

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 1,7 miljoner är starkt och gör det möjligt att skriva ner skulder och betala för underhåll och reparationer. 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 5.4m. För detta år beror det på att utgifter för beställda arbeten kommer efter bokslutet den 31 augusti 2018. Vi har under hösten 2018 amorterat ner ett lån på Danske Bank med 2.5m och sedan har vi haft utgifter för nya ventilationsaggregat, takrengöring, elinstallationer osv. vilket tagit ner vårt redovisade överlikviditet betydligt.

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 gradvis stiga till 31% 2014. För föregående budgetår har soliditeten har stärkts till 40%.

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.

Brf Linköpingshus 34

Föreningens 40% får i sammanhanget fortfarande betecknas som något lågt. Vi bör sträva mot en soliditet på minst 50%, dvs. lån till högst hälften av tillgångarnas 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 2018 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 detta 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 6 241 till 5 923 kr. För en 3:a på 76 kvm betyder det att medlemmen har en låneandel via föreningen på ca 450 000 kr (76 x 5 923). 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 ränta 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 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 15 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 inflationsmål.

Styrelsen jobbar för att hitta former för gradvisa standardhöjningar och besparingar genom gemensamt elavtal för medlemmarna, byte till mera energieffektiva fläktsystem, lågenergilampor i gemensamma utrymmen, säkrare låssystem, m.m.

Under perioden 2003 till 2017 har konsumentprisindex ökat 17.5% samtidigt som index för hyror gått upp 42%. I Linköping steg hyrorna enligt SCBs statistik i genomsnitt med 5% bara under 2018.

År 2012 tecknade föreningen ett gruppabonnemang för bredband, IP-telefoni och digital-TV, vilket för alla dem som utnyttjar dessa tjänster har inneburit en kostnadssänkning på i storleksordningen 350 kr/månad. Under 2019 går vi över till ett föreningsägt elabonnemang och då slipper de enskilda medlemmarna att betala de fasta avgifterna för elen.

Under de kommande två åren finns inga större underhållsarbeten i underhållsplanen. Inför 2019 finns det planerat vissa målningsarbeten. Vi kommer att byta låssystem för

Brf Linköpingshus 34

gemensamma utrymmen. Våra hissar är 25 år gamla och börjar kräva mer och mer underhåll. Vi förväntar oss att börja renovera hissarna efterhand. Men det är inte aktuellt att starta detta inför kommande år. Vi har utgifter som kommer för att lösa problemet med trasiga sopsugar. Detta kommer att kräva nya investeringar under 2019.

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.

Den senaste tiden

Under 2018 har vi:

- Arbetat vidare med att byta lampor till LED-lampor i gemensamma utrymmen
- Beslutat om ett föreningsägt elabonnemang som sattes i drift i slutet av november 2018.
- Genomfört en takrengöring vilket kommer att förlänga livslängden på taket samtidigt som vi förhoppningsvis undviker vattenskador.
- Efter en utredning av energiförbrukning tidigare lagt underhållsarbeten på gamla ventilationsaggregat som beräknas ge en betydande besparing på våra kostnader för el.
- Vi byter bredbandsleverantör den 1 maj 2019 från Telenor (Bredbandsbolaget) till A3 och sänker därmed kostnaderna för bredband samtidigt som hastigheten ökar. Mera information har utlovats från A3 innan övergången.

På gång

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

- Vi planerar att byta låssystem till gemensamma utrymmen, dock inte till trappuppgångar.
- Sophanteringen försöker vi lösa så snart som möjligt till rimliga kostnader.
- Fortsatt arbete med energieffektiviseringar.
- Vi följer behovet av att spola avloppsledningarna i hela föreningen
- Vi följer kostnaderna för hissrenoveringar.
- Laddning av elbilar
- Rengöring av fasader, gångar och balkonger från mögel och algväxter är planerat för tidig vår 2019.
- Iordningställa återbruksrummet.

Brf Linköpingshus 34

Försäljningspriser

Totalt bytte 11 bostadsrätter ägare under budgetåret. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter för lägenheter låg på ca 27 800 per kvm. Det är en marginell uppgång jämfört med föregående år och en stor uppgång jämfört med 10 500 per kvm år 2010. Det ser dock olika ut beroende på antal rum och lägenhetens skick. För tvåor pendlade priserna mellan 30 000 och 35 0000 per kvm. För treor och fyror pendlade priserna mellan 20 400 och 28 600 per kvm. Det betyder en liten minskning för de större lägenheterna men en ökning för de mindre jämfört med tidigare år. Inget radhus såldes under budgetåret.

För styrelsen i Brf Linköpingshus 34

Linköping 2018-12-18

Bo Sjö
ordförande