

Kassörens presentation av verksamhetsåret 2020

Inledning

Rådande pandemi innebär att stämman återigen genomförs i brevform. Jag hade personligen sett fram emot en "riktig" presentation likt den 2019 samt extra stämman 2019. Det är svårt att presentera en årsredovisning genom en presentation i pappersform, dock kvarstår min övertygelse om att det är min uppgift som kassör att presentera och lyfta fram viktiga punkter för föreningens medlemmar. Precis som föregående år kommer jag personligen att närvara vid inlämningen av era röstsedlar och tveka inte att fråga mig vid eventuella funderingar.

Jag har valt att genomföra min presentation på ett likartat sätt som föregående år. Presentationen inkluderar resultaträkning, balansräkning samt kassaredovisning. Strukturen följer en vanlig årsredovisning men jag har valt att lyfta fram delar som är viktiga att ta till sig för varje enskild medlem.

Varje del kommer att avslutas med förklaringar och sedan kommentarer. Detta för att kunna bidra och öka insynen hur det ekonomiska arbetet har genomförts under verksamhetsåret.

Avslutningsvis har jag lagt till avslutande kommentarer för att på så vis kunna ge en sammanfattning och på sådant vis även avsluta verksamhetsåret 2020.

Resultaträkning 2020

Rörelseintäkter	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	21 655 692	20 064 225
Summa	+1 591 467*	

**Avgiftshöjning fr o m 1 januari 2020 15%, se vidare information under avgiftshöjningar*

Rörelsekostnader	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Direkta fastighetskostnader	-16 653 481*	-12 136 449
Övriga externa kostnader	-2 213 711**	-1 527 087
Personalkostnader	-410 548	-582 942
Avskrivningar	-5 051 665***	-5 501 665
Summa	-24 329 405	-19 298 143

**Se vidare information under "Reparation & Underhåll"*

***Se vidare information under "Rättstvist"*

****Se vidare information under "Balansräkning"*

Rörelseresultat	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	-2 673 713	766 082

Finansiella poster	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ränteintäkter	242	730
Räntekostnader	-7 104 074	-8 659 165
Summa	+1 555 091*	

**Omförhandling av lån i november 2019 se vidare information under föreningens lån*

Årets resultat	-9 777 545	-7 892 353
-----------------------	-------------------	-------------------

Faktor som påverkar resultatet för 2020

Löpande underhåll

Bostadsrättsföreningen är även hyresvärd åt 65 hyresrätter vilket innebär underhållsskyldighet enligt svensk hyreslagstiftningen. Detta innebär skyldighet att genomföra reoveringar och underhåll, något som inte kan försummas. Bostadsrättsföreningen kan **inte** återta dessa hyresrätter. Enda sättet att återfå hyresrätterna är ifall boende väljer att flytta eller om Täby kommun väljer att lämna tillbaka.

Takreovering

Densia AB genomförde en besiktning av bostadsrättsföreningens fastigheter med start 2019 som blev klart under mars 2020. Den uppskattade livslängden för samtliga tak var cirka 25 år, dock blev verkligheten en annan. Taken på Gribbylunds Torg 4 samt 2 är olyckligtvis i så pass dåligt skick att dessa måste reoveras. Akuta åtgärder togs under hösten 2020 för att inte orsaka vattenskador. Skulle inte dessa åtgärder göras så måste detta bekostas av bostadsrättsföreningens kassa och ingen ersättning utgår från fastighetsförsäkringen. Den uppskattade kostnaden är cirka 1,8 Mkr, projektet kommer att avslutas under 2021.

Altan

Under 2020 startades ett projekt för att rusta upp altanräckena då dess underhåll regleras av bostadsrättsföreningens stadgar. Området har delats in i tre sektorer och kommer att rustas upp löpande där en sektor görs varje år. Projektet kommer att avslutas senast 2023 till en uppskattad kostnad om 1,5 Mkr

Försäkringsärenden

Inom loppet av en månad drabbades tre olika kommersiella lokaler av vattenskador. De drabbade hyrestagarna var By Carima, Klipperiet samt Skattekammaren. By Carima och Klipperiet är fortfarande pågående ärenden mellan försäkringsbolagen och förhoppningsvis kommer detta att avklaras under 2021. Detta medförde en extra kostnad på drygt 600 Tkr.

Advokatkostnader

Bostadsrättsföreningen har under 2020 varit i behov av juridisk vägledning gällande kontraktsinnehåll. Styrelsen har arbetat för att finna en lösning mellan bostadsrättsföreningen och en hyrestagare. När parterna inte kunde finna en överenskommelse valde styrelsen anlitna en advokat för vägledning i ärendet. Det har olyckligtvis medfört en extra kostnad om 600 tkr under 2020.

Onödiga utgifter

Olyckligtvis finns det två återkommande utgifter som har ökat under 2020. Vilka är sophantering och jouren, detta medför ökade utgifter. Grovsopor som inte återvinns på ett korrekt vis gör att bostadsrättsföreningens fastighetsskötare måste avvara tid för att köra bort till Hagbytippen. Förutom sophantering så har även jourutryckningen ökat markant under 2020. Om väktare ankommer till platsen och ej kan bekräfta störning debiteras detta den gemensamma kassan.

Avgiftshöjningar

Det är viktigt att åter påpeka syftet med avgiftshöjningarna som skedde 2021, detta då två höjningar redan har genomförts. Under november 2019 genomfördes en extrastämma på Tibble Teater som behandlade information om avgiftshöjningar. Då det har inkommit frågeställningar gällande detta är det viktigt att återigen lyfta upp syftet och bakomliggande orsaker. Den verkliga avgiftsnivån låg under den fastställda ekonomiska planen från 2015 när ombildningen genomfördes.

Avgiftsnivån utifrån den ekonomiska planen 2015 vilket är följande:

Avgiftsnivå/kvm/år	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ekonomiska planen	446	483	520	545	581	655	707	763	825
Verklighet	446	466	473	483	558*	633**	697***	707	718
Summa	0	-17	-47	-62	-23	-22	-10	-56	-107

*Första avgiftshöjningen 15%

**Andra avgiftshöjningen 15%

***Tredje avgiftshöjningen 10%

Dessa siffror är baserade utifrån den ekonomiska planen och den nya budgeten som presenterades på extrastämman på Tibble Teater i november 2019. Denna presentation är officiella siffror och presentationen har varit tillgänglig sedan 2019. Att dessa avgiftshöjningar genomförs är med andra ord ingen nyhet eller någon desperat åtgärd utan helt avgörande för bostadsrättsföreningens framtid. När samtliga höjningar har genomförts ligger föreningen fortfarande i underkant. Detta grundar sig i att sedan 2018 har räntekostnaderna reducerats stegvis då löptiden gått ut, vilket har inneburit besparingar.

Räntekostnader

Räntekostnader är tyvärr en enorm utgift för bostadsrättsföreningen. Dock har denna utgift reducerats som tidigare nämnt sedan 2018. Räntekostnaden har påverkat föreningen negativ under flera års tid och har historiskt sett inneburit att 43 % av den **totala** årliga intäkten har gått till räntekostnader.

Balansräkning

Materiella tillgångar	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Byggnader och Mark	684 029 101	688 706 704
Inventarier och Installationer	2 230 247	2 604 309
Summa	686 259 348	691 311 013

**Avskrivningar på 5 051 665 som återfinns i resultaträkningen är en bokföringsmässig avskrivning som drabbar årets resultat negativt. Denna siffra kommer att återkomma för varje år.*

Långfristiga skulder

Lånenr	Summa	Ränta	Löptid	Räntekostnad
Lån 1	67 000 000	0,37 %*	2022	247 900
Lån 2	58 700 000	3,56 %	2023	2 089 720
Lån 3	65 000 000	0,66 %**	2023	429 000
Lån 4	55 000 000	0,83 %	2021	456 500
Lån 5	65 000 000	0,37 %***	2021	240 500
Lån 6	65 000 000	3,03 %	2021	1 969 500
	375 700 000	1,47 %****		5 433 120*****

**Omförhandling i november 2020*

***Omförhandling i november 2020*

****Omförhandling i november 2020*

*****Snittränta 1,47%*

******Genomsnittliga räntekostnaden 2021 5 433 120*

Får att få perspektiv på hur räntekostnader påverkar bostadsrättsföreningen så kostar **Lån 2** nästa lika mycket som en månads intäkt. Detta innebär att räntekostnaderna leder till att föreningen går i minus hela januari, februari, mars för att täcka den årliga räntekostnaden utifrån 2021 kommande räntekostnader. Tidigare år har det varit markant högre siffror.



Kassa 2020

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årets Kassaflöde	6 837 200	-111 157
Likvida medel vid årets slut	<u>17 157 657</u>	<u>10 320 457</u>
	+6 837 200	

Kassan har ökat med 6 837 200 Mkr från föregående år vilket innebär att bostadsrättsföreningens kassa har stärkts. Dock är detta inget som påverkar årets resultat då denna ökning kommer från försäljning av lägenheter. Denna ökning kategoriseras under finansieringsverksamhet och inte under den löpande verksamheten som påverkar årets resultat.

Avslutande kommentarer

Under 2020 inleddes en hel del projekt, dessa kommer att innebära upplyft i området som exempelvis altanernas upprustning. Parkeringsplatserna har även dessa börjat att rustas upp med nya linjer och påkörningsplank, detta kommer att ske stegvis. Alla dessa projekt är till för att få ett upplyft i bostadsrättsföreningens gemensamma utemiljö.

Sedan 2019 har föreningens lån omförhandlats och kraftigt reducerat räntekostnaderna för bostadsrättsföreningen. 2018 var räntekostnaderna 9 326 062 som har reducerats i och med omförhandlingarna i november 2020 till drygt 5 433 120 för 2021. Detta är en besparing på drygt 3 900 000 Mkr per år. Detta kommer självfallet innebära positiva effekter för framtiden.

Kombinationen av att avgiftshöjningarna genomförs leder även detta till positiva effekter, tillsammans med räntereducering och avgiftshöjning innebär det ett tillskott på drygt 1 800 000 Mkr. Vilket tillsammans innebär ett tillskott av drygt 5 700 000 Mkr under 2021, för att sätta detta i perspektiv kan det likställas med föreningens totala uppvärmningskostnad på ett år, vatten och avlopp samt kostnaden för bostadsrättsföreningens tekniska förvaltning.

Samtliga kommersiella lokaler är uthyrda vilket genererar hyresintäkter. Förutom detta så har nya intressenter kontaktat styrelsen för att visa intresse för bostadsrättsföreningens centrum där man söker efter lokal just här. Från tidigare tomma kommersiella lokaler så är det för tillfället fullt.

Målsättningen har varit ekonomin och detta är styrelsens huvudsakliga fokus. Även att arbeta för att öka attraktionskraften till bostadsrättsföreningen. Detta genom att rusta upp den gemensamma utemiljön. Att genomföra underhåll och renoveringar för att på så vis öka värdet på medlemmarnas bostäder vilket möjligen är den största investeringen man gör i livet.

Tack för er uppmärksamhet och ta hand varandra!

Balazs Keresztes

Kassör