

Välkomna

Agenda

- Styrelsen
- Historisk genomgång
- Nuläget
- Arbete och åtgärder som har genomförts
- Ekonomiska planen
- Avgiftshöjning
- Ekonomin i balans
- Frågestund

Den sittande styrelsen sedan maj 2019

Thomas Nordell
Vice Styrelseordförande

Karl-David Andersson
Sekreterare

Claes Gustavsson
Styrelseordförande

Linda Eklund
Ledamot

Darina Brohlin Rönn
Ledamot

Sheren Salih
Ledamot

Balazs Keresztes
Kassör

Bo Svan-Hvit
Suppleant

BRF Fållbänken inleder ombildning 2015

- De fem fastigheterna köptes för 690 MSEK
- Hyresrätterna ombildades till en väldigt generös rabatt om uppemot **50%** (15000 – 18000 SEK per kvm)
- Detta bidrog till en hög belåningsgrad för föreningen på 425 MSEK
- Totalt 280 hyresrätter ombildades 2015 vilket inbringade ca 260 MSEK till föreningen

Nuläget

Föreningen består av

- 395 Lägenheter
- 318 Bostadsrätter med 433 medlemmar
- 77 Hyresrätter varav 33 innehas av kommunen
- 15 Lokaler varav ICA Nära är den största kommersiella lokalhyresgästen
- Ett större antal p-platser, förråd och övriga ytor

Fastigheterna är byggda 1986

- Underhållsplan är framtagen 2019 av Densia för 15 år framåt
- Underhåll utöver plan är stambyte och tak

Arbete och åtgärder som har genomförts

- Genomfört inventering av föreningens avtal med externa leverantörer.
- Inventerat parkeringar och förråd
- Hyrt ut kommersiella lokaler
- Förhandlat fram konkreta åtgärder för upprustning av Gribbylunds Torg med Täby Kommun
- Inrättat en föreningslokal som finns tillgänglig för medlemmar
- Omförhandlat ett lån 2018 och reducerat räntekostnaden från 2,26% till 0,86% en **stor** besparing
- Kontrakterat SWEFAB som är föreningens tekniska förvaltning
- Nya externa leverantörer som Great Security & LaFor
- Påbörjat ombyggnation till nya bostadsrätter på Trefaldighetsvägen 14
- Reducera onödiga utgifter, exempelvis medlemmar/hyresgäster som saknar elavtal
- Hyra ut förrådslokaler
- Löpande effektivisering av föreningsavtal och där det går att omförhandla eller finna ny leverantör
- Anlita extern expertis där det behövs för att få bra beslutsunderlag för styrelsen

Aktuella prioriteringar

- Stärka kassaflödet
- Sänka driftkostnader
- Planera för kommande underhållsåtgärder för 2020
- Omförhandling av lånen november 2019, två lån på totalt 122 MSEK **pågår** just nu. Vi har fått indikationer på att lånen förmodligen kommer hamna mellan 0,40% - 0,60% mot nuvarande 2,26% samt 1,86%

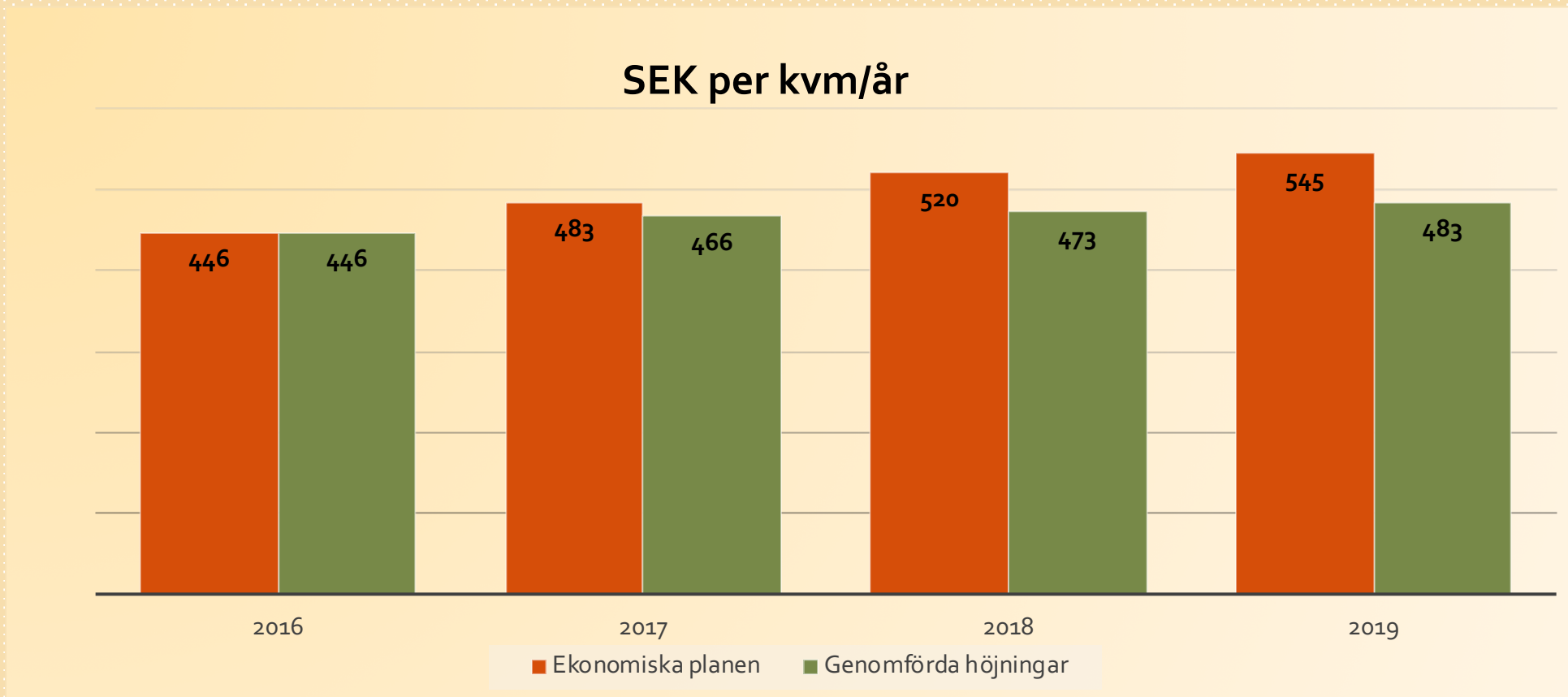
Ekonomiska planen

- En budget för bostadsföreningens första verksamhetsår
- Den innehåller ekonomisk prognos och känslighetsanalys där man försöker beräkna framtida risker
- Ska beskriva föreningens framtida stabilitet
- Nödvändighet för att kunna genomföra en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt
- Budget för avgiftsnivåer

Föreningen har inte följt den ekonomiska planen om avgiftshöjning, Varför?

- Man ville hålla avgifterna låga för att på sådant vis öka marknadsvärdet för bostadsrätterna
- Fanns mer likvida medel i kassan och därmed beslutades att inte höja avgifterna
- Antog att hyresrätterna skulle avyttras i högre takt och på sådant vis reducera belåningsgraden
- Anledningarna kan vara flera men avsikten var inte av ondo
- Den nuvarande sittande styrelsen följde inte heller den ekonomiska planen gällande avgiftshöjningen 2019, varför?
- Strategin var att först och främst kapa utgifter och genomföra effektivisering innan en avgiftshöjning.

Ursprungliga avgiftshöjningen utifrån ekonomiska planen 2015



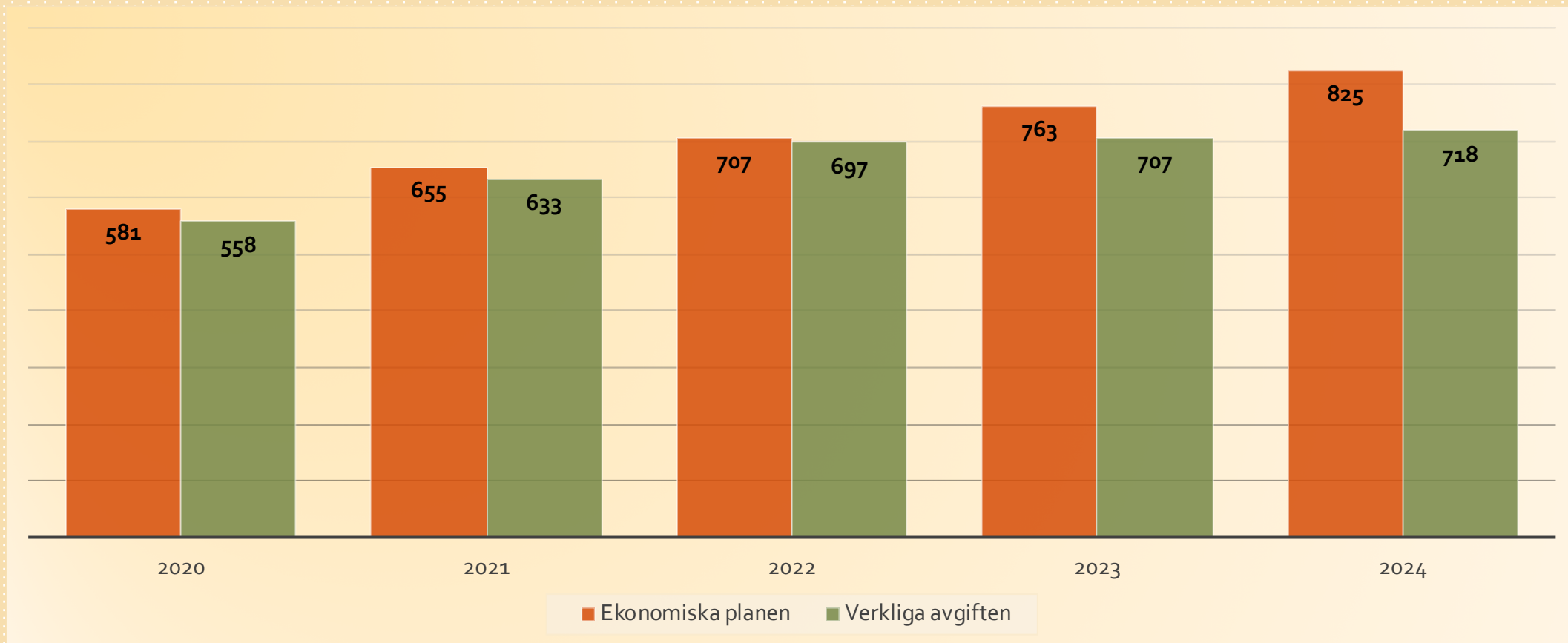
Åtgärd?

- Korrigera avgiftsnivån till en hållbar nivå
- Detta kommer att genomföras stegvis efter samråd med Bergman & Partner

Kommande höjningar

- 2020 15%
- 2021 15%
- 2022 10%
- 2023 och framåt 1,5%

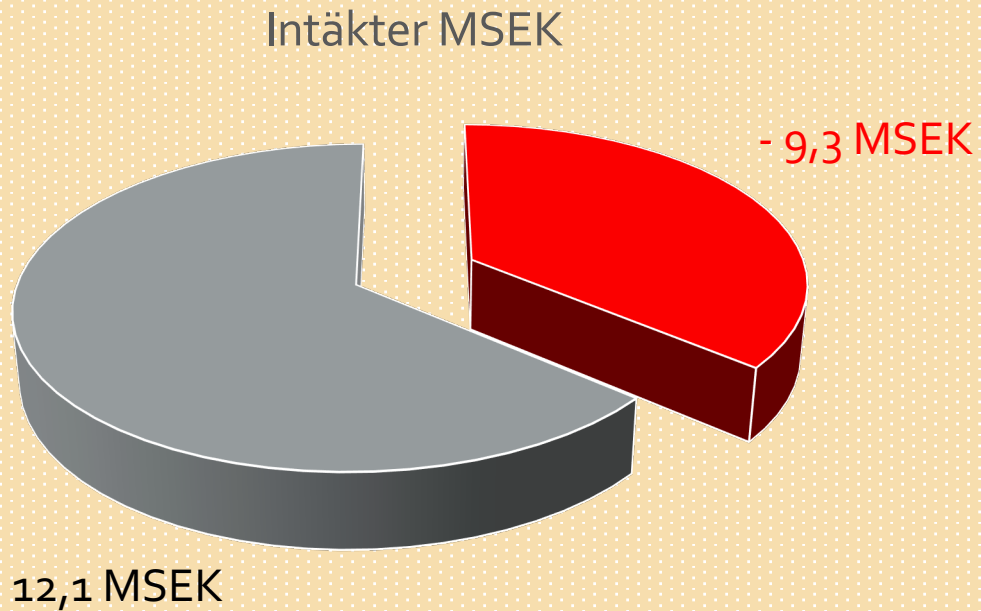
Framtida avgiftsnivå SEK per kvm



Föreningen följer fortfarande inte den ursprungliga ekonomiska planen, Varför?

- Styrelsen har vidtagit åtgärder och arbetat intensivt för att reducera utgifterna för föreningen. Detta har resulterat i en utgiftsminskning.
- Föreningens största utmaning är räntekostnader som kommer att omförhandlas vartefter som dessa förfaller. Det sista lånet, som är det **absolut** kostsammaste, är på 61 MSEK (2023) med en ränta på 3,56%.

Ränteutgifter i MSEK



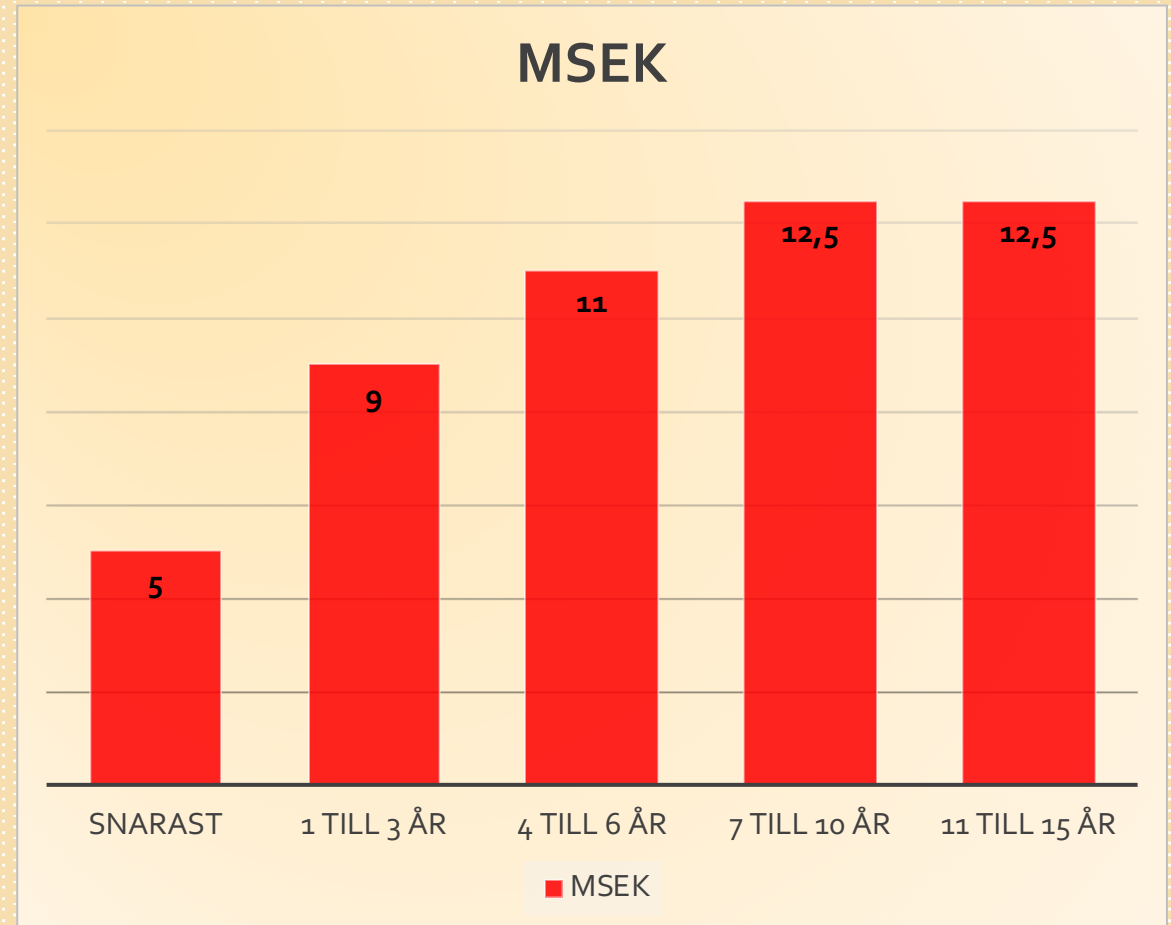
- Intäkten var 2018 21,4 MSEK
- Föreningens **absolut** största utgift är ränteutgifter
- Utgiften i procent är ca 39%
- Styrelsen lägger stor energi på kommande förhandlingar med föreningens lån

Hur ska denna extra intäkt användas?

- För att få till ett positivt kassaflöde
- För kommande underhåll

Kommande underhållskostnader

- Densia har tagit fram en underhållsplan för kommande 15 åren
- Föreningen har ökande underhållsbehov
- Totalt underhåll över 15 år beräknas till ca 49 MSEK
- Hyreslägenheterna står för ca 25,4 MSEK
- Ungefär 3,2 MSEK i snitt/år
- Denna rapport har ej inkluderat stambyte och takreovering som bör ske om 15 – 30 år.
- OBSERVERA att denna budgetering är utformad utifrån nuvarande situation. Föreningen besitter 77 hyreslägenheter, skulle detta inte vara fallet så skulle siffrorna istället vara 1,5 MSEK i snitt/år.
- Budgeteringen har utformats utifrån "*Försiktighetsprincipen*"



Kassaflöde (MSEK)

	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Ingå. kassa	10,85	12,24	9,71	11,68	12,72
Upplåtelser	3,5	3	5	3	
Kassaflöde	-2,4	-0,3	1,3	2,5	2,5
Underhållsplan		5,2	4,4	4,5	
Likvida medel	12,2	9,7	11,6	12,7	15,3

Räntekostnader (MSEK)

	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Faktiska Räntekostnaden/år	9,3	9	9	9	9	9
Faktisk Snittränta	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%
<i>Målsättning</i>	9,3	7,1	5,6	5,6	5,6	2,6
<i>Målsättning</i>	2,23%	1,88%	1,49%	1,49%	1,49%	0,72%

OBSERVERA

Detta är en målsättning vi ska uppfylla genom förhandlingar med banker om föreningens olika lån och det finns möjlighet att omförhandla. Dock ska detta beaktas med "försiktighetsprincipen" och budgetera efter den högre räntekostnaden.

Tack för er uppmärksamhet

Frågor?