

Årsredovisning

Brf Slipgatan12

Org nr 769617-2332

Styrelsen för Brf Slipgatan 12

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17
Beskrivning nyckeltal	18

Kontaktinformation

Brf Slipgatan 12

Slipgatan 12, 117 39 Stockholm

Hemsida: <http://slipgatan12.wordpress.com/om-foreningen/>

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.

Juridisk person får vägras medlemskap i föreningen

Föreningens fastighet



Byggnad

Föreningen äger fastigheten Ångmaskinen 5, Slipgatan 12, Stockholm

Lägenheter o lokaler

Den totala uthyrda ytan uppgår till 1 702 kvm, varav 1 556 kvm bostadsyta fördelat på 46 lägenheter

Lägenhetsfördelning

38 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 30,74 kvm

8 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 48,50 kvm

Av de 46 lägenheterna är 42 upplåtna med bostadsrätt och 4 uthyrda som hyresrätt.

I fastigheten finns även 2 lokaler som hyrs ut med hyresrätt, Den totala ytan för dessa lokaler är 146 kvm .

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	18 515 000
Mark	<u>35 238 000</u>
	53 753 000



Fastighetens tekniska status

Fastigheten värms med fjärrvärme och varje lägenhet har en egen elmätare

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Gruppavtal finns med Bahnhof för bredband.

Det finns en tvättstuga som kan bokas alla dagar, kostnadsfritt. Föreningen har dessutom ett cykelrum och en piskbalkong, som även fungerar som en gemensam altan för alla boende.

Föreningen har en bakgård där vi disponerar åtta parkeringsplatser för uthyrning. Boende i huset har förtur. Skicka ett mail till styrelsen vid intresse att hyra en parkeringsplats.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker enligt underhållsplan som årligen skall uppdateras. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Bostadsrättsföreningen

BRF Slippgatan 12 övertog fastigheten i augusti 2008, och driver den nu som en äkta förening. I huset finns en tvättstuga, ett cykelrum och vindsförråd. Till föreningen hör också åtta parkeringsplatser och två lokaler.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Stockholms län

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-21. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06.

Föreningens firma

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

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 51 medlemmar fördelade på 42 medlemslägenheter samt 4 hyresgäster.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har utförts av FT Drift AB, Trappstädning har utförts av Mickes fönsterputs o Städ.

Avtal finns med Fortum om fjärrvärmeleverans.

Avtal finns med Eon om elleverans.

Avtal finns med, Stockholm Vatten om vattenleverans och sophämtning,

TÅB och Hans Andersson Recycling för tidningsåtervinning respektive kartong och wellpapp

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020 haft följande sammansättning.

Lisa Sturegård	Ledamot, ordförande
Gunilla von Schmalensee	Ledamot
Sandra Vuolevi	Ledamot
Taras	Ledamot
Kentrschynskj	
Tobias Wiberg	Ledamot
Per Ringby	Suppleant
Astrid Sjöberg	Suppleant
Stina Forsberg	Suppleant



Revisorer

Mattias Grinde, Hellström & Hjelm

Valberedning

Margareta Åkesson
David Fukamachi Regnfors

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive 1 konstituerande.

Årets överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse skett
Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av pbb.

Årets händelser

Under 2020 har föreningen bland annat slutfört renovering av fönster, fasad och balkonger. Färgsättningen är ändrad till den ursprungliga från 1940/41.

Framtida utveckling

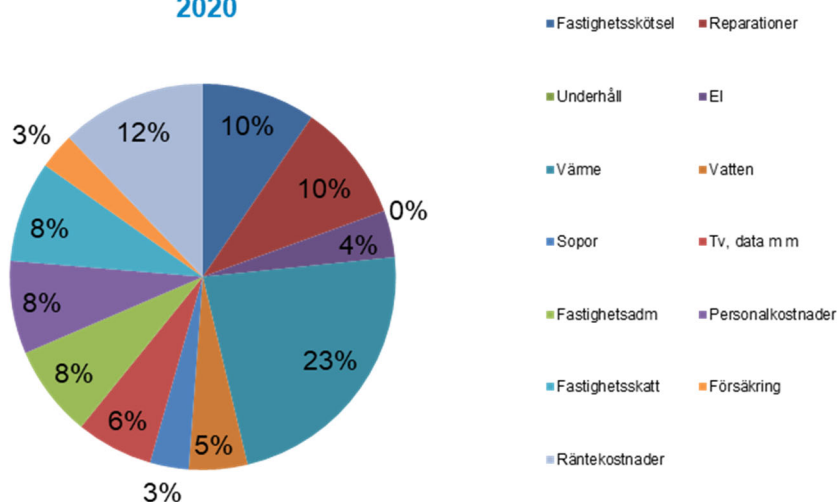
Styrelsen jobbar aktivt med att ha sund ekonomi och ha en fortsatt välskött förening. Vi ser dock gärna att fler boende blir aktiva och kan medverka i olika projekt.gården kommer att rustas upp ifråga om bl a sophantering med nya krav från kommunen nästkommande år, ny asfaltbeläggning, belysning, cykeltak och avrinning.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är -5 tkr, (f g år 36 tkr). Bortser man från årets avskrivningar som inte påverkar likvidflödet ger årets verksamhet ett saldo på 475 tkr. Det totala likvidflödet för perioden som även innefattar investeringar, amorteringar, nyupplåning samt förändringar i rörelsekapitalet är – 8 500 tkr. Detta beror finansieringen av årets underhåll på fasad, fönster och portar.

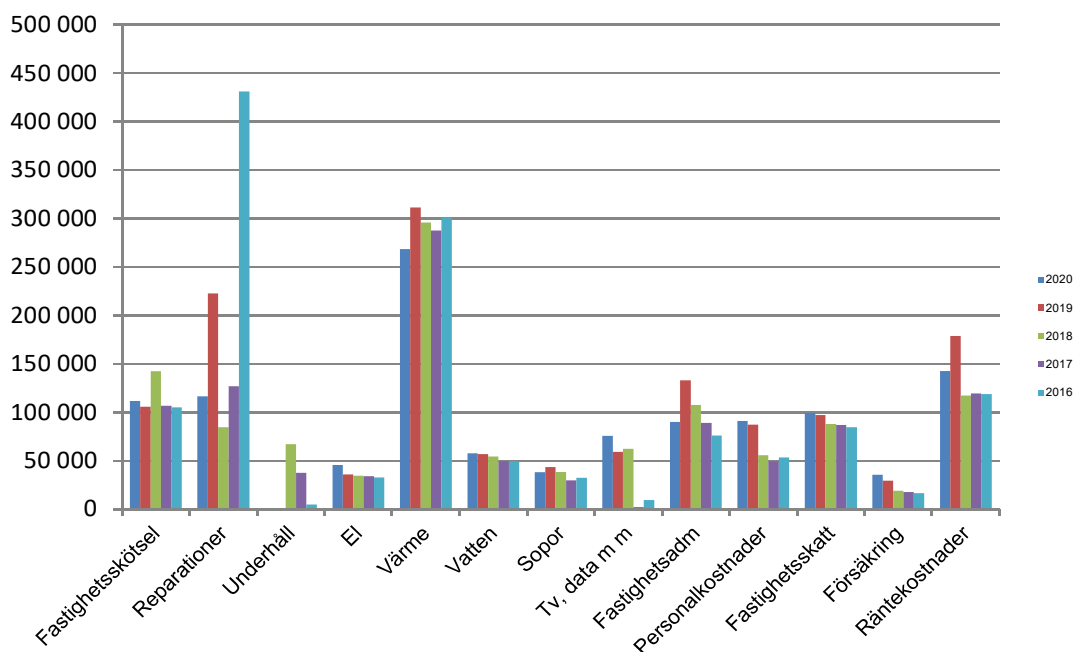
Föreningens enskilt största kostnadspost är värme och den har sjunkit med 13,8 % sedan föregående år.

Kostnadsfördelning 2020



På cirkeldiagrammet ovan kan man konstatera att föreningens största kostnad under året är värmekostnader och därefter kommer skötsel och räntekostnader. Nedan visas kostnadsutvecklingen under en femårsperiod.

Kostnadsutveckling



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 766 695	3 805 486	2 519 037	-14 550 768	35 864	34 576 314
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000		
Balanseras i ny räkning				35 864	-35 864	
Årets resultat					-4 908	-4 908
Belopp vid årets utgång	42 766 695	3 805 486	2 819 037	-14 814 904	-4 908	34 571 406

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1631	1686	1541	1535	1532
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-5	36	71	199	-82
Räntekostnader i förhållande till intäkt	8,74%	7,91%	7,57%	7,78%	7,74%
Skuldsättningsgrad %	58	58	30	32	35
Soliditet, %	63,0	63,0	76,0	75,0	73,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	12,3	12,0	6,7	7,1	7,8
Genomsnittlig skuldränta, %	0,71	0,87	1,10	1,04	0,99
Värmekostnad per kvm uthyrd yta	158	183	174	169	177
Elkostnad per kvm uthyrd yta	27	21	20	20	19
Vattenkostnad per kvm bostadsyta	34	33	32	29	29
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 107	14 212	7 304	7 691	8 428
Fastighetens belåningsgrad, %	37,7	45,1	23,5	24,5	26,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	734	699	700	700	699
Underhålls o amoreringsutrymme %	36,3	33,1	34,3	43,6	43,1
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	615	731	593	680	859
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	30 117	30 117	30 117	30 117	30 117

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-14 814 904
Årets resultat	-4 908
	-14 819 812
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 000
I ny räkning överföres	-14 919 812
	-14 819 812

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 630 874	1 686 134
		1 630 874	1 686 134
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-847 483	-960 476
Övriga externa kostnader	3	-90 101	-132 798
Personalkostnader	4	-91 078	-87 215
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-479 798	-299 797
Summa fastighetskostnader		-1 508 460	-1 480 286
Rörelseresultat		122 414	205 848
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		15 359	8 672
Räntekostnader fastighetslån		-142 681	-178 656
Resultat efter finansiella poster		-4 908	35 864
ÅRETS RESULTAT		-4 908	35 864

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	53 137 433	43 967 587
Inventarier	7	133 458	127 642
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	770 499
		53 270 891	44 865 728
Summa anläggningstillgångar		53 270 891	44 865 728
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 834	0
Övriga fordringar		1 762	95 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16 044	36 623
		20 640	131 890
Kassa och bank		1 826 481	10 294 470
Summa omsättningstillgångar		1 847 121	10 426 360
SUMMA TILLGÅNGAR		55 118 012	55 292 088

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		42 766 695	42 766 695
Upplåtelseavgift		3 805 486	3 805 486
Yttre reparationsfond		2 819 037	2 519 037
		49 391 218	49 091 218
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-14 814 904	-14 550 768
Årets resultat		-4 908	35 864
		-14 819 812	-14 514 904
Summa eget kapital		34 571 406	34 576 314
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	19 431 232	19 581 232
		19 431 232	19 581 232
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	600 000	600 000
Leverantörsskulder		122 157	142 552
Skatteskulder		196 136	185 770
Övriga kortfristiga skulder		7 930	6 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	189 151	199 740
		1 115 374	1 134 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 118 012	55 292 088

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	122 414	205 848
Årerföring gjorda avskrivningar	479 798	299 797
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	602 212	505 645
Erhållen ränta	15 359	8 672
Erlagd ränta	-142 681	-178 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	474 890	335 661
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	111 250	-116 337
Leverantörsskulder- förändring	-20 395	-22 903
Kortfristiga skulder - förändring	1 227	89 537
Kassaflöde från rörelseresultat	92 082	-49 703
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-8 884 961	-770 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 884 961	-770 499
Finansieringsverksamheten		
Nytt lån	0	10 000 000
Amortering av skuld	-150 000	-190 218
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	9 809 782
Årets kassaflöde	-8 467 989	9 325 241
Likvida medel vid årets början	10 294 470	969 231
Likvida medel vid årets slut	1 826 481	10 294 472

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) Årsredovisning och koncernredovisning. Principerna är ändrade jämfört med föregående år. Årsredovisningen var föregående år upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10)

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	100 år
Yttertak, Fasad	50 år
Fönster, Balkonger, Vvs, Restpost	40 år
El, Ventilation	30 år
Dörrar, Trapphus,	25 år
Kök, badrum, värmesystem, Hiss	20 år
Tvättstuga	10 år
Inventarier	5-10 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 429 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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. Lansspråktagande 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. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 093 037	991 934
Hyresintäkter bostäder	213 788	217 877
Hyresintäkter lokaler	207 119	232 275
Hyresintäkter garage o p-plats	46 898	102 400
Övriga tillägg	17 028	2 461
Pantsättning och överlåtelseavgifter	4 940	6 672
Avgift andra hands uthyrning	9 492	27 176
Övriga intäkter	38 572	105 339
Summa	1 630 874	1 686 134

Not 2 Driftkostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 826	-38 536
Snöröjning o markunderhåll	-396	0
Städning	-36 400	-37 917
Material	-3 684	-1 490
Bevakning o Besiktningkostnader	-16 653	-15 607
Övriga externa kostnader	-23 693	-12 033
Summa	-111 652	-105 583
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-27 750	-148 408
Reparation gemensamma lokaler	-500	-2 202
Reparation installationer	-88 082	-72 031
Reparation tomt	0	0
Summa	-116 332	-222 641
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-45 773	-35 788
Värme	-268 233	-311 283
Vatten o avlopp	-57 309	-56 677
Sophämtning	-38 029	-43 275
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-75 486	-59 051
Summa	-484 830	-506 074

Brf Slipgatan 12

769617-2332

<i>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</i>		
Fastighetsförsäkring	-35 405	-29 306
Fastighetsavgift bostäder	-65 734	-63 342
Fastighetsskatt lokal	-33 530	-33 530
Summa	-134 669	-126 178
Summa driftkostnader	-847 483	-960 476
Not 3 Övriga externa kostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-52 377	-49 799
Förhandlingsarvoden	-5 570	-5 570
Revisionskostnader	-18 750	-24 500
Konsultarvoden	0	-35 580
Medlemsavgifter brf organisation	-864	-857
Övriga administrationskostnader	-12 540	-16 492
Summa	-90 101	-132 798
Not 4 Personalkostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-48 100	-48 200
Övriga ersättningar	-30 750	-23 600
Sociala avgifter	-12 228	-15 415
Summa	-91 078	-87 215
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-450 644	-219 921
Avskrivning på fastighetsförbättring	0	-46 924
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-29 154	-32 952
Summa	-479 798	-299 797

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	24 203 068	24 203 068
Årets anskaffningar	9 620 490	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 823 558	24 203 068
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 200 652	-1 933 807
Årets avskrivningar enligt plan	-450 644	-266 845
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 651 296	-2 200 652
Utgående redovisat värde	31 172 262	22 002 416
Mark	21 965 171	21 965 171
Utgående bokfört värde	53 137 433	43 967 587
Taxeringsvärden		
Byggnader	18 515 000	18 515 000
Mark	35 238 000	35 238 000
Summa	53 753 000	53 753 000
varav bostäder	50 400 000	50 400 000
varav lokaler	3 353 000	3 353 000
Summa	53 753 000	53 753 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	490 921	490 921
Årets inköp	34 970	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	525 891	490 921
Ingående avskrivningar enligt plan	-363 279	-330 327
Årets avskrivningar enligt plan	-29 154	-32 952
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-392 433	-363 279
Utgående redovisat värde	133 458	127 642

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	10 459	14 050
Övriga förutbetalda driftskostnader	5 585	22 573
Summa	16 044	36 623

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	0,71%	2022-10-11	9 115 616	9 265 616
SBAB	0,71%	2022-10-11	10 915 616	10 915 616
Kortfristig del			-600 000	-600 000
Summa			19 431 232	19 581 232
Nästa års beräknade amortering			600 000	600 000
Amortering år 2-5			2 400 000	2 400 000
Amortering efter år 5			<u>17 031 232</u>	<u>17 181 232</u>
Summa skuld			20 031 232	20 181 232

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	108 239	98 798
Revisionskostnader	18 750	18 750
Styrelsearvoden inkl. soc avg.	62 162	61 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>0</u>	<u>21 082</u>
Summa	189 151	199 740

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>20 331 300</u>	<u>20 331 300</u>
Summa	20 331 300	20 331 300
 Enentualförpliktelser	 Inga	 Inga

Stockholm / 2021

Lisa Sturegård
Styrelseordförande

Taras Kentrschynskyj

Gunilla von Schmalensee

Tobias Wiberg

Sandra Vuolevi

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Definitioner av 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!
- **Belåningsgrad**
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.
- **Underhålls- och amorteringsutrymme**
Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter
Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?
Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka. Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera. Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.
- **Sparande till framtida underhåll**
Sparande till framtida underhåll” Det utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets kostandsförda planerade underhåll. Genom att dela det nya resultatet per kvadratmeter total yta kan man jämföra sitt sparande både med sin egen årsavgift/kvm och med andra föreningar. 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.