

Årsredovisning

Brf Bagaren

Org nr 793200-0255

Styrelsen för Brf Bagaren

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

| | |
|-------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10 |
| Underskrifter | 13 |
| Definition av nyckeltal | 14 |

Kontaktinformation

Brf Bagaren

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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidbegränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Föreningens fastighet

Föreningen äger tomterna nr 1 och 6 i kv Bagaren, Frösön, samt under tiden oktober 1965-mars 1967, uppfört 1 byggnad å vardera tomten i tre våningar, jämte källarvåning. Byggnaderna innehåller sammanlagt 24 bostads-lägenheter. I källarvåningarna finns i resp. hus, tvättstuga, torkrum m m. I tomt nr 6 inryms även garage samt å tomt nr 1 pannrum som förser även fastighet nr 6 med värme och varmvatten genom kulvert. Föreningens adress är Hornsgatan 17 samt Fjällgatan 16. Utanför byggnaderna finns tillgång till parkeringsplatser.

Lägenheter o lokaler

Den totala boarean uppgår till 1 904 kvm,.

Lägenhetsfördelning

18 lägenheter 3 rum och kök.

6 lägenheter 4 rum o kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

| | |
|---------|------------------|
| Byggnad | 16 000 000 |
| Mark | <u>5 600 000</u> |
| | 21 600 000 |

Fastighetens tekniska status

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningens storlek skall ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning alternativt avsättas till föreningens fond för fastighetsunderhåll.

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

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1965-08-06

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013-10-29 hos Bolagsverket.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen, alternativt av två styrelsemedlemmar i förening.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Kommunsäte; Östersund

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 31 medlemmar fördelade på 24 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023 haft följande styrelse

| | |
|---------------------|---------------------|
| Nils-Gustaf Nilsson | Ordförande, ledamot |
| Åsa Armanius | Ledamot |
| Marie Pålsson | Ledamot |
| Sylvia Fredriksson | Ledamot |
| Cathrine Atthem | Ledamot |
| Marianne Flodin | Suppleant |
| Jan Ulvforsen | Suppleant |

Valberedning

Kia Carlsson och Minna Lundgren

Revisorer

Kia Carlsson

Ersättare Bengt Hellmark

Styrelsesammanträden

Styrelsen har kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 4 protokollförda möten under 2023.

Årets överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse skett.

Årets händelser

Radonmätning utförd.

Övrigt

Medlemmarna hjälper varandra att se till att uteplatser och andra ytor rensas från ogräs och annat skräp. Redskap finns i varje hus. Om alla hjälps åt får vi en fin utemiljö runt husen och platser att vistas på.

Sopsorteringen kan bli bättre, kartonger ska plattas ihop så tar det mindre utrymme. Plastavfall ska tömmas ur plastpåsar för att spara utrymme. Större kartonger lämnas vid Coop.

Huvudnyckel finns hos;

Nils-Gustaf Nilsson och Åsa Armanius på Hornsgatan 17 A-B samt hos Bruno Nilbert på Fjällgatan 16 A

Föreningsekonomi

Årets resultat är 186 tkr (f g år 129 tkr). Årets likvidflöde från verksamheten visar ett resultat på 202 tkr om man bortser från avskrivningarna som inte påverkar likvidflödet. Tittar vi på det totala kassaflödet inklusive investeringar, amorteringar och förändringar i rörelse-resultatet är det positivt med 172 tkr.

Föreningens största enskilda kostnad är värmekostnaden. Den har ökat med 25 tkr jämfört med föregående år.

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 169 000 | 0 | 900 000 | 442 342 | 129 521 | 1 640 863 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 300 000 | -300 000 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 129 521 | -129 521 | |
| Årets resultat | | | | | 186 257 | 186 257 |
| Belopp vid årets utgång | 169 000 | 0 | 1 200 000 | 271 863 | 186 257 | 1 827 120 |

Flerårsöversikt

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, Kkr | 950 | 888 | 889 | 874 | 826 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | 186 | 130 | 146 | 175 | 15 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 461 | 444 | 444 | 440 | 434 |
| Årsavgifernas andel i % av totala rörelseintäkterna | 92 | 95 | 95 | 96 | 100 |
| Energikostnad per kvm | 207,59 | 185,91 | 197,61 | 171,04 | 225,14 |
| Sparande per kvm | 106,06 | 75,32 | 83,45 | 95,42 | 8,81 |
| Räntekostnader i förhållande till intäkt | 3,61% | 2,45% | 2,34% | 2,45% | 1,65% |
| Skuldsättningsgrad % | 64,26 | 72,55 | 79,94 | 89,61 | 104,19 |
| Soliditet, % | 57,0 | 54,0 | 51,0 | 49,0 | 46,0 |
| Skuldkvot/Räntekänslighet | 1,2 | 1,3 | 1,4 | 1,4 | 1,5 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 2,90 | 1,81 | 1,71 | 1,74 | 1,09 |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr | 617 | 625 | 635 | 642 | 651 |
| Fastighetens belåningsgrad, % | 58,31 | 59,12 | 60,01 | 60,75 | 61,56 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 452 | 444 | 442 | 437 | 434 |
| Underhålls o amoreringsutrymme % | 21,26 | 16,15 | 17,87 | 20,79 | 2,03 |
| Sparande till framtida underhåll kr per kvm | 106 | 75 | 83 | 95 | 9 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 |

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

| | |
|-------------------------|---------|
| Balanserat resultat | 271 863 |
| Årets resultat | 186 257 |
| | 458 120 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 300 000 |
| I ny räkning överföres | 158 120 |
| | 458 120 |

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och övriga hyresintäkter | 1 | 950 053 | 888 153 |
| Summa rörelseintäkter | | 950 053 | 888 153 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -646 230 | -617 803 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -52 323 | -53 191 |
| Personalkostnader | 4 | -15 245 | -51 994 |
| Avskrivningar enligt plan | 5 | -15 690 | -13 896 |
| Summa rörelsekostnader | | -729 488 | -736 884 |
| Rörelseresultat | | 220 565 | 151 269 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Räntekostnader fastighetslån | | -34 336 | -21 750 |
| Resultat efter finansiella poster | | 186 257 | 129 521 |
| ÅRETS RESULTAT | | 186 257 | 129 521 |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader, mark och markanläggning | 6 | 2 013 500 | 2 013 500 |
| Inventarier | 7 | 137 748 | 153 438 |
| | | 2 151 248 | 2 166 938 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 151 248 | 2 166 938 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Skattefordran | | 35 240 | 34 618 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 50 253 | 48 522 |
| | | 85 493 | 83 140 |
| Kassa och bank | | 977 955 | 805 879 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 063 448 | 889 019 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 214 696 | 3 055 957 |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 169 000 | 169 000 |
| Yttre reparationsfond | | 1 200 000 | 900 000 |
| | | 1 369 000 | 1 069 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 271 863 | 442 342 |
| Årets resultat | | 186 257 | 129 521 |
| | | 458 120 | 571 863 |
| Summa eget kapital | | 1 827 120 | 1 640 863 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 8 | 920 273 | 534 489 |
| | | 920 273 | 534 489 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 253 743 | 655 895 |
| Leverantörsskulder | | 52 428 | 107 391 |
| Skatteskulder | | 38 484 | 36 456 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 2 715 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 122 648 | 78 148 |
| | | 467 303 | 880 605 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 214 696 | 3 055 957 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 220 565 | 151 269 |
| Återföring gjorda avskrivningar | 15 690 | 13 896 |
| Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter | 236 255 | 165 165 |
| Erhållen ränta | 28 | 2 |
| Erlagd ränta | -34 337 | -21 750 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 201 946 | 143 417 |
| Förändring av rörelseresultat | | |
| Övriga kortfr. fordringar - förändring | -2 353 | -4 010 |
| Kortfristiga skulder - förändring | -11 149 | -11 085 |
| Kassaflöde från rörelseresultat | -13 502 | -15 095 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Inköp inventarier | 0 | -52 042 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -52 042 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av skuld | -16 368 | -17 853 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -16 368 | -17 853 |
| Årets kassaflöde | 172 076 | 58 427 |
| Likvida medel vid årets början | 805 879 | 747 452 |
| Likvida medel vid årets slut | 977 955 | 805 879 |

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. Följande avskrivningar tillämpas:

| | |
|---|-----|
| Byggnader | 0% |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20% |

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fastighet fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs 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. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

Not 1 Årsavgifter o hyresintäkter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Årsavgifter bostadsrätt | 878 172 | 844 920 |
| Pant- och Överlåtelseavgifter | 2 258 | 8 163 |
| Hyresintäkter lokaler | 7 100 | 3 600 |
| Hyresintäkter garage o p-plats | 59 700 | 28 350 |
| Övriga tillägg | 4 623 | 3 060 |
| Outhyrda p platser | -2 100 | 0 |
| Övriga intäkter | 300 | 60 |
| Summa | 950 053 | 888 153 |

Not 2 Driftkostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <u>Fastighetsskötsel</u> | | |
| Snöröjning o markunderhåll | -34 701 | -26 733 |
| Städning | -59 736 | -33 521 |
| Material | -1 080 | -10 906 |
| Summa | -95 517 | -71 160 |

Reparationer

| | | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Reparation bostäder | 0 | -1 319 |
| Reparation installationer | -14 557 | -49 312 |
| Summa | -14 557 | -50 631 |

Taxebundna kostnader och uppvärmning

| | | |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| EI | -56 392 | -45 063 |
| Värme | -274 480 | -248 819 |
| Vatten o avlopp | -64 377 | -60 099 |
| Sophämtning | -51 483 | -58 209 |
| Tv och internet avgifter | -20 426 | -18 523 |
| Summa | -467 158 | -430 713 |

Försäkringar och Fastighetsskatt/avgift

| | | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | -30 862 | -28 843 |
| Fastighetsskatt /- avgift | -38 136 | -36 456 |
| Summa | -68 998 | -65 299 |

| | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Summa driftkostnader | -646 230 | -617 803 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förvaltningsarvode | -39 598 | -38 712 |
| Övriga administrativa förvaltningskostnader | -6 884 | -7 919 |
| Revisionskostnader | -800 | 0 |
| Övriga administrationskostnader | -5 041 | -6 560 |
| Summa | -52 323 | -53 191 |

| Not 4 Personalkostnader | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Styrelsearvoden | -9 500 | -24 400 |
| Arvoden o löner inkl sociala avgifter | -3 800 | -22 310 |
| Sociala avgifter | -1 945 | -5 284 |
| Summa | -15 245 | -51 994 |

| Not 5 Avskrivningar enligt plan | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Avskrivningar på byggnader | 0 | 0 |
| Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar | -5 654 | -3 860 |
| Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer | -10 036 | -10 036 |
| Summa | -15 690 | -13 896 |

| Not 6 Byggnader, mark och markanläggning | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 013 500 | 2 013 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 013 500 | 2 013 500 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 2 013 500 | 2 013 500 |
| | | |
| Utgående bokfört värde | 2 013 500 | 2 013 500 |

| Not 7 Maskiner o inventarier | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 187 640 | 135 598 |
| Årets inköp | 0 | 52 042 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 187 640 | 187 640 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -34 202 | -20 306 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -15 690 | -13 896 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -49 892 | -34 202 |
| Utgående redovisat värde | 137 748 | 153 438 |

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 33 023 | 30 862 |
| Förutbetald ränta | 2 742 | 2 234 |
| Förutbetalda driftskostnader | 9 122 | 8 275 |
| Förutbetald kabel-tv | 5 366 | 5 101 |
| Summa | 50 253 | 48 522 |

Not 8 Långfristiga skulder

| Kreditgivare | Ränta | Villkors ändring | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------|-------|---------------------|----------------|----------------|
| Stadshypotek | 4,67% | 2028-06-30 | 396 152 | 400 580 |
| Stadshypotek | 1,81% | 2026-01-30 | 534 489 | 540 429 |
| Stadshypotek | 5,75% | 2024-05-02 | 243 375 | 249 375 |
| Kortfristig del | | | -253 743 | -655 895 |
| Summa | | | 920 273 | 534 489 |

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 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna driftskostnader | 47 601 | 0 |
| Upplupen ränta | 0 | 0 |
| Förutbetalda avgifter | 75 047 | 78 148 |
| Summa | 122 648 | 78 148 |

Frösön 3/3 2024


Nils Gustaf Nilsson
Ordförande


Cathrine Atthem


Sylvia Fredriksson

Åsa Armanius

Marie Pålsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 4/3 2024


Kia Carlsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, av brf Bagaren utsedd revisor, får avge följande berättelse:

Jag har granskat föreningens verksamhet för perioden 2023-01-01 till 2023-12-31 och därmed tagit del av resultaträkning, balansräkning och protokoll som ger upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

Revisionen har inte givit anledning till några anmärkningar varför jag tillstyrker att brf Bagarens årsmöte

- Fastställer de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar
- Balanserar årets vinst i ny räkning

Frösön den 4 mars 2023



Kia Carlsson

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. Enerpriserna 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.