

2010-09-15

## EkonomiNytt

*Utöver de nyhetsbrev som distribueras fyra gånger per år ger styrelsen vid behov en samlad bild över föreningens ekonomi. EkonomiNytt 2010-09-15 kommer att följas upp i december månads nyhetsbrev.*

### **Ekonomi 2010**

Efter stämman gjorde styrelsen ett halvårs bokslut. I samband med revisionen av bokslutet uppdagades att budgeterade intäkter från årsavgifter låg drygt 800 000 för högt. Det budgetförslag SBC levererade hösten 2009 låg på rätt nivå. Den tillfälliga höjningen första halvåret 2009 kan ha spelat in när intäktsnivån spikades. Även andra poster påverkar läget. Föreningen har idag ett rörligt elavtal. Elkostnader ligger per 2010-08-31 36% över nivån motsvarande period 2009. Kostnaderna för snöröjning har budgeterats med 30 tkr. Ett genomsnitt för fem år ligger på 90 tkr. Härutöver var årets vinter väldigt snörik och kostnaden blev hög. Nivån på Extra beställningar inom området Fastighetsskötsel var fortsatt väldigt hög under första halvåret.

En prognos har gjorts. I den har styrelsen inte räknat med vissa ersättningar från två försäkringsärenden. Budgeten för periodiskt underhåll ligger på 865 tkr. Ett flertal åtgärder måste göras under hösten. Styrelsen har beslutat om underhållsåtgärder som får ett ackumulerat utfall på 600 tkr. Trots denna minskning visar prognosen på ett resultat om minus 500 tkr. Även med ett prognostiserat negativt resultat måste fastigheten underhållas. Fastigheten är vår största och enda tillgång av betydelse. Det är därför avgörande för föreningens ekonomi hur den tas omhand. Såväl avskrivningsregler som regler om fondavsättning till yttre underhåll avser att sprida kostnaderna över tiden så att dagens boende i fastigheten ekonomiskt bidrar till framtida underhålls- och renoveringskostnader.

### **Underhållsfonden**

Vår fond för yttre underhåll, idag på 10 359 630 kronor, kan verka förbryllande. Dessa pengar finns inte. Det är en budgetteknisk post som uttrycker stämmans syn på utrymme för fastighetsunderhåll.

Så här ligger det till. Stämman beslutar om i vilken storleksordning medel reserveras för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningen. Stämman har beslutat att till underhållsfonden årligen "avsätta" 0,3% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden kan endast tas i anspråk för kostnader hänförliga till underhållsarbeten (bokföringsnämnden). Den är endast en bokföringsteknisk post, vilket innebär att likvida medel måste belastas eller att ett låneutrymme tas i anspråk för att finansiera underhållsåtgärder. Underhållsfonden ger uttryck för en nivå som föreningen (stämman) anser tryggar ett långsiktigt fastighetsunderhåll och en rättvis kostnadsfördelning över tiden.

### **Sambandet mellan insats och årsavgift**

När föreningen bildades var lägenheterna svårsålda. Insatsen per kvadratmeter blev låg, 4504 kronor eller 26,1% av anskaffningskostnaden. I stället tog föreningen upp lån. En dylik fördelning var inte ovanlig i föreningar med fastigheter byggda under perioden 1988-1995. Idag utgör insatsen i nybyggda objekt två tredjedelar av anskaffningskostnaden eller mer.

Medlemmarnas avgifter har på grund av nivån på föreningens lån varit högre än i många andra föreningar, men i paritet med föreningar bildade under perioden 1988-1995. Lånen har emellertid amorterats med 42 miljoner kronor. Avgifterna sänktes med 10 % år 2006 och har därutöver varit oförändrade sedan 2001, vilket gjort att avgifterna har närmast sig marknadens. För att ytterligare förstärka denna utveckling har styrelsen fått stämmans uppdrag att återigen utreda förutsättningarna för kapitaltillskott, denna gång i form av strimlade lån.

### **Årsavgifterna**

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2001 - 2005. Mot bakgrund av en mer gynnsam lånebild sänktes avgifterna med 10 % den första januari 2006. De var oförändrade under 2007 och 2008. De höjdes med 7% den 1 januari 2009 för att den 1 juli samma år återställas till 2008 års nivå.

Årets resultat blir negativt. Frågan om avgiften automatiskt ska höjas vid budgeterat negativt resultat har diskuterats vid ett flertal stämmor. Det viktigaste är att de löpande inkomsterna överstiger föreningens faktiska rörelseutgifter. Avskrivningar för byggnader (626 tkr) tas upp under rörelsens kostnader. Men samtidigt ökar värdet på fastigheten. I dag är taxeringsvärdet 294 259 000 kronor medan restvärdet per 2009-12-31 utgjorde 200 330 070 efter ackumulerade avskrivningar.

Ett underskott bör hur som helst inte överstiga nivån på avskrivningar för byggnader. Med ett sådant synsätt måste fastighetens långsiktiga underhåll tas omhand på bästa sätt för att säkerställa fastighetens framtida värde.

### **Föreningens lån**

Föreningens samlade lån uppgår till 133,5 miljoner kronor. Föreningen har under perioden 1992-2008 amorterat ca 42 miljoner kronor.

Under senhösten 2010 kommer en upphandling att göras som omfattar dels föreningens rörliga lån (tre månaders) om ca 42 miljoner kronor, dels lån med villkorsändring den 2010-12-01 och 2011-03-15 om 25 respektive 15 miljoner kronor. Styrelsen har kontaktat Handelsbanken och fått räntan på de rörliga lånen sänkt med 20 punkter, ca 80 000 kronor per år. Banken utlovar än bättre resultat i samband med upphandlingen.

*Med vänlig hälsning*

*Styrelsen*