	9 517
Fastighetens belåningsgrad, %	25,4	25,3	25,2	25,2
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 627	28 627	28 627	28 627

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 664 115
Årets resultat	-969 969
	<u>-3 634 084</u>
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	105 000
I ny räkning överföres	-3 739 084
	<u>-3 634 084</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 882 269	1 631 747
Övriga intäkter		1 154	430
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 883 423</b>	<b>1 632 177</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 075 232	-1 032 734
Personalkostnader	3	-29 221	-32 222
Övriga externa kostnader	4	-81 685	-124 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 063 764	-1 063 764
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 249 902</b>	<b>-2 252 984</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-366 479</b>	<b>-620 807</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		38	103
Räntekostnader fastighetslån		-603 528	-410 244
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-969 969</b>	<b>-1 030 948</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-969 969</b>	<b>-1 030 948</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	6	96 007 848	97 071 612
		<b>96 007 848</b>	<b>97 071 612</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 007 848</b>	<b>97 071 612</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 426	3 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	79 944	78 921
		<b>83 370</b>	<b>82 295</b>
<b>Kassa och bank</b>		669 157	735 725
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>752 527</b>	<b>818 020</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 760 375</b>	<b>97 889 632</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		75 060 000	75 060 000
Yttre reparationsfond		315 000	210 000
		<b>75 375 000</b>	<b>75 270 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 664 115	-1 528 167
Årets resultat		-969 969	-1 030 948
		<b>-3 634 084</b>	<b>-2 559 115</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 740 916</b>	<b>72 710 885</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	12 476 563	12 476 563
		<b>12 476 563</b>	<b>12 476 563</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	11 914 062	12 101 562
Leverantörsskulder		331 292	316 616
Övriga kortfristiga skulder		25 415	12 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	272 127	271 322
		<b>12 542 896</b>	<b>12 702 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 760 375</b>	<b>97 889 632</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-366 479	-620 807
Årerföring gjorda avskrivningar	1 063 764	1 063 764
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>697 285</b>	<b>442 957</b>
Erhållen ränta	38	103
Erlagd ränta	-603 528	-410 244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>93 795</b>	<b>32 816</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	-1 075	-14 298
Leverantörsskulder- förändring	14 676	150 679
Kortfristiga skulder - förändring	13 536	-14 672
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>27 137</b>	<b>121 709</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-187 500	-187 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-187 500</b>	<b>-187 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-66 568</b>	<b>-32 975</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>735 725</b>	<b>768 700</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>669 157</b>	<b>735 725</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFNAR 2012:1. (K3).  
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:

Stomme, inre väggar, kök, badrum brf	1,00%	100 år
Värmel Rör	2,00%	50 år
Fasad, Fönster	2,00%	50 år
El	2,50%	40 år
Yttertak	2,50%	40 år
Restpost	2,50%	40 år

År 1 görs avskrivning med 60 % av avskrivningsbeloppet. Detta då husen färdigställts under etapper 2020.

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde 2022 och det kommer att gälla till 2025. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift under en 15 års period efter åsatt värdeår som är 2020.

### 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	1 713 629	1 477 512
Pant och överlåtelseavgifter	5 692	17 328
Eldebitering	162 948	136 907
<b>Summa</b>	<b>1 882 269</b>	<b>1 631 747</b>
Not 2 Driftkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-55 529	-53 132
Snöröjning o markunderhåll	-123 199	-144 571
Material	-2 578	-99
Besiktningskostnad	-36 202	-12 714
<b>Summa</b>	<b>-217 958</b>	<b>-210 516</b>
<u>Reparationer</u>		
Reparation gemensamma lokaler	-948	0
Reparation installationer	-17 665	-11 289
Reparation tomt	-6 550	0
<b>Summa</b>	<b>-25 163</b>	<b>-11 289</b>
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-468 678	-482 536
Vatten o avlopp	-186 942	-176 769
Sophämtning	-123 678	-93 133
Kabel tv, bredband, porttelefon	-5 236	-5 236
<b>Summa</b>	<b>-784 534</b>	<b>-757 674</b>
<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-47 577	-53 255
<b>Summa</b>	<b>-47 577</b>	<b>-53 255</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 075 232</b>	<b>-1 032 734</b>
Not 3 Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-24 066	-27 050
Arb giv avg	-5 155	-5 172
<b>Summa</b>	<b>-29 221</b>	<b>-32 222</b>

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-46 213	-42 147
Förvaltningsarvode utöver avtal	-8 953	-14 425
Revisionskostnader	-20 138	-16 901
Övriga administrationskostnader	-6 381	-4 215
Konsultarvoden	0	-46 576
<b>Summa</b>	<b>-81 685</b>	<b>-124 264</b>

<b>Not 5 Avskrivningar enligt plan</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivningar på byggnader	-1 063 764	-1 063 764
<b>Summa</b>	<b>-1 063 764</b>	<b>-1 063 764</b>

**Not 6 Byggnader, mark och markanläggning**

<b>Byggnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	70 917 573	70 917 573
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 917 573</b>	<b>70 917 573</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 765 786	-1 702 022
Årets avskrivningar enligt plan	-1 063 764	-1 063 764
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 829 550</b>	<b>-2 765 786</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 088 023</b>	<b>68 151 787</b>
<b>Mark</b>	<b>28 919 825</b>	<b>28 919 825</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>96 007 848</b>	<b>97 071 612</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	49 000 000	49 000 000
Mark	5 800 000	5 800 000
<b>Summa</b>	<b>54 800 000</b>	<b>54 800 000</b>

**Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetald försäkring	14 419	13 311
Förutbetalda räntor o amortering	60 396	58 373
Fastighetsskötsel	4 688	4 446
Övriga förutbetalda kostnader	441	2 791
<b>Summa</b>	<b>79 944</b>	<b>78 921</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	5,35%	2024-04-11	4 428 125	4 615 625
Stadshypotek	5,35%	2024-04-02	7 485 937	7 485 937
Stadshypotek	1,65%	2025-09-30	12 476 563	12 476 563
<b>Summa</b>			<b>24 390 625</b>	<b>24 578 125</b>
Beräknad amortering nästa år			187 500	187 500
Lån som omsätts under nästa år			11 726 562	11 914 062
<b>Summa kortfristig del av lån</b>			<b>11 914 062</b>	<b>12 101 562</b>
<b>Summa Långfrist del av lån</b>			<b>12 476 563</b>	<b>12 476 563</b>

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	198 162	159 022
Upplupen ränta	0	0
Upplupen revisionskostnad	15 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 965	97 300
<b>Summa</b>	<b>272 127</b>	<b>271 322</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
<b>Summa</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

**Eventualförpliktelser**

**Inga**

**Inga**

Åre      /      2024

Johan Runius  
Styrelseordförande

Caroline Temse

Sara Torkelsson

son

Emil Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits den      /      2024

Urban Lidén  
Autoriserad 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.
- **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 %.