

Styrelsens kommentar till tillståndet i föreningen inför årsstämman februari 2021

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

Medlemskap i en bostadsrättsförening 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 återfinns i årsredovisningen och som används för att beskriva och styra verksamheten.

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 ca 2,9 miljoner är högre jämfört med föregående år beroende på lägre driftskostnader. Resultatet för föregående år tyngdes av tak- och fasadrengöring, byte av ventilationsaggregat och nytt nyckelsystem. Det underliggande kassaflödet i föreningen är fortfarande starkt vilket möjliggjort en starkt soliditet. Så länge räntan är låg fortsätter resultatet att vara starkt.

Kassalikviditet

Detta begrepp visar vår kortsiktiga betalningsförmåga, dvs. hur väl vi kan betala våra löpande kostnader. Till följd av det låga ränteläget är likviditeten extraordinärt god. Vi har redovisar omsättningstillgångar på 6,7 miljoner (varav 6,4 miljoner i kassa). I relation till kortfristiga skulder på 25 miljoner ger det ett mått på kassalikviditet lika med 2,68. Denna starka likviditet återspeglar starka underliggande kassaflöden som gör det möjligt att både göra omfattande underhållsarbeten och samtidigt skriva ner skulderna.

Soliditet

Soliditeten betecknar den andel av våra tillgångar som vi betalt med egna medel. Soliditeten är också måttet på vår långsiktiga betalningsförmåga. Soliditeten har stadigt stärks sedan föreningens krisår runt 2004. År 2005 var soliditeten nere i 18%, för budgetåret 2019/2020 har soliditeten ökat till 43%.

Brf Linköpingshus 34

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. Styrelsen har som mål att fortsätta stärka soliditeten till 50%.

Skuldsättningsgrad

Vid sidan av soliditet är lån per kvadratmeter är ett vanligt mått på skuldsättningsgraden i en bostadsrättsförening. I 34:an hade vi år 2016 lån på 7 500/kvm. Vid det senaste budgetåret (den 31/8 2020) var skuldsättningsgraden 5 700/kvm. Det är sänkning på 24% över de senaste fem åren.

Totalt låg våra lån strax under 60 miljoner vid budgetårets slut. Det är lån som varje boende bär utöver de lån de själva tagit på sin bostadsrätt. Utslaget på 123 lägenheter ger det i genomsnitt en lånesumma på ca 487 550 kronor per lägenhet.

Vår skuldsättningsgrad är låg i så måtto att bankerna ger oss de lägsta räntorna på nya lån. Ett genomsnitt på lån i bostadsrättsföreningar i Sverige ligger på 5 000 per kvm (om man bortser från nybyggnation).

Ränteutgifter i relation till intäkter

Ytterligare ett mått på hur stor lånestocken är att titta på ränteutgifter i relation till intäkter. För nya bostadsrättsföreningar kan detta mått ligga på 40%. För vår förening var räntebetalningar i relation till våra intäkter 20% år 2016. För föregående budgetår slutade den siffran på 10%. Det betyder att våra avgifter är relativt motståndskraftiga mot räntehöjningar.

Räntor

För närvarande ligger räntan kvar på en mycket låg nivå. Vi har gradvis kunnat lösa och byta ut våra lån till bättre villkor. Under budgetåret 2019/2020 förföll inget lån utan avbetalningar på befintliga lån skedd enligt plan. Under kommande budgetår 2020/2021 kan det bli aktuellt att skriva ner skulderna ytterligare då flera lån förfaller.

Avgifter

Avgifterna i föreningen har varit oförändrade i snart 17 år. Efter en 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 samtidigt som bredband, digital TV och de fasta avgifterna för hushållsel numera ingår i avgiften. Som det ser ut nu 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 långsiktiga inflationsmål.

Brf Linköpingshus 34

Styrelsen jobbar för att hitta former för gradvisa standardhöjningar och besparingar genom gemensamt elavtal för medlemmarna, byte till mera energieffektiva system, lågenergilampor i gemensamma utrymmen och kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Vi har en del förväntade utgifter för hissar, ökade vattenskador, ett stegvis avvecklande av vårt sopsugssystem och kommande underhåll av undercentralen för värme och vatten. Målet är att driva sopsugarna så länge det går, men systemet börjar nå sin tekniska och ekonomiska livslängd och går inte att reparera. I takt med att det går sönder byts det ut. Tanken är att bevara sopnedkassen och ha roterande kärl för soporna som sedan töms i sopbilar. De trasiga sopsugarna kunde äntligen ersättas under 2020.

Under perioden 2004 till 2019 har konsumentprisindex ökat 20,3% samtidigt som index för hyror per kvm gått upp 46,5%.

En 3-rumslägenhet i Sverige har en årlig kvadratmeterhyra på 1134 kronor. För en 3-rummare på 76 kvm ger det en månadshyra på 7182 kronor. I vår förening är månadsavgiften för en trea på 76 kvm 5300 kronor.

År 2012 tecknade föreningen ett gruppabonnemang för bredband, IP-telefoni och digital-TV, vilket för alla dem som utnyttjar dessa tjänster har inneburet en kostnadssänkning på i storleksordningen 350 kr/månad. Under året har vi valt A3 som leverantör av bredband vilket sänker våra utgifter. Under 2019 gick vi över till ett föreningsägt gemensamt elabonnemang och då slipper de enskilda medlemmarna att betala de fasta avgifterna för elen.

Våra hissar är mer än 25 år gamla och börjar kräva mer och mer underhåll. Vi förväntar oss att börja renovera hissarna efterhand. Underhållsreparationer i den s.k. undercentralen för värme och vatten vid Överstegatan 8 kommer under 2021.

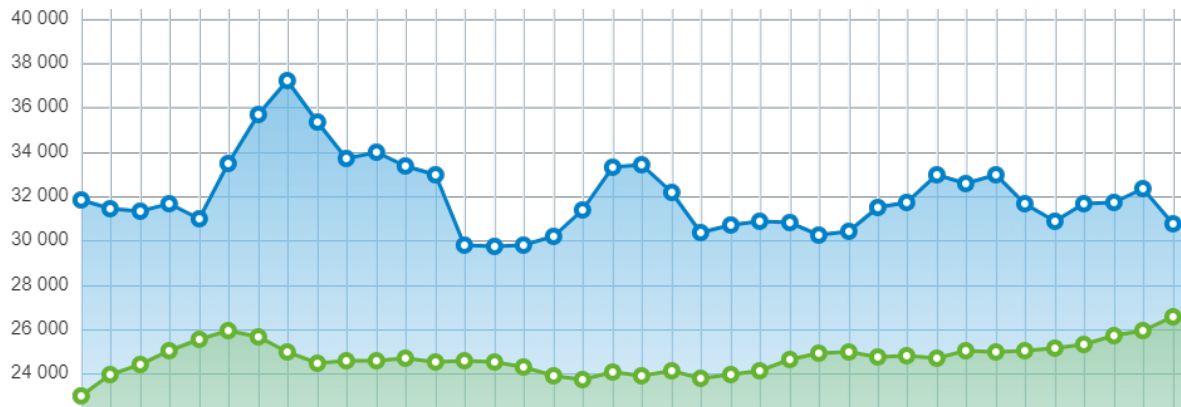
Mot bakgrund av ovanstående känner vi i styrelsen oss nöjda med att avgifterna inte har behövt höjas utan kunnat hållas oförändrade samtidigt som servicenivån har höjts. Styrelsens uppfattning är att föreningens stabilitet bäst främjas av att utnyttja utrymmet som den nuvarande låga räntan ger för att 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.

Försäljningspriser under budgetåret

Totalt bytte 8 bostadsrätter ägare under budgetåret. Vilket är 2 bostadsrätter mer än föregående år. Två 2:or såldes för i genomsnitt 30 900 kronor per kvadratmeter. Fem lägenheter mellan 3 och 4 rum såldes till ett genomsnittspris på 27 500 kronor per kvadratmeter. Ett radhus såldes under budgetåret för 3,2 miljoner. Dessa snittpriser ligger något över föregående år. Det är för tidigt att säga om detta är en uppåtgående trend för vårt område.

Figur 1. Prisutveckling på bostadsrätter i Linköping och Norrköping. Från januari 2017 till december 2020.

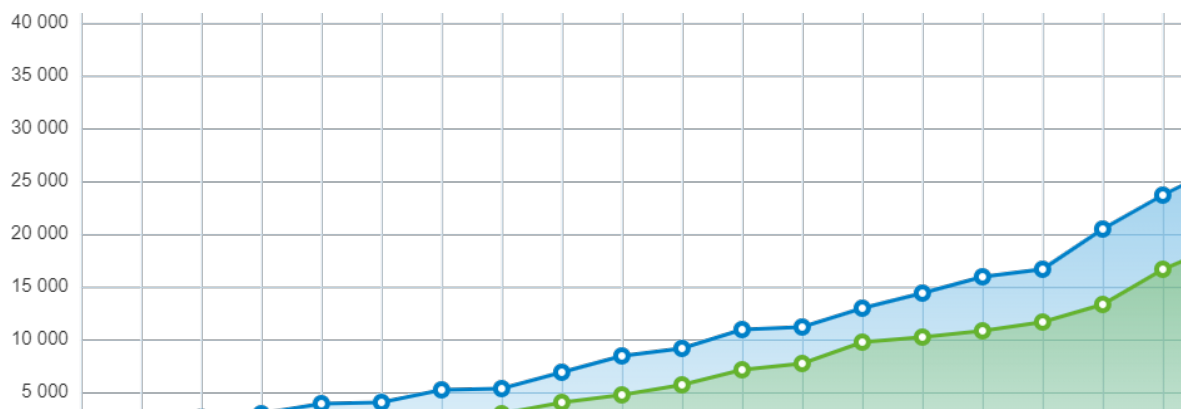


Linköping är blå linje och Norrköping är grön linje.
Källa: Svensk Mäklarstatistik

Under de senaste fyra åren har priserna i Linköping varit ganska oförändrade. I oktober till december 2020 låg kvadratmeterpriset i Linköping på 32 978 kronor per kvm. Söker man efter mönster verkar den bästa månaden att sälja en lägenhet vara under augusti. Vill man köpa så bör man göra det under februari/mars.

Under ett längre perspektiv har priserna stigit kraftigt på bostadsrätter i Linköping, vilket framgår av följande figur. Under 2017 kom dock nedgång avmattning. Dock stiger priserna igen under 2020.

Figur 2. Priser på bostadsrätter per år i Linköping och Norrköping.



Källa: Svensk Mäklarstatistik.

År 2004 var genomsnittspriserna för en bostadsrätt i Linköping 6 883/kvm. År 2020 var genomsnittet 32 849. Det är en ökning på 377%!

Den senaste tiden har vi:

- Arbetat vidare med att hitta långsiktiga lösningar på sopsugsproblemet.
- Vi fortsatt rengöra murar och renovera träspaljéer.

Brf Linköpingshus 34

- Vi har fortsatt arbetet med utemiljön, rensat buskar och träd. Bytt trasiga staket.
- Vi har övergått till lloq-lås för gemensamma utrymmen.
- Ny dagvattenbrunn vid Kaptensgatan 14.
- Vi genomförde en ganska omfattande rensning av vindar under vårens (2020) städdag.

På gång

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

- Fortsatt arbete med energieffektiviseringar.
- Nya lampor i trappuppgångar och på fasader.
- Nya nummerskyltar för samtliga hus.
- Fortsätta med att inspektera kranar, ballofixer och vattenrör för att förhindra allvarliga vattenskador. Detta skulle ha gjorts under hösten 2020 men är framflyttat pga. av coronan.
- Avloppsledningarna i hela föreningen kommer att spolras. Detta arbete kräver tillgång till lägenheter och därmed också framskjutet pga. coronan.
- Vi följer kostnaderna för hissrenoveringar.
- Rengöring av gångar från mögel och algväxter fortgår.
- Garageportarna på Fridtunagatan och Kaptensgatan är bytta. Locken till alla brunnarna i garagen kommer att bytas och ledningarna kommer att 'relinas'.
- Gemensam bostadsrättsförsäkring träder i kraft 1 mars 2021. Det betyder att den enskilde medlemmen kan säga upp det så kallade Bostadsrättstillägget i sin hemförsäkring. Det gäller både radhus och lägenheter.

För styrelsen i Brf Linköpingshus 34

Linköping 2021-02-01

Bo Sjö
ordförande