

Brf Linköpingshus 34

Komplettering till tidigare utsänd kallelse till årsmötet den 17 januari kl 19, Översten, (vårdhemmet vid Överstegatan).

Det bjuds som vanligt på förtäring efter årsmötet.

Välkomna

Styrelsens kommentar till tillståndet i föreningen 2017

Vad innebär det att vara medlem/delägare i en bostadsrättsförening?

Medlemskap i en brf innebär att man äger en andel i föreningen, inte att man äger sin lägenhet. Sin lägenhet äger man bara rätt att bo i. Styrelsen är vald av medlemmarna för att på bästa sätt förvalta föreningen.

Detta innebär att medlemmarnas och föreningens intressen kan skilja sig från varandra. Styrelsens uppdrag är att ha föreningens perspektiv. På lång sikt gynnas samtliga delägare av en stabil förening.

Likviditet (eg. kassalikviditet)

Detta begrepp visar vår kortsiktiga betalningsförmåga, dvs. hur väl vi kan betala våra löpande kostnader. Likviditeten i bokslutet för 2015/2016 är mycket god (14,5 Mkr). Orsaken till att vi ligger på en hög nivå beror på att den stora amorteringen (10,5 Mkr) som gjordes i december 2016 inte finns med i bokslutet (som sträcker sig fram till 31 augusti).

Soliditet

Soliditeten betecknar den andel av våra tillgångar som vi betalt med egna medel. Soliditeten är också måttet på vår långsiktiga betalningsförmåga. Ju högre soliditet, dvs. ju lägre andel lån man har, desto större förmåga har man att uthärda räntehöjningar, driftskostnadsökningar och andra oförutsedda kostnader i sin verksamhet.

I vårt fall är soliditeten fortfarande relativt låg, 33 %. Genom amorteringar har vi dock höjt soliditeten från 18 % 2005 till 33 % 2016. Styrelsen menar att vi bör sträva mot en soliditet på ca 50 %, dvs. att vi bara har lån till högst hälften av tillgångarnas värde.

Lån

För närvarande ligger räntan på en mycket låg nivå. Vi har gradvis kunnat lösa och byta ut våra lån till bättre villkor. Vi har ett lån med hög ränta kvar att omsätta år 2018.

Så länge räntenivån är fortsatt låg så ser ekonomin mycket ljus ut för föreningen. Några stora lån är bundna på lång tid vilket innebär att även om räntan går upp kommer detta inte att påverka oss på flera år.

Brf Linköpingshus 34

Avgifter

Fram till och med verksamhetsåret 2003 var föreningen tvungen (enligt avtal i samband med rekonstruktionen på 90-talet) att gradvis höja avgifterna för att säkra den ekonomiska stabiliteten. Sedan dess har avgifterna legat stilla. En uppdatering till dagens verklighet pekar mot oförändrade avgifter så långt fram som vi nu kan överblicka, dvs. åtminstone till 2021, vilket skulle innebära att vi lyckats hålla avgiftsnivån oförändrad i 18 år.

Styrelsen jobbar för att hitta former för gradvisa standardhöjningar. Ett exempel från 2016 är att föreningen tecknat ett gruppabonnemang på digital-TV hos ComHem, som nu finns avgiftsfritt för alla medlemmar.

Som framgått är föreningens ekonomi i nuläget god. Styrelsen noterar dock att det goda ekonomiska resultatet (knappt 2 Mkr) helt skulle ätas upp om föreningens låneränta skulle stiga till 5 %, en nivå som historiskt sett är helt realistisk.

Mot bakgrund av ovanstående känner vi i styrelsen oss nöjda med att avgifterna inte har behövt höjas utan kunnat hållas oförändrade samtidigt som servicenivån har höjts. Styrelsens uppfattning är att föreningens stabilitet bäst främjas av att utnyttja utrymmet som den nuvarande låga räntan ger för att betala av på lånen så att föreningen är i ett bättre läge den dag räntan går upp.

Den senaste tiden

Under 2016 har vi bland annat:

- Målat plåttaken på Panncentralen och Kaptensgatan 15
- Målat dörrar och bättrat på överliggare och plank
- Bytt till rörelsestyrda LED-lampor i återvinningsrum och cykelgarage
- Bytt fläktaggregat på Överstegatan 2
- Arbetat med utemiljön
- Underhåll av brandskydd i garaget Fridtunagatan
- Fönsteråtgärder Kaptensgatan 15
- Monterat brytskydd på dörrar till gemensamma utrymmen
- Monterat fjärrstyrning till samtliga garageportar

På gång

Det finns ett antal frågor som styrelsen arbetar med, t.ex.:

- Arbeta vidare med att byta mest tända lampor till LED – lampor
- Arbeta vidare med utemiljön
- Utredda köksventilationen i flerfamiljshusen
- Utredda möjligheten att ladda elbilar
- Säkerhetsdörrar
- Utredda gemensam el med individuell debitering. Detta innebär att var och en betalar för den el som man förbrukar.

Försäljningspriser

Brf Linköpingshus 34

Totalt bytte 14 bostadsrätter ägare under perioden. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 21 375 kr, jämfört med 10 513 kr 2010, dvs. en fördubbling på fem år.

För styrelsen i Brf Linköpingshus 34

Linköping 2017-01-08

Patrik Risberg
Ordf

Jacob Löfvenberg
Sekreterare