

Styrelsens kommentar till tillståndet i föreningen inför årsstämman 2019

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 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 0.2 miljoner är lägre än tidigare beroende på högre utgifter för underhåll och reparationer. Det gäller bland annat tak och fasadrengöring, byte av ventilationsaggregat och nytt nyckelsystem. Det underliggande kassaflödet är dock fortfarande starkt vilket gör att resultatet sett över några år är mycket starkt. 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 med en siffra på 3.2m. Vi har amorterat ner ett lån på Danske Bank med 2.7m l och med ett gott kassaflöde och relativt hög likviditet står vi väl rustade för kommande underhåll och reparationer.

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 att stadigt stiga till 42% under detta budgetår.

Ju högre soliditet, dvs. desto lägre andel lån man har, desto större förmåga har man att uthärda räntehöjningar, driftskostnadsökningar och andra oförutsedda kostnader i sin verksamhet.

Brf Linköpingshus 34

Föreningens soliditet 42% får i sammanhanget fortfarande betecknas som något lågt. Vi har som mål att nå en soliditet på runt 50%, dvs. lån till högst hälften av tillgångarnas bokförda värde.

Lån

För närvarande ligger räntan kvar på en mycket låg nivå. Vi har gradvis kunnat lösa och byta ut våra lån till bättre villkor. Under december 2019 omsatte vi ett lån från SEB med relativt hög ränta till rörligt lån med lägre ränta hos Danske Bank. Tanken är att fortlöpande skriva av på våra lån i takt med att likviditeten tillåter. 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 5 923 till 5 610 kr. För en 3:a på 76 kvm betyder det att medlemmen har en låneandel via föreningen på ca 426 000 kr (76 x 5 610). Målet är att få ner siffran ytterligare för att kunna hålla nere avgifterna om räntan går upp och skapa utrymme för ta upp lån till bra räntor när stora underhållsarbeten blir aktuella.

Ett genomsnitt för mått på lån i bostadsrättsföreningar i Sverige ligger på 5 000 per kvm (om man bortser från nybyggnation). För bostadsrätter gäller som informella tumregler att belåning per kvm över 5 000 kr räknas som en relativt hög belåning, och över 9 000 räknas som mycket hög belåning.

Avgifter

Avgifterna i föreningen har varit oförändrade i snart 16 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. 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 långsiktiga inflationsmål.

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. Vi har en del förväntade utgifter för hissar, ökade vattenskador, och ett stegvis avvecklande av vårt sopsugssystem. 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 börjar ersättas under 2020.

Under perioden 2004 till 2019 har konsumentprisindex ökat 19,7% samtidigt som index för hyror gått upp 42%. I Linköping ville Stångåstaden höja hyrorna med 3,9% (mars 2019) men fick efter förhandlingar "bara" höja med 2,28% under 2019. En 3-

Brf Linköpingshus 34

rums lägenhet i Sverige har en årlig kvadratmeterhyra på 1 102 kronor. För en 3-rummare på 76 kvm ger det en månadshyra på 6 980 kronor. I vår förening är avgiften för en 3a på 76 kvm 5 300 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 25 år gamla och börjar kräva mer och mer underhåll. Vi förväntar oss att börja renovera hissarna efterhand.

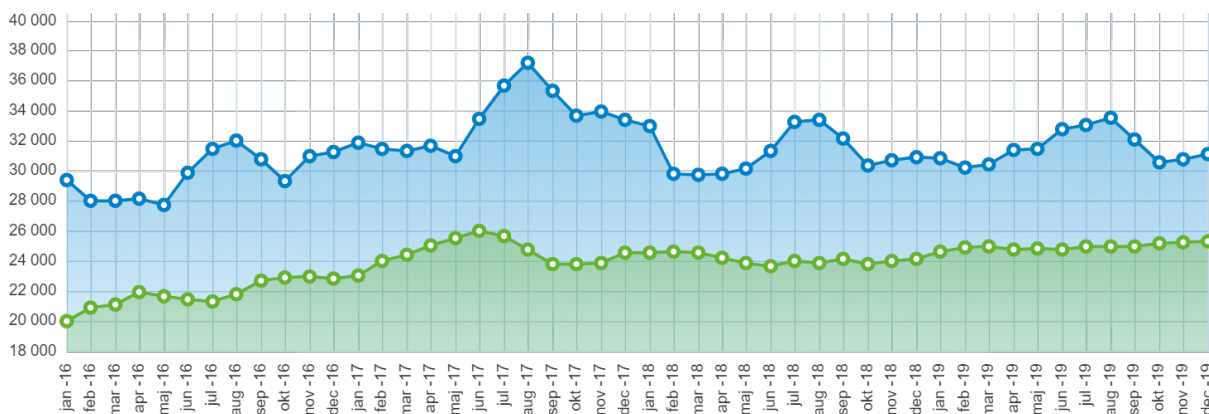
Mot bakgrund av ovanstående känner vi i styrelsen oss nöjda med att avgifterna inte har behövt höjas utan kunnat hållas oförändrade samtidigt som servicenivån har höjts. Styrelsens uppfattning är att föreningens stabilitet bäst främjas av att utnyttja utrymmet som den nuvarande låga räntan ger för att 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 6 bostadsrätter ägare under budgetåret. Vilket är ungefär hälften så många som föregående år. Fem tvåor såldes för i genomsnitt 27 000 per kvadratmeter och en trea för 23 000 per kvadratmeter. För tvåorna varierar priserna mellan 24 600 och 29 800 per kvadratmeter. Inget radhus såldes under budgetåret. Dessa snittpriser ligger i linje med föregående år.

Figur 1. Prisutveckling på bostadsrätter i Linköping och Norrköping. Från januari 2010 till december 2019.



Linköping är blå linje och Norrköping är grön linje.

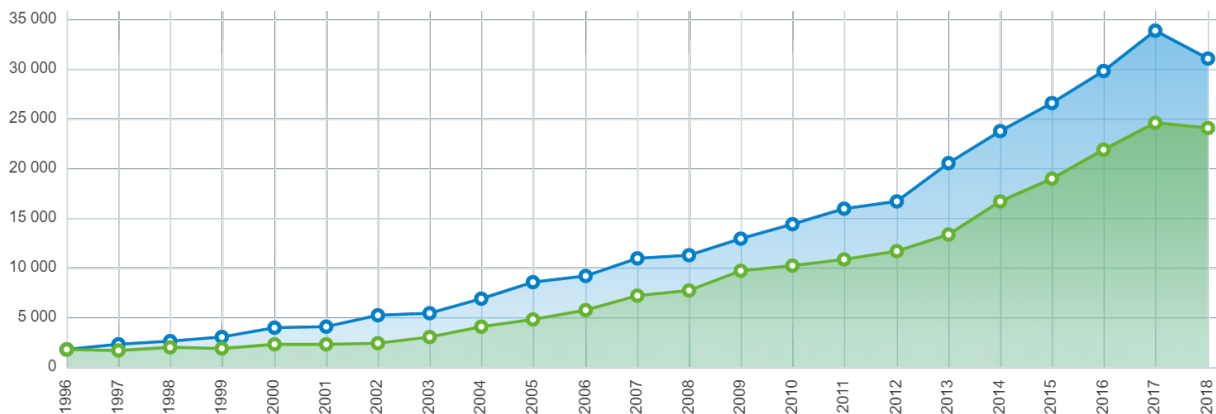
Brf Linköpingshus 34

Källa: Svensk Mäklarstatistik

Under de senaste 4 åren har priserna i Linköping varit ganska oförändrade. I december 2019 låg kvadratmeterpriset på 31 142 kronor. Som högst under augusti 2017 var det upp i 37 229 kronor per kvm.

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

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 2018 var genomsnittet 31 004/kvm. Det gör en ökning på 350%!

Den senaste tiden har vi:

- Arbetat med att hitta långsiktiga lösningar på sopsugsproblemet.
- Genomfört en rengöring av balkongernas utsidor. Vi fortsätter med att rengöra murar och därefter träarbeten.
- Vi har gjort en genomgång av utemiljön, rensat buskar och träd. Bytt trasiga staket.
- Vi bytt till en billigare och snabbare leverantör av bredband (A3).
- Bytt samtliga fläktar i våra fastigheter vilket skall ge bättre inomhusklimat och lägre elkostnader.
- Vi har bytt nycklar i gemensamma utrymmen
- Vi har infört möjlighet till elbilsaddning.
- Vi anlitat Alt Hiss som serviceleverantör för våra hissar.
- Vi har fått ett återbruksrum

Brf Linköpingshus 34

På gång

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

- Fortsatt arbete med energieffektiviseringar.
- Fortsätta med att inspektera kranar, ballofixer och vattenrör för att förhindra allvarliga vattenskador.
- Vi följer behovet av att spola avloppsledningarna i hela föreningen
- Vi följer kostnaderna för hissrenoveringar.
- Rengöring av fasader, gångar från mögel och algväxter fortgår.

För styrelsen i Brf Linköpingshus 34

Linköping 2020-01-06

Bo Sjö
ordförande