

Kassörens presentation av Bokslut 2019

Genomgång av det gångna året 2019

Innehåll

- Resultaträkning
- Kassaflöde
- Förändringar 2020
- Kommande året 2021
- Avslutande kommentarer

Resultaträkning

	2019	2018
Rörelseintäkter	20 064 225	21 444 783

Skillnaden – 1 380 558 varför?

**2018 600 000:- extra intäkt av engångskaraktär (Täby Kommun) *2018 522 635:- Mindre hyresintäkter från föreningslokal *2019 153 361:- Konstaterade hyresförluster*

	2019	2018
Rörelsekostnader	19 298 143	19 389 651

Skillnaden +91 508:-

	2019	2018
Rörelseresultat	766 082	2 055 132

	2019	2018
Finansiella poster		
Räntekostnader	8 659 165	9 326 062

Skillnaden +666 897:-

**Ränteförhandlingen från november 2018 har lett till en lägre räntekostnad för 2019.*

Sammanfattning

Årsstämman 2018 presenterade en liknande presentation för föreningsmedlemmarna. En betydande del av föreningens kostnader kan härledas till räntekostnader. Föreningen har flera stora lån som tyvärr drabbar denna förening väldigt hårt ekonomiskt. Dock löpte ett lån ut vilket omförhandlades till en mycket lägre ränta, vilket medförde att räntekostnaden reducerade 2019 med **666 897:-**. Under november 2019 så omförhandlades ytterligare två lån vilket resulterade i en räntekostnad på 0,61% från tidigare 1,48% respektive 0,83% från tidigare 1,81%. Detta kommer innebära att föreningens räntekostnader kommer ytterligare sänkas med cirka **1 100 000:-** under 2020.

Föreningens största inkomstkälla är avgifter från medlemmar, hyrestagare samt hyresintäkter från kommersiella lokaler. Den första januari 2019 så höjdes avgifterna med 15%, den huvudsakliga anledningen är precis det som presenterades i Tibble Teatern var att avgiftsnivån ej följde den ursprungliga ekonomiska planen från 2015 när föreningen bildades. Denna justering kommer att resultera i att en intäktsökning under 2019 med drygt **1 500 000:-**. Detta innebär ett positivare resultat för kommande år men det är mycket arbete kvar att göra vilket sker med största möjliga engagemang.

Kassaflöde

	2019	2018
Årets kassaflöde	-111 157	-2 859 864

Skillnaden + 2 748 707

<u>Likvida medel</u>	2019	2018
Årets slut	10 320 457	10 431 614

Sammanfattning

Kassaflöde innebär in och utbetalningar i föreningens kassa under en viss period och vanligtvis på årsbasis. Kassaflödet är väldigt viktigt och olyckligtvis så händer det allt ofta att man stirrar sig blind på årets resultat. Skillnaden mellan 2018 och 2019 kan man med enkelhet tolka som något positivt, då utgifterna inte har påverkat kassan i en sådan omfattning som tidigare år.

****Hur kommer det sig att årets resultat är - 7 892 353:- men kassan har bara minskat med 111 157:- från 2018?****

Det enklaste förklaringen är kapitaltillskott. Detta har skett utifrån projekt som har satts igång under 2019. Det första projektet är nere på Trefaldighetsvägen där 6 nya lägenheter samt ett likartat projekt som är pågående på Gribbylundsvägen. Dessa lokaler hade dagisverksamhet som har stått tomma som nu bygg/byggs om till lägenheter och medlemsantalet ökar med 12.

Denna förening besitter **enorma** tillgångar som inte finns med i årsredovisningen utan är "dolda tillgångar". Föreningen har mark, utrymmen samt hyreslägenheter. Detta ska aktsamt och ansvarsfullt användas för att gynna medlemmarnas ekonomiska intressen.

Förändringar 2020

****Markavtal****

Föreningen kommer innan årets slut ha ett löpande markavtal vars målsättning är dels att få upp nivån i utemiljön. Dessutom så finns det ingen möjlighet att föreningens två ordinarie fastighetsskötare ska kunna hinna med detta. I dagsläget så handlar det nästintill uteslutande om gräsklippning vilket innebär att resterande löpande skötsel inte hinns med. Då dessa två fastighetsskötare har hand om allt annat samtidigt. Detta kommer medföra en extra kostnad men utemiljön kommer att få ett lyft.

****Takreovering****

Två tak kommer att renoveras under detta år då olyckligtvis så finns det takläckage som inte kan vänta då det finns överhängande risk för följdskador. Detta är inget som föreningens försäkringsbolag kommer att täcka.

****Låsbyte****

Under 2020 så byttes det lås dels för att massvis av tidigare nycklar har kopierats och obehöriga personer har kunnat röra sig fritt. Både boende men också personer som inte bor i området. Detta har nu åtgärdats för att öka föreningens medlemmarnas trygghet och säkerhet.

****Upprustning av gårdarna****

Under 2020 kommer startas en upprustning av gårdarna där uteplatser, tak och väggar spolats/borstas rent. En standardisering av uteplatserna så att området får en viss jämnt utseende. Föreningens område är stort vilket innebär att samtliga ej kommer att kunna åtgärdas på ett år utan stegvis.

****Centrum****

Samtliga lokaler är uthyrda och föreningen har fått ett livligare centrum som medför att trivseln har ökat i området men också nya besökare utifrån.

****Torget****

Fastigheterna ägs av föreningen men torget ägs av Täby Kommun som även ansvarar för skötsel och upprustning. Det finns ett pågående ärende i denna fråga och ett specifikt fastställt datum finns ej för tillfället när upprustning kommer att ske.

****Omförhandling av lån****

Under november 2020 kommer tre lån att omförhandlas vilket är följande:

- Lån 67 000 000 ränta 0,61%
- Lån 55 000 000 ränta 0,80%
- Lån 65 000 000 ränta 2,69%

Kommande år 2021

****Omförhandling av lån****

Målsättningen är att föreningen ska ha en snittränta på 0,6 - 0,7% på lånen. Detta skulle möjligtvis kunna medföra en reduktion av räntekostnader under 2021 med cirka 1 400 000:-.

****Avgiftshöjning****

Under presentation på Tibble Teatern så skulle avgiftshöjningen ske i tre steg där den första på 15% genomfördes från 1 januari 2019. Den andra kommer att genomföras med 15% 1 januari 2020 och den sista höjningen kommer att genomföras med 10% 1 januari 2021. Dock behöver det påpekas att efter samtliga av dessa kommer föreningen fortfarande **EJ** att vara på nivån med den ursprungliga ekonomiska planen från 2015 när ombildningen skedde.

Avslutande kommentarer

Föreningen har ändrat kurs i många avseenden och mycket arbete har lagts ner dock kvarstår mycket arbete och i synnerhet den ekonomiska. Åtgärder som har genomförts hitintills och åtgärder som kommer att genomföras kommer att resultera bättre ekonomiska förutsättningar.

Avgiftshöjningen som kommer att ske i tre steg är för att kunna stärka ekonomin i föreningen både kortsiktigt och långsiktigt. När samtliga avgiftshöjningarna har genomförts fram till 2021 så kommer föreningen stärka sitt kassaflöde med cirka 4 800 000:- per år. Dock ska man även beakta att löpande omförhandlingar med förenings lån och sänka räntekostnaderna vilket även detta är högt prioriterat.

Räntekostnaderna är olyckligtvis en tung börda där cirka **40 %** av förenings intäkter 2019 gick till att bekosta ränteutgifterna. Detta har och kommer att åtgärdas vartefter varje enskilt lån omförhandlas. Föreningen innehar ett lån på 59 900 000:- med en ränta 3,56% som förfaller i november 2023, med en räntekostnad på cirka 2 100 000: - per år vilket innebär cirka 10% av föreningens intäkter.

Nödvändiga åtgärder har vidtagits med en tydlig och fast budgetering med målsättning om att skapa starkare och stabilare ekonomi i föreningen. Det har skett en mängd positiva resultat men löpande arbete och engagemang kommer att behövas som kommer att resultera en bättre bostadsrättsförening för alla.

Tack för er uppmärksamhet

Balazs Keresztes
Kassör