

## Styrelsens kommentar till tillståndet i föreningen 2018

### **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 en rätt att bo i. Styrelsen är vald av medlemmarna för att på bästa sätt förvalta föreningen.

Detta innebär att medlemmarnas och föreningens intressen kortsiktigt 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 högre saluvärde på lägenheterna.

### **Ekonomiska grundbegrepp**

De ekonomiska grundbegrepp som används för att beskriva och styra verksamheten finns förklarade på årsredovisningens omslags bakre insida.

### **Lönsamhet**

Lönsamheten är årets resultat efter avsättning till fonder. Den har under de senare åren blivit allt bättre, särskilt beroende på lägre ränteutgifter. Årets resultat på 1,2 miljoner är starkt men lägre än föregående år pga. oväntade driftsutgifter som t.ex. reparation av sopsug.

### **Kassalikviditet**

Detta begrepp visar vår kortsiktiga betalningsförmåga, dvs. hur väl vi kan betala våra löpande kostnader. Till följd av det låga ränteläget är likviditeten, mätt som omsättnings tillgångar över kortfristiga skulder, mycket god med en siffra på 2.25. Jämfört med föregående års extremt höga siffror har vi dragit ner likviditeten genom att amortera av på lån. Den goda likviditeten skapar utrymme för kostnadsbesparande investeringar som nya fläktar utan att påverka takten i amorteringar av lånen.

### **Soliditet**

Soliditeten betecknar den andel av våra tillgångar som vi betalt med egna medel. Soliditeten är också måttet på vår långsiktiga betalningsförmåga. Soliditeten har stärkts från 33% till 37% under det senaste budgetåret. Jämfört med en likviditet på 18% år 2005 och 30% år 2013 så är det en betydande stadig förbättring.

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.

Föreningens 37 % får i sammanhanget fortfarande betecknas som lågt. Vi bör sträva mot en soliditet på minst 50 %, dvs. 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 relativt hög ränta kvar att omsätta år 2018. Så länge räntenivån är fortsatt låg så ser ekonomin mycket ljus ut för föreningen.

Under det gångna året har förening lyckats att få ned lån per kvm från 7 345 till 6 241. För en 3:a på 76 kvm betyder det att medlemmen har en låneandel via föreningen på ca 474 000 kronor. Målet är att få ner siffran ytterligare för att kunna hålla nere avgifterna om räntan går upp och skapa utrymme för lån när stora underhållsarbeten blir aktuella. Ett genomsnitt för bostadsrättsföreningar i Sverige ligger på 5 000 per kvm. För bostadsrätter gäller som informella tumregler att belåning per kvm över 5000 räknas som relativt hög belåning, över 9000 räknas som mycket hög belåning.

## Avgifter

Avgifterna i föreningen har varit oförändrade i snart 14 år. Efter kris med efterföljande rekonstruktion på 90-talet tvingades föreningen enligt avtal med långivarna att gradvis höja avgifterna fram till 2004 för att säkra den ekonomiska stabiliteten. Sedan dess har avgifterna kunnat hållas oförändrade. Som det ser ut idag kan vi hålla oförändrade avgifter ett par år till. Allt beror på hur inflationen och räntor utvecklas i framtiden.

Som framgått är föreningens ekonomi i nuläget god. Styrelsen noterar dock att det goda ekonomiska resultatet kommer att ätas upp om föreningens låneränta skulle stiga till 4-5 %, en nivå som historiskt sett är både realistisk och i linje med Riksbankens inflationsmål.

Styrelsen jobbar för att hitta former för gradvisa standardhöjningar och besparingar genom gemensamt elavtal för medlemmarna, byte till mera energieffektiva fläktsystem m.m.

Under perioden 2003 till 2017 har konsumentprisindex ökat 15.4 % samtidigt som index för hyror gått upp 38.6%. År 2012 tecknade föreningen ett gruppabonnemang för bredband, IP-telefoni och digital-TV, vilket för alla dem som utnyttjar dess tjänster innebär en kostnadssänkning på i storleksordningen 350 kr/månad.

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.

Därför kommer styrelsen att inrikta sig på besparingar och gradvisa standardhöjningar för att undvika avgiftshöjningar, samt fortsätta att öka soliditeten till en högre nivå än i dag.

# Brf Linköpingshus 34

## Den senaste tiden

Under 2017 har vi bland annat:

- Arbetat vidare med att byta lampor till LED-lampor och rörelsevakter där så är aktuellt
- Arbetat vidare med utemiljön
- Utrett fördelar och nackdelar med ett gemensamt elabonnemang med individuell debitering av faktisk förbrukning.
- Arbetat vidare med att ta fram en energikartläggning
- Gett FF i uppdrag att arbeta fram en tydligare underhållsplan där kommer t.ex. plank, ventilation att ingå.
- Arbetat med allvarliga störningar vid ett andrahands boende på Överstegatan

## På gång

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

- Presentera frågan om gemensamt elabonnemang med individuell debitering av förbrukning för stämman att besluta
- Fortsatt arbete med energieffektiviseringar, belysning, fläktar, ventilation osv.
- Utreder behovet av att spola avloppsledningarna i hela föreningen
- Rengöring av fasader, gångar och balkonger från mögel och algväxter

## Försäljningspriser

Totalt bytte 14 bostadsrätter ägare under budgetåret. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter för lägenheter låg på ca 27 000 per kvm. Vilket är en uppgång jämfört med 21 300 föregående år, och 10 500 år 2010. Det ser dock olika ut beroende på antal rum och lägenhetens skick. För 2 rum+kök pendlade priserna i snitt mellan 27 000 och 30 000. För 3 och 4 rum+kök pendlade snittet mellan 22 100 och 23 900 per kvm. Bara ett radhus såldes under budgetåret för 2.755m.

För styrelsen i Brf Linköpingshus 34

Linköping 2018-01-02

Bo Sjö  
ordf