

*En något annorlunda julhälsning:*

# Hur mår Brf Solgårdarna ?

I Sydsvenskan den 3 december skriver man om *Bostadsrättsföreningen Ida* i Malmö, som har lånat hundratals miljoner och köpt tjänster av företag som inte har levererat det som beställts. Styrelsen har fått hård kritik och kommer eventuellt att åtalas för trolöshet mot huvudman och föreningen hotas även av konkurs. I artikeln beskrivs några användbara nyckeltal, som om man tillämpar dem på Brf Solgårdarna ger följande mycket uppmuntrande resultat för vår del:

## Gjorda och planerade stora investeringar:

2017	Nya entréer, ny porttelefon	350 000:-
	Nya maskiner i tvättstugorna	125 000:-
	Mossborttagning och rensning av hängrännor	150 000:-
	Kompletteringsarbeten i trädgården	100 000:-
2018	Byte av golvbrunnar och golv i två tvättstugor	100 000:-
	Tre laddboxar för elbilar, byte av belysning i garaget	200 000:-
2019	Byte av ventilationsaggregat och elektronik i tre fläktrum	1 000 000:-
	Byte av armaturer i trapphus (kan ev senareläggas)	200 000:-

Utöver dessa investeringar tillkommer varje år en del kostnader för mindre reparationer. Inga avgiftshöjningar planeras för 2018, sannolikt inte heller för 2019.

## Föreningens skulder:

Enligt årsredovisningen för 2016 har Solgårdarna tre ungefär lika stora lån på sammanlagt 20,8 miljoner kronor. Ett av lånen har lagts om under 2017, Vi gjorde då en extra amortering på 1 miljon ner till 19,8 miljoner kronor. I samband därmed sänktes låneräntan. År 2016 betalade vi totalt 337 000 kronor i räntor och 2017 blir det omkring 325 000 kronor. Vår nettoomsättning är ungefär 3 500 000 kr per år, en siffra som är nästan konstant över åren.

**Skuldkvoten** (skulderna delat med nettoomsättningen) är för 2016 lika med 5,94 och 2017 lika med 5,65. En siffra på under 5 betraktas som mycket bra och över 10 anses dåligt.

Ett annat sätt att räkna är att jämföra räntekostnaderna med nettoomsättningen. I så fall är Solgårdarnas siffror för 2016 lika med 9,6 procent och för 2017 lika med 9,3 procent. Är räntekostnaderna under 20 procent betraktas det som mycket bra. År 2018 ska vi lägga om ytterligare ett lån, men då kan vi inte räkna med några ytterligare sänkta räntekostnader.

Belåningen går också att granska genom att dividera de långfristiga skulderna med föreningens totalyta, som är 4 900 kvm. I så fall har Solgårdarna en **skuldsättningsgrad** på 4 240 kr/kvm för 2016 och 4 000 kr/kvm för 2017. Den ska normalt vara mellan 0 och 12 000 kronor, så även här ligger vi alltså mycket bra till.

## Lägenhetens andel av föreningens skulder:

Ett sådant nyckeltal får man genom att multiplicera andelstalet i procent med föreningens långfristiga skulder. En normal 2:a i föreningen har ett andelstal på 1,4, en 3:a på 1,65 och en 5:a på 2,20-2,45 beroende på storleken. Räknat på en genomsnittlig 3:a blir andelen 343 000 kronor för 2016 och 327 000 kronor för 2017. Det kan ha betydelse om räntorna går upp framöver. Under flera år har vi genom stadigt minskade räntekostnader kunnat kompensera för ökade kostnader för vatten, värme, el och fastighetsskötsel, men så kommer det inte alltid att vara. Om det till exempel blir två procents högre ränta, räknat på 19 miljoner, får vi i så fall inom några år ökade räntekostnader på 380 000 kronor. Dessa kostnader måste fördelas, sannolikt genom en avgiftshöjning. Som läget är nu, ligger den några år framåt i tiden.

## Finns det pengar till underhåll ?

Man rekommenderar att en förening bör avsätta ungefär 150 kronor/kvm för kommande underhåll. Enligt Sydsvenskan är det bara en av tre föreningar i Sverige som klarar av detta. Solgårdarna avsätter omkring 500 000 kronor varje år, vilket motsvarar ungefär 105 kr/kvm. Vi har normalt mellan 2,5 och 3,0 miljoner kronor kontant på våra bankkonton, till största delen placerade hos SBAB till en ränta på 0,6 procent.

Man kan därmed konstatera att föreningen utan problem klarar underhållskostnader på 1-2 miljoner kronor utan att behöva ta något ytterligare lån. Det var därför vi kunde betala de nya hissarna, som kostade bort emot 2 000 000 kronor, utan vare sig lån eller avgiftshöjning.

## Om någon vill räkna på 2007 års siffror ...

I så fall kan jag berätta att för tio år sedan var låneskulden 23 000 000 kronor och vi betalade 959 000 kronor i räntor. Övriga värden är i stort konstanta. Bara för att ge lite perspektiv ...

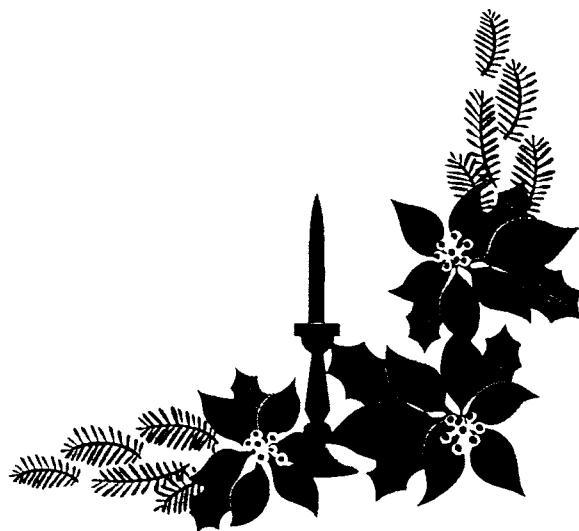
Detta lilla räknestycke får utgöra min och styrelsens julhälsning.

## God Jul och Gott Nytt År

önskar



och övriga styrelsen.



*Välkommen till glöggfesten torsdagen den 7 december kl 19.00.*