

Styrelsens kommentar till tillståndet i föreningen 2016

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 ett totalperspektiv på verksamheten.

På lång sikt gynnas samtliga delägare av en stark ekonomi i föreningen vilket även avspeglar sig i ett allt högre saluvärde på lägenheterna.

Lönsamhet

Lönsamheten är årets resultat efter avsättning till fonder. Den har under de senaste åren blivit allt bättre, särskilt beroende på den nuvarande låga räntenivån.

Likviditet (eg. kassalikviditet)

Detta begrepp visar vår kortsiktiga betalningsförmåga, dvs hur väl vi kan betala våra löpande kostnader. Likviditeten i bokslutet för 2014/2015 är mycket god. Orsaken till att vi ligger på en hög nivå beror på att vi vill kunna att välja att betala av ett "dyrt" lån 2018, samt eventuell extra amortering 2016.

Soliditet

Soliditeten betecknar den andel av våra tillgångar som vi betalt med egna medel. Soliditeten är också måttet på vår långsiktiga betalningsförmåga.

I vårt fall är den fortfarande relativt låg, 34 %. Genom amorteringar har vi dock höjt soliditeten från 18 % 2005 till 34 % 2015.

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.

Våra 34 % får i detta sammanhang fortfarande betecknas som lågt. Vi bör sträva mot en soliditet på minst 50 %, dvs att vi bara har lån till högst hälften av tillgångarnas värde.

Lån i relation till taxeringsvärde

Vi kan konstatera att 2007 var första gången sedan starten 1992, som summan av våra banklån understeg taxeringsvärdet. Det berodde dock inte på att våra skulder minskat väsentligt utan på att taxeringsvärdet höjdes detta år. Sedan dess har taxeringsvärdet höjts ytterligare två gånger så att det f.n. är drygt 125 Mkr.

I bokslutet för 2014/2015 har vi lån till 62 % av taxeringsvärdet mot 62,8 % föregående verksamhetsår. För 2008/2009 var motsvarande värde 90 %.

Ju större skillnaden är mellan lånesumma och taxeringsvärde desto lägre räntesatser kan man påräkna.

Det är därför styrelsens uppfattning att föreningen bäst gynnas genom att i lika hög takt som hittills amortera av våra stora lån. Räntekostnaderna är som regel högre än de ränteintäkter vi kan få genom att behålla pengarna. En tänkbar orsak till att inte amortera i den takt vi förmår, kunde vara att vi skulle behöva pengarna för att genomföra större investeringar. För närvarande ser vi dock inga större underhålls-, reparations- eller investeringsprojekt de närmaste åren.

Lån

För närvarande ligger räntan på en mycket låg nivå. Vi har gradvis kunnat lösa och bytt ut våra lån till bättre villkor.

Har två lån kvar att hantera ett 2016 (fortfarande låg ränta) och ett 2018. Om det krävs bedömer vi att det dyra lånet (2018) kan vi lösa om det behövs.

Så länge räntenivån bibehålls så ser ekonomin 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.

Avgifter

Konsumentprisindex hade från 2003 till 2013 gått upp med ca 13 % samtidigt som index för hyror gått mer än 35 %. År 2012 tecknade föreningen ett gruppabonnemang för bredband och IP-telefoni, vilket för alla dem som utnyttjar dess tjänster innebär en kostnadssänkning på i storleksordningen 300 kr/månad.

Fram till och med verksamhetsåret 2003 var vi tvungna (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 t.o.m. 2020, vilket skulle innebära att vi lyckats hålla avgiftsnivån oförändrad i 17 år.

Mot bakgrund av ovanstående känner vi i styrelsen oss nöjda med att avgifterna inte har behövs höjas utan kunnat hållas oförändrat.

Brf Linköpingshus 34

Styrelsen jobbar för att hitta former för gradvis standardhöjningar. Ett exempel är att vi under kommande år uppgraderar standarden på Digital-TV genom ett nytt förmånligt avtal med Comhem.

Den senaste tiden

Under 2015 har vi bland annat:

- Ny förvaltare
- Renoverat övernattningslägenheten och bytt ut möblemanget
- Bytt termostaterna på alla element
- Bytt tätningslister på ytterdörrar
- Arbetet vidare med utemiljön
- Fjärrkontroller till garageportar
- Besiktigat balkonger

På gång

- Måla plåttak
- Byta mest tända lampor till LED – lampor
- Underhåll av brandskydd i garaget på Fridtunagatan.
- Grupp abonnemang digital – TV.
- Fönsteråtgärder Kaptensgatan 15
- Upprustning av cykelförråd
- Utredda köksventilationen i flerfamiljshusen

Panncentralen

Panncentralen använd nu som skola för förskoleklass och som fritidshem för förskoleklass och tredjeklassare.

Överskottet från uthyrningen fonderas i en särskild underhållsfond för framtida underhåll eller ombyggnader så att Panncentralen i största möjliga utsträckning finansierar sin egen framtid.

Brf Linköpingshus 34

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset på våra bostadsrätter stigit från 10.513 kr 2010 till 20.411 kr i september 2015 – en fördubbling på fem år.

För styrelsen i Brf Linköpingshus 34

Linköping 2016-01-06

Patrik Risberg
Ordf

Jacob Löfvenberg
Sekreterare.