



Välkommen till informationsmöte om ekonomin och om avgiftshöjning för 2015 i Brf Smälänningen 3!



Möte om ekonomin

kl 18-19, 2015-02-17

Agenda:

- Inledning, presentation av styrelsen
- Sammanfattning av läget
- Mer om avskrivningar
- Mer om fjärrvärmen
- Planen framåt
- Preliminärt resultat 2014
- Budget 2015
- Redovisning budgeterade kostnader
- Frågor



Sammanfattning av läget

- 2014 är föreningens första hela räkenskapsår
- 2014 kommer att ge ett underskott på preliminärt -1116 tkr mot budget på +198 tkr. Det beror framförallt på ökade avskrivningskostnader med 374 tkr och värmekostnader med 710 tkr mer än budget.
- Pga nya regler har föreningen behövt ändra avskrivningsmetod från progressiv avskrivning till linjär avskrivning vilken löper på 200 år. Detta ger en ökad kostnad på 374 tkr/år till 568 tkr/år.
- Avsikten är att nu höja bostadsrätternas avgifter så att föreningens alla kostnader förutom avskrivningen täcks av avgifter och hyror.
- Enligt budget kommer det att krävas en avgiftsökning med 10% för bostadsrätterna from januari 2015. (Enligt den ekonomiska planen skulle höjningen år 1-3 varit totalt 14%.)



Fortsättning av "Sammanfattning av läget"

- Då vi inte höjer avgifterna för att täcka avskrivningarna kommer vi att ha ett underskott på ca 568 tkr år 2015
- Föreningen har 70 mkr i skuld till Ålandsbanken som är bunden fram till 2016-06-16. Ränta är fast och 3,9%
- Under året har ett antal hyreslägenheter sålts av föreningen vilket gjort att det kommit in ytterligare kapital på 12957 tkr. Föreningen har en mycket god likviditet med ca 41 mkr på banken per årsskiftet varav 12 mkr är i reparationsfond.
- Vi har 45 hyreslägenheter och 6 hyreslokaler i föreningen
- Vi har omplacerat det mesta av överlikviditet, 22 mkr, från Ålandsbanken till SBAB för att få bättre ränta.



Avskrivningarna

- Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad för att successivt skriva ned ett värde som har begränsad livslängd
- Avskrivning görs på byggnadens värde som i Smålänningens fall är 113 638 tkr
- Progressiv avskrivning innebär att man skriver av mindre i början och mer på slutet
- Linjär avskrivning innebär att man beroende hur lång livslängd något har skriver av lika mycket varje år
- Många nybildade bostadsrättsföreningar använde progressiv avskrivning men detta har nu ansetts felaktigt och revisorer godkänner inte längre progressiv avskrivning i bostadsrättsföreningar
- Vår föreningen godkändes att ha progressiv avskrivning tom förra året och budgeten för 2014 är baserat på progressiv avskrivning men nu har vi behövt byta till linjär avskrivning på 200 år from 2014-01-01
- Vår bokföringsmässiga kostnad för avskrivning av byggnaden är på 568 tkr per år



Fjärrvärmekostnaderna

- Värmekostnaderna 2013 (juni – dec) var 601 tkr vilket motsvarar ca 86 tkr/mån
- Budget för 2014 ligger på 680 tkr, 57 tkr/mån
- Utfall för 2014 ligger på 1387 tkr, 116 tkr/mån
- Värmen i bostäderna har höjts med ca 1 grad vilket har gett motsvarande ökning med ca 100 tkr/år, 8 tkr/mån
- Styrelsen har låtit göra en utredning om vår förbrukning är onormalt stor jämfört med andra fastigheter. Resultat är att vår förbrukning ligger klart under jämförbara fastigheter. Vi har också en mycket god returtemperatur som ger oss en bra bonus. (Förbrukning ligger på 159 kWh/m² resp. 170 kWh/m² jämfört med Hallänningen 2 och Skärkarlen 6 som ligger på ca 200 kWh/m².)
- Åtgärder: Vi har bytt avtalsform. Vi har låtit justera temperaturen i allmänna utrymmen såsom trapphus mm för att sänka kostnaden. Vi låter byta ut gamla och dåliga termostater allt eftersom för att få bättre värmeeffekt



Planen framåt

- Vi kommer att bevaka våra löpande driftskostnader så att de hålls låga utan att kompromissa med långsiktig god ekonomi och boendekvalitet
- Vi fortsätter att ha en avgiftsnivå som minst täcker föreningens kostnader förutom avskrivningarna under tiden fram tills lånet på Ålandsbanken förfaller 2016-06-16



Fortsättning av "Planen framåt"

- 2016-06-16, då lånet har förfallit är vi fria att förhandla med olika kreditinstitut för att få bästa lånevillkor. Vi kommer också att kunna placera om de 12 mkr som finns i reparationsfonden
- Samtidigt kan vi då också lösa en del av lånen med vår överlikviditet. I nedanstående kalkyl räknat med lösen på 25 mkr men det beror på hur många hyreslägenheter som sålts fram till dess
- Räknat på en skuldränta på 2,9% istället för idag 3,9% och amortering med 25 mkr så skulle finansiella kostnaderna sjunka med 1050 tkr/år from 2017.
- Vi kommer även att bedöma om del av lån ska förtidsinlösas efter 2015-05-23 då vi inte längre får straffavgift för förtidsinlösen
- Hyresökningar för hyresgästerna kommer att förhandlas så snart tiden för hyresökningfrihet har gått ut
- Vi kommer att uppdatera underhållsplanen så att vi kan ta kommande underhåll mot vår underhållsfond
- Vi kommer att projektera på att göra om ateljéerna till bostadsrättslägenheter

Preliminärt utfall 2014

	Utfall	Budget
Årsavgifter	3 029 150	2 901 900
Hysesintäkter	3 513 399	3 733 400
Fastighetsskötsel	-409 854	-555 000
Reparationer	-539 978	-100 000
Taxebundna kostn o uppvärmning	-1 957 590	-1 343 800
Försäkringar, avgälder och övrigt	-760 317	-741 400
Fastighetsskatt	-222 549	-200 000
Övr ext rörelsekostnader	-65 259	-18 000
Försäljningskostnader lägenheter	-147 112	-100 000
Kontorsmaterial och trycksaker	-5 877	-7 000
Tele och post	-2 428	-2 000
Förvaltningskostnader	-188 831	-225 000
Bredband	-127 789	-80 000
Övriga externa tjänster	-5 326	-5 000
Övriga externa kostnader	-8 870	-5 000
Styrelsearvoden	-178 500	-100 000
Övriga löner	-7 584	0
Soc o andra avg enl lag o avtal	-55 382	-31 400
Avskrivningar	-592 000	-194 000
Ränteintäkter o likn res.poster	377 280	500
Räntekostn o likn res.poster	-2 760 348	-2 730 000
Resultat	-1 115 765	198 200

Budget 2015

Årsavgifter	3 414 069
Hysesintäkter	3 419 221
Fastighetsskötsel	-517 169
Reparationer	-425 000
Taxebundna kostn o uppvärmning	-1 945 096
Försäkringar, avgälder och övrigt	-746 858
Fastighetsskatt	-222 549
Övr ext rörelsekostnader	-28 300
Försäljningskostnader lägenheter	-100 600
Kontorsmaterial och trycksaker	-6 000
Tele och post	-2 000
Förvaltningskostnader	-229 500
Övriga externa tjänster	-5 500
Övriga externa kostnader	-6 950
Styrelsearvoden	-157 000
Soc o andra avg enl lag o avtal	-49 329
Avskrivningar	-568 193
Ränteintäkter o likn res.poster	376 478
Räntekostn o likn res.poster	-2 767 917
Resultat	-568 193

Budgeterade kostnader 2015 kr, totalt 7778 tkr

