



2020-01-16 / Styrelsen

Att vara medlem i Bostadsrättsföreningen Brofästet



Inledning

Syftet med dokumentet är att ge dig som andelsägare/ bostadsrättsägare i Brf Brofästet djupare kunskap och information om vår förening och dess förutsättningar. Detta genom att initialt ge en allmän information om att bo och vara medlem i en bostadsrätt. Vidare att ge en tillbakablick och beskriva nuläget i föreningen samt redovisa styrelsens inriktningen för framtiden.

Dokumentet planeras att uppdateras varje år i samband med budgetarbetet.

Att köpa en bostadsrätt och bli delägare i en bostadsrättsförening är troligen för de flesta av oss en av de större affärer man gör i livet. I slutet av dokumentet har vi gjort ett räkneexempel på vad en andel i föreningen har för värde. Vi hoppas att dokumenten skall öka intresset och engagemanget i vår förening. Årsstämman är för alla och ett viktigt tillfälle på året då man får uppdaterad information samt möjligheter att påverka utvecklingen i föreningen. Ett engagemang i styrelsen eller i valberedning ger ännu större möjligheter till insyn och påverkan.

Åkersberga i januari 2020

Styrelsen

Innehållsförteckning

1	Vad innebär det att bo i en Bostadsrättsförening	5
2	Föreningens syfte	5
3	Föreningens mål	5
4	Organisation och arbetssätt	6
4.1	Styrande förutsättningar	6
4.2	Föreningsstämman	6
4.3	Styrelsens ansvar och befogenheter	6
4.4	Styrelsens arbetssätt	6
4.5	Protokoll vid styrelsesammanträde	6
4.6	Översiktlig mötesplan för styrelsearbetet	6
4.7	Arkiverings- och gallringsregler	7
4.8	Styrelsens inriktning och arbetssätt	8
5	Tillbakablick och nulägeanalys	8
5.1	Jämförelse med andra bostadsrättsföreningar	8
5.2	Anskaffningskostnad och dess påverkan på ekonomin	10
5.3	De senaste årens ekonomiska utveckling	10
5.4	Räntekänslighet	11
5.5	Driftkostnader	12
5.6	Årsavgiftens utveckling	13
5.7	Översiktlig kassaflödesanalys	14
5.8	SWOT	14
5.9	Leverantörer och samarbetspartners	15
6	Framtida inriktning	16
6.1	Ekonomisk planering	16
6.2	Föreningens låneskuld	16
6.3	Ekonomisk flerårsprognos	17
6.4	Budget 2020	18
6.5	Ekonomisk uppföljning och prognoser under verksamhetsåret	19
6.6	Fastighetsförvaltning	20
6.7	Fastighetens underhåll	20
7	Gemensamma resurser	21
7.1	Lägenhetsprojektet	21
7.2	Gemensamma lokaler samt utomhuspool	21
8	Miljö	22
9	Vad kan din andel i föreningen vara värd?	22
9.1	Andelens värde	22
9.2	Föreningens tillgångar, kapital och skulder	23
9.3	Bostadsrätternas beräknade marknadsvärde	23

1 Vad innebär det att bo i en Bostadsrättsförening

I bostadsrättsföreningen bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens utgifter/kostnader som tex, räntekostnader och amorteringar, driftskostnader, avskrivningar samt fondavsättningar för tex reparationer och underhåll.

Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock en andel i bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

Genom ditt deläggande i föreningen har du också, tillsammans med andra andelsägare, ett ansvar att engagera dig i föreningens verksamhet. Det gäller tex att delta på de gemensamma aktiviteter föreningen kallar till samt hålla sig informerad genom att delta på föreningsstämmor och andra föreningsmöten. Man kan säga att vi andelsägare också är våra egna fastighetsägare och därmed ansvariga för att vårda och sköta om de stora värden som våra hus och vår mark representerar. Du och dina grannar bestämmer själva också hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland oss andelsägare. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Att vara beredd att engagera sig i styrelsearbetet och valberedning ingår också som en del i att bo i en bostadsrättsförening.

2 Föreningens syfte

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja bostadsrätten som upplåtelseform.

3 Föreningens mål

Utöver föreningens syfte har vi följande målsättningar:

- Föreningen ska långsiktigt upplevas av medlemmarna och av framtida köpare som en av de bästa i Åkersberga
- Bostadsrätternas värde skall utvecklas minst i nivå med jämförbara föreningar i Åkersberga
- Via långsiktig teknisk och ekonomisk planering säkerställa teknisk god standard och god ekonomi samt fortlöpande fastighetsförädling
- Den egna och upphandlade förvaltningen ska hålla en god kvalitet och servicenivå avseende ekonomisk-, administrativ- och teknisk förvaltning samt fastighetservice
- Föreningen ska ha en väl fungerande medlemsdemokrati
- Medlemmar ska vara väl informerade om föreningens verksamhet
- Föreningen ska i sin verksamhet verka för god miljöhänsyn
- Föreningen ska i sin verksamhet verka för och iaktta god etik och moral.

4 Organisation och arbetssätt

4.1 Styrande förutsättningar

Bostadsrättsföreningens verksamhet styrs av lagar, stadgar och regler. De viktigaste är:

- Bostadsrättslagen
- Lag om ekonomiska föreningar
- Föreningens stadgar (registrerade av Bolagsverket 2019-06-03)

4.2 Föreningsstämman

Föreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman. Ordinarie föreningsstämma ska hållas före juni månads utgång, därutöver extra föreningsstämmor i enlighet med stadgarna. Föreningsstämman väljer föreningens styrelseledamöter, suppleanter, valberedning och revisorer. Medlemmen har möjlighet att väcka förslag genom att till stämman lämna in motioner.

4.3 Styrelsens ansvar och befogenheter

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter (budget och avgifter). Styrelsen får besluta om för föreningen gällande ordningsregler. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen skall för varje verksamhetsår ta fram en budget och en årsredovisning. Vidare skall styrelsen föra en medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen får delegera löpande hantering av vissa ärenden till ledamot i styrelsen. Rapportering av behandlade ärenden sker vid styrelsemöte.

4.4 Styrelsens arbetssätt

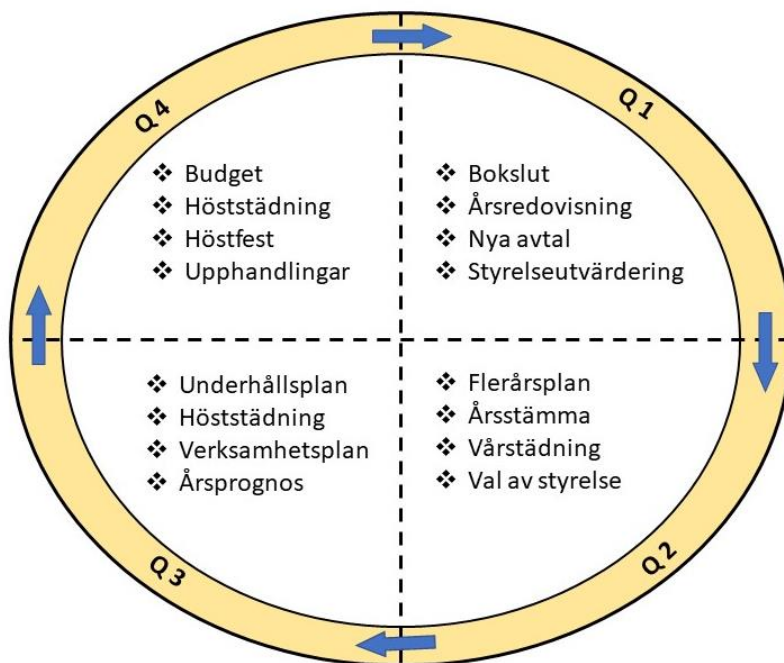
På första mötet (konstituerande mötet) efter årsstämman väljer styrelsen själv sina olika roller. Operativt ansvarig för styrelsearbetet är ordföranden. Styrelsemöte hålls cirka 12 gånger/år. Både ordinarie ledamöter och suppleanter deltar aktivt i styrelsearbetet. Detta ger en lägre arbetsbelastning på individer i styrelsen samtidigt som suppleanterna alltid är insatta i alla frågor. Styrelsen genomför dels löpande arbete dels i projekt. Igångsättning av projekt beslutas av styrelsen och ansvarig för projektet samt tidplan ska fastställas av styrelsen. Projektrapporter ska föredras på styrelsemöten och förbereds av projektansvarig. Skrivelser till föreningen arkiveras som bilaga till det styrelseprotokoll där ärendet avhandlas.

4.5 Protokoll vid styrelsesammanträde.

Protokoll ska föras vid sammanträde. Protokoll ska föras av sekreteraren eller den som utses av styrelsen. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden samt en justeringsman. Har protokollförare utsetts ska givetvis även denne underteckna. Vill någon ledamot inte stå bakom beslutet kan reservation anmälas. Det ska ske innan sammanträdet avslutas. Reservationen ska antecknas i protokollet. Protokollen är inte tillgängliga för medlemmar eller utomstående. Endast revisor har rätt att ta del av dem.

4.6 Översiktlig mötesplan för styrelsearbetet

Nedan beskrivs översiktligt vilka uppgifter som styrelsen har att hantera och när under verksamhetsåret de behandlas.



4.7 Arkiverings-och gallringsregler

Styrelsen är ansvarig för arkivering. Det praktiska arbetet kan däremot göras av tex. den som sköter den ekonomiska förvaltningen. Olika dokument ska sparas olika länge

Alla dokument som är kopplade till föreningens verksamhet och är unika för föreningen, såsom lägenhets- och medlemsförteckning, protokoll från föreningsstämmor och styrelsemöten, ska sparas för evig tid. Det gäller även upplåtelseavtal och överlåtelseavtal som ska sparas i obruten kedja i lägenhetsförteckningen. Föreningen kan bestämma sig för att digitalisera materialet men papperskopiorna måste ändå sparas för evig tid, eller så länge föreningen finns och minst sju år efter en förenings upplösning.

Handlingar som gäller andrahandsuthyrning, underrättelser om pantsättningar, mäklarblanketter med mera har ingen tidsgräns som behöver följas och kan därför slängas när till exempel andrahandsuthyrningen upphört. De kan behöva sparas om det finns skäl att tro att de kan behövas för eventuella rättsliga anspråk längre fram.

Föreningens räkenskaper ska också arkiveras. Det innebär att de pärmar med dokument som vi, eller vår ekonomiska förvaltare, förvarar ska sparas i sju år enligt bokföringslagen. Detta gäller bland annat balansräkningar, årsredovisningar, bokslut, kassaböcker och verifikationer såsom kvitton och fakturor.

Om föreningen vill digitalisera materialet, det vill säga skanna in fakturor och annat, så gäller att pappershandlingarna får slängas först efter att tre år har passerat efter att räkenskapsåret avslutades.

Mer information om räkenskapsmaterial och arkivering finns på Bokföringsnämndens webbplats.

Föreningen har ett Digitalt Dokumentarkiv i form av programvaran Dropbox. Här lagras i princip allt material som inte vår ekonomiska förvaltare lagrar. Det gäller bl.a. arbetsmaterial, beslutsunderlag, protokoll etc. Allt material säkerhetskopieras. Materialet är bara tillgängligt för styrelsen och det finns behörighetsregler för att läsa och ändra.

Det finns även ett äldre material i pappersform som vi måste spara. Det finns arkiverat i föreningens fysiska dokumentarkiv. Materialet är inte åtkomligt för medlemmar.

4.8 Styrelsens inriktning och arbetssätt

Styrelsen ska tillämpa följande beträffande:

- Medlemmar - Att verka för en god uppslutning på föreningsstämmor, städdagar och andra gemensamma aktiviteter
- Information - Att verka i enlighet med föreningens kommunikationsplan, vilket innebär att kommunicera viktig information om föreningen och dess verksamhet via:
 - föreningsstämmor
 - informationsmöten
 - årsredovisning
 - hemsida
 - medlemsblad (4 ggr/år)
 - informationstavlor
 - informationsbrev
 - affischer
 - e-post
- Ekonomi – Att verka för en långsiktigt stabil ekonomi genom att:
 - Amortera på befintliga lån för att minska räntekänsligheten samt skapa utrymme för att finansiera större framtida investeringar
 - Låg räntekostnad till minimerad risk
 - Rimliga/låga driftkostnader genom fortlöpande omförhandlingar av leverantörsavtalen
 - Oförändrad eller sänkt årsavgift för medlemmarna givet fortsatt lågt ränteläge
- Byggnader och mark
 - Prioritering och god framförhållning av underhåll samt reovering av föreningens byggnader och mark, detta genom en ajourhållen underhållsplan
 - Att upprätta och årligen revidera plan för service- och löpande underhåll

5 Tillbakablick och nulägeanalys

5.1 Jämförelse med andra bostadsrättsföreningar

När man söker bostad på Hemnet.se får man ofta möjlighet att se en ekonomisk bedömning av föreningen genom bl.a. allrabrf.se. Där framgår föreningens betygsättning på en skala från A++ till C. Brf Brofästet har för närvarande betyget B. En mer rättvisande betygsättning, enligt styrelsens uppfattning, tillämpas av Borättsupplysningen. De gör en motsvarande analys och jämförelse, men med ett bättre underlag samt noggrannare beräkningar. Båda analysmetoderna pekar dock på samma utmaningar för styrelsen/föreningen. Dessa är **låneskulden, driftkostnaderna** samt **avgiftsnivån**.

Analysen på nästföljande sida är baserad på boksluten 2018.


Kanalvägen, Åkersberga

Lägenhetsyta: -
Månadsavgift: -

Brf Brofästet 1


Byggår: 1994 (samtida förvärv)
Årsredovisning: 2018

Analys av föreningen

Belåning  **9 300 kr/m²** Normalt: 0 - 15 000 kr/m²

Den viktigaste uppgiften, föreningens skulder, per totalyta, (likvida medel beaktade). Belåningen är relativt hög i förhållande till ortens prisnivå.

Räntekänslighet: 1% högre ränta kan innebära höjd månadsavgift med 11% Normalt: 0 - 20%

Fastighet och förvaltning  **390 kr/m²/år** Normalt: 200 - 450 kr/m²

Föreningens kostnader för värme, vatten, administration, fastighetsskötsel, arvoden, mm. Kan delvis förklaras med föreningens höga servicenivå.

Uh/am-utrymme  **32 %** Normalt: 25 - 45%

Underhålls- och amorteringsutrymme, den del av föreningens budget som kan gå till reparation, underhåll och amortering. Bedöms utifrån fastighetens ålder och skuldernas storlek. Värdet är ganska bra. Observera den ränta och amortering vi kalkylerar med.

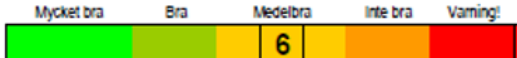
Risk för höjd avgift: låg eller obefintlig. Vid kalkyränta 1,5% och rek.amort. 1,5%

Avgiftsnivå (i genomsnitt)  **800 kr/m²/år** Normalt: 400 - 900 kr/m²/år

Beräknad ungefärlig jämförbar avgiftsnivå, inklusive värme, kall- o varmvatten, sophantering och ev. tv. Om el, bredband eller parkering ingår, har värdet av detta dragits av.

Övrigt  **102 bostadsrätter** medelstorlek: 71 m²
0 hyresrätt(er) **0 (hyres)lokaler**

> Hög servicenivå och föredömlig hemsida. Avgiftssänkningen 2019 med 5% är inräknad. Planerad ombyggnation har till viss del vägts in.

Slutbetyg  **Skala: 12 - 1**

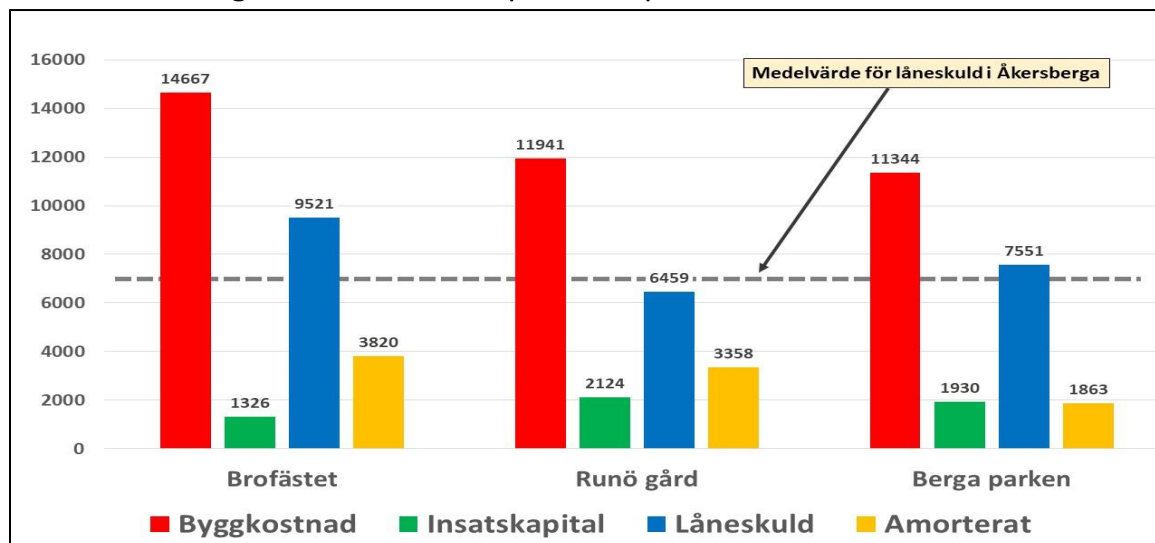
Ganska hög belåning, men den löpande ekonomin är balanserad.

Denna analys är manuellt framställd och kommenterad utifrån årsredovisning/kalkyl/lek.plan, samt annan tillgänglig information.

Våra hus har ett fantastiskt läge vid kanalen, lugnt och nära till promenadstråk och parker, enbart 10 minuters promenad till centrum och till kommunikationer. Vilket **inte** syns i jämförelser som ovan. Vi har också i jämförelse med andra föreningar väsentligt mer omfattande gemensamhetslokaler, utomhuspool, stora grönytor och gott om parkeringsplatser.

Föreningens årsavgifter och lån per kvm är något högre än andra jämförbara föreningar, orsaken till detta samt på vilket sätt styrelsen arbetar för att åtgärda detta framgår av redovisningen i detta dokument.

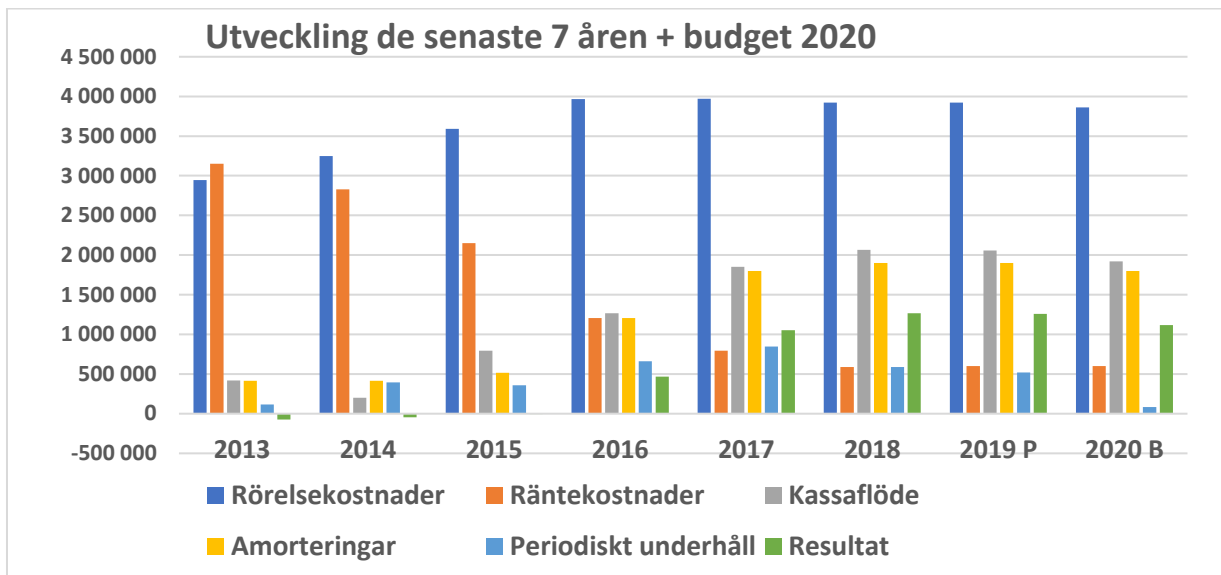
5.2 Anskaffningskostnad och dess påverkan på ekonomin



Vi har jämfört kvadratmetervärden med andra liknande bostadsrättsföreningar vad avser byggekostnad, insatskapital, låneskuld och summa amorterat belopp. **Anskaffningskostnaden**, det belopp som den nya bostadsrättsföreningen Brofästet 1 betalade när fastigheten byggdes 1992–93 var högre än jämförande föreningar, detta beroende på större markyta samt större och mer påkostade gemensamhetsresurser såsom tempererad utomhuspool och 350 kvm gemensamhetslokaler. **Insatskapitalet**, den insats som de första bostadsrättsköparen betalade, var dock lägre än jämförliknande föreningar. Lägenheterna såldes ”billigt” p.g.a. en besvärlig marknadssituation när bostadsrätterna var klara till försäljning 1994. Sammantaget resulterade detta i att föreningen var tvungen att genomföra en **högre belåning** än andra jämförbara föreningar. För att ”rätta till” denna situation har Brofästet genomfört **större extra amorteringar** än andra jämförbara föreningarna vilket styrelsen avser fortsätta genomföra så länge ränteläget ger utrymme för detta.

5.3 De senaste årens ekonomiska utveckling

Nedan följer en beskrivning av hur ekonomin i föreningen har utvecklats de senaste åren. I grafen nedan redovisas också prognos 2019 (ännu inte reviderat) samt fastställd budget för 2020.

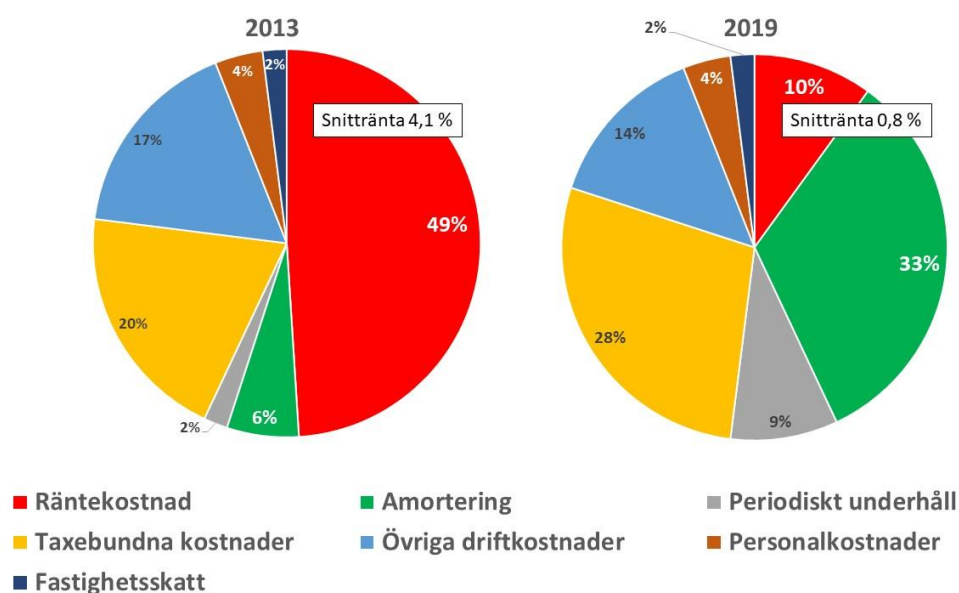


Räntekostnadens utveckling har haft stor inverkan på resultatutvecklingen. Detta är dels en följd av den allmänna ränteutvecklingen i samhället samt en effekt av styrelsens beslut att amortera ner låneskulden samt att aktivt konkurrensutsätta bankerna när våra lån löper ut och nya lån upphandlats.

Genom amorteringarna och konkurrensutsättningen har räntekostnaderna dramatiskt kunnat sänkas de senaste åren. Som framgår av grafen ovan hade föreningen räntekostnader på över 3 Mkr. under verksamhetsåret 2013. Sedan dess har räntekostnaderna reducerats ner till 0,6 Mkr. per år. Det ekonomiska utrymme som härmed skapats har styrelsen använt till att dels genomföra stora extra amorteringar och dels till att göra angelägna investeringar i fastigheten. Samtidigt med detta har i stort sett samtliga avtal som föreningen har med olika leverantörer omförhandlats för att härigenom bryta den negativa utvecklingen av rörelsekostnaderna som skedde mellan 2013 och 2016.

5.4 Räntekänslighet

Med räntekänslighet avses snitträntesatsens inverkan på de årliga rörelsekostnaderna. Högre räntesats desto högre räntekostnader vid oförändrad lånesumma. Mellan år 2013 och 2019 har en dramatisk förändring skett av föreningens räntekostnader.



Under 2013 hade föreningen en låneskuld på 74,9 Mkr. och betalade en snitträntesats för hela låneportföljen på 4,1 %. Detta resulterade i en räntekostnad på drygt 3.1 Mkr. vilket utgjorde 49 % av utgifterna detta år. Resultatet av de höga räntekostnaderna blev att endast 6 % kunde användas för amorteringar, vidare fanns det endast ett utrymme på 2 % för det periodiska underhållet.

Under 2019 var föreningens låneskuld 66,9 Mkr. Detta genom att föreningen de senaste åren genomfört stora extra amorteringar. Genom det gynnsamma ränteläget samt genom framgångar i låneupphandlingarna betalade föreningen en snittränta på 0,8 %. Detta resulterade i en räntekostnad på drygt 0,6 Mkr. vilket utgjorde endast 10 % av utgifterna. Resultatet av de låga räntekostnaderna blev att hela 33 % kunde användas för amorteringar. Vidare fanns det också ett utrymme på 9 % för det periodiska underhållet.

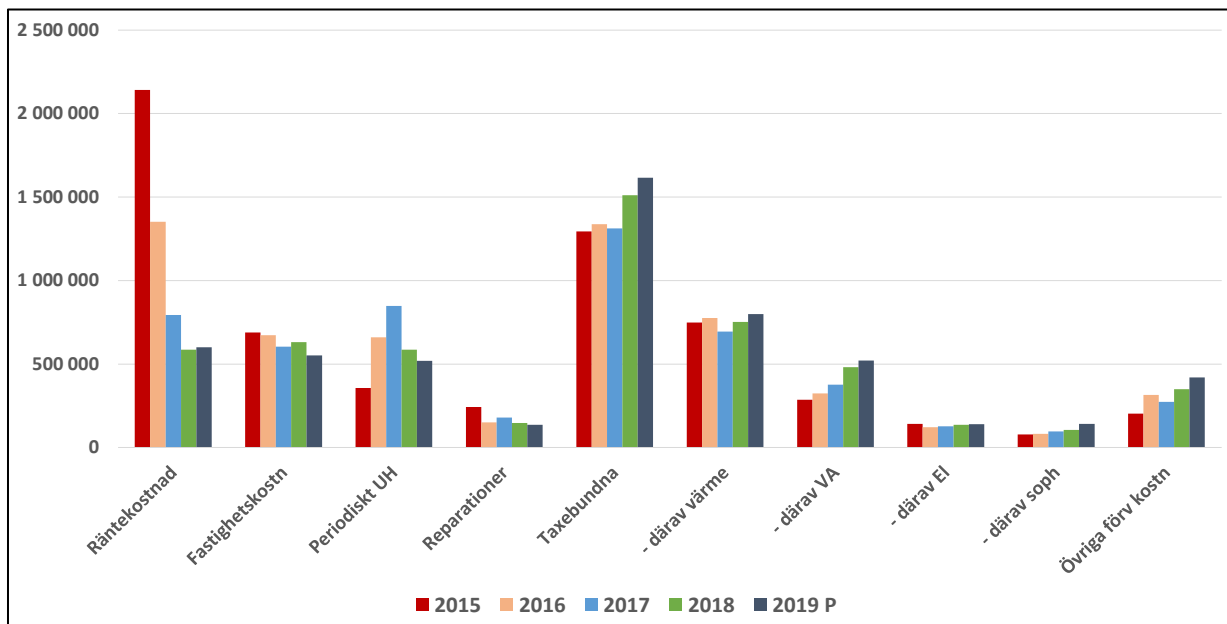
Räntekänsligheten kan också illustreras genom nedanstående tabell. I jämförelse med Runö gård och Bergaparken kommer en räntehöjning att mer negativt påverka Brofästet genom att vi har en högre låneskuld än de andra två föreningarna. Om effekterna av räntehöjningen direkt överförs på månadsavgifterna kommer våra avgifter att behöva höjas något mera än de andra jämförbara föreningarna. Det är bl.a. mot den bakgrunden som styrelsen de senaste åren så målmedvetet genomfört stora amorteringar för att därigenom minska räntekänsligheten.

	Brofästet	Runö gård	Bergaparken
Låneskuld, per Kvm	9 407	6 458	7 190
Årsavgift, per kvm	785	739	725
Effekt av 1 % räntehöjning			
Avgiftshöjning per månad, 3 ROK	643	441	491
Effekt av 2 % räntehöjning			
Avgiftshöjning per månad, 3 ROK	1 286	883	983
Effekt av 3 % räntehöjning			
Avgiftshöjning per månad, 3 ROK	1 928	1 324	1 474

5.5 Driftkostnader

Förutom räntekostnader består föreningens driftkostnader av nedanstående kostnadsgrupper:

- **Fastighetskostnader** såsom fastighetskötsel, städning, gräsklippning, snöröjning, hissbesiktningar mm
- **Periodiskt underhåll** såsom återinvesteringar i våra sju hus samt i markanläggningarna.
- **Reparationer** av våra hissar, dörrar, fönster mm samt driftkostnader för utomhuspoolen (tillsyn, klor, gas, vattenprover mm).
- **Taxebundna kostnader** såsom värme, el, vatten och sophämtning.
- **Övriga förvaltningskostnader** såsom ekonomisk förvaltning, konsultstöd, styrelsearvoden och medlemsaktiviteter



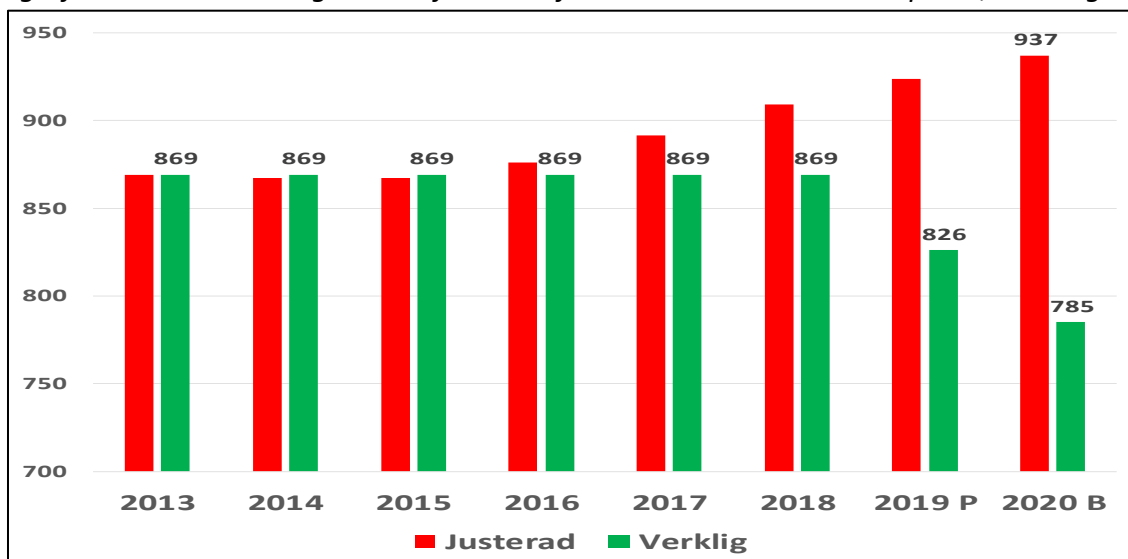
De flesta av driftkostnaderna är påverkbara genom att fortlöpande konkurrensutsätta våra leverantörer genom ny- och/eller omförhandlingar. Dock gäller inte detta de "monopolstyrda" leveranserna för elnätet (EON), vatten och avlopp (Roslagsvatten) samt sophämtning (Roslagsvatten). Som framgår av grafen ovan har fastighetskostnaderna kunnat sänkas genom nya upphandlingar, reparationerna har kunnat sänkas genom det periodiska underhållet. Värmekostnaderna har sänkts genom införande av ett klimatstyrningssystem från eGain samt genom omförhandling av fjärrvärmeavtalet med EON. Elkostnaderna har kunnat hållits oförändrade genom nya upphandlingar. Förvaltningskostnaderna har ökat de senaste åren beroende på att föreningen i förskott tagit kostnader för lägenhetsprojektet. Dessa kostnader kommer dock att betalas av byggnadsfirman när och om vi fått myndigheternas klartecken för byggstart och projektet är slutfört.

5.6 Årsavgiftens utveckling

Årsavgiften har varit oförändrad under en lång tid tillbaka. Som tidigare nämnts är Brofästets årsavgift högre per kvm än jämförbara föreningar i Åkersberga. Styrelsen tog därför ett beslut att sänka årsavgiften med 5 % from 1/1 2019 då vi hade haft ett bra resultat samt ett positivt kassaflöde och amorterat 1,9 Mkr på våra lån. I samband med detta debiterades bredband och Kabel-TV separat på avgiftsavin. From januari 2020 sänks årsavgiften med ytterligare 5 % av samma anledning.

Genom sänkningen från och med 2020 närmar sig Brofästets årsavgifter medelvärdet i Åkersberga som vid årsskiftet 2019/2020 är 722 kr/kvm.

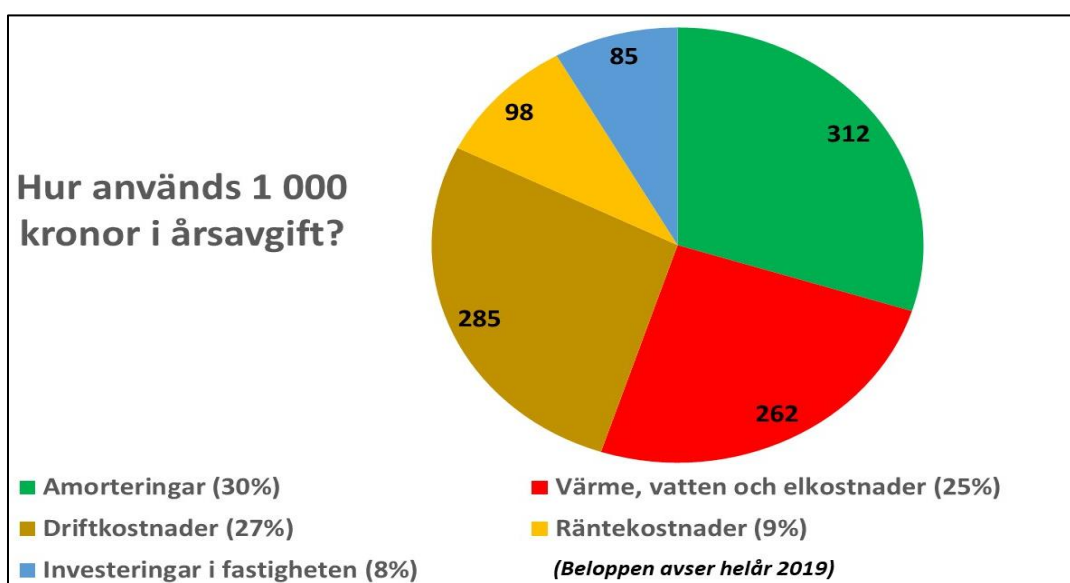
I grafen nedan har antagits att inflationen för 2019 och 2020 hamnar på +1,5 % årligen.



Om årsavgiften skulle ha följt den allmänna prisutvecklingen (inflationen) skulle årsavgiften 2020 varit 937 kr / kvm. Man kan därför säga att, även om årsavgiften varit oförändrad fram tom 2018, har den justerad med inflationen i realiteten sänkts from 2016.

5.7 Översiktlig kassaflödesanalys

Grafen visar hur föreningen använder varje tusenlapp som du betalar i årsavgift. Under 2019 gick t.ex. 285 kr till uppvärmning, vatten och fastighetsel.



5.8 SWOT

Ett av huvudsyftena med en SWOT-analys är att genom granskning av styrkor, svagheter, hot och möjligheter i den redan befintliga strategin värdera de starka och svaga sidorna. I bilden nedan tydliggörs påverkan från organisationens omvärld och man kan identifiera möjligheter att hantera omvärldens ständiga förändringskrav.

SWOT-analys, Brf Brofästet

	Möjligheter	Hot
Externt	<ul style="list-style-type: none"> Bra geografiskt läge Fortsatt lågt ränteläge Attraktiv beställare Alternativ användning av gemensamhetslokalerna 	<ul style="list-style-type: none"> Ökande taxebundna kostnader Oro i världsekonomin Kraftig höjning av räntan Förändrade skatteregler Klimat- och miljöpåverkan
Internt	<ul style="list-style-type: none"> Välskött förening o fastigheter Väl fungerande styrelsearbete Fungerande ekonomistyrning Potential för förbättringar Nöjda medlemmar 	<ul style="list-style-type: none"> Hög belåning Höga avgifter Höga rörelsekostnader Hög medelålder Lågt insatskapital
	Styrkor	Svagheter

5.9 Leverantörer och samarbetspartners

Vi har för närvarande avtal med följande företag/entreprenörer

Avtalspartner	Avser
Telenor	Bredbandstjänster
Telenor	Leverantör av digital kabel TV
Telenor	IP-telefoni
Svefab	Teknisk förvaltning
SBC	Lägenhetsförteckning
SBC	Ekonomisk förvaltning, juridisk rådgivning
HissCraft	Hisservice
Peab	Sommarunderhåll av utemiljön
Clean Quality	Lokalvård
P-service	Parkeringsövervakning
H Norrplåt	Snö- och borttagning av is från taken
Finopti	Finansiell rådgivning
Kero Pump	Pumpservice
Stockholms Spol & Sug	Stamspolning
Green Landscaping	Snöröjning och sandning
Engbergs snickerier	Snickeriarbeten
DNA Bygg	VVS arbeten
Bostadsrätterna	Styrelserådgivning
Roslagsvatten	Vatten och Avlopp
Roslagsvatten	Sophämtning
EON	Fjärrvärme, elnätsleverantör
Telinet Energi	Fastighetsel
Berga Lås o Larm	Låsservice
Egain Sweden AB	Energistyrning av fjärrvärmern
Söderberg o Partners	Fastighetsförsäkring

För att ha en översiktlig och bra kontroll finns ett avtalsregister som innehåller våra leverantörer och partners. Där framgår bl.a. avtalslängder, uppsägningstider, belopp m.m. Det viktigaste är att det finns ett bevakningsdatum som signalerar när det är dags för ev. omförhandling eller byte av leverantör. Registret planeras uppdateras varje kvartal (se dokumentet Arkiveringsplan).

6 Framtida inriktning

6.1 Ekonomisk planering

Styrelsen har nedanstående strategi och inriktning när det gäller ekonomin:

- Att beträffande årsavgiften agera så att kostnader fördelas över tiden och alltså fördelas mellan nuvarande och kommande medlemmar
- Att eventuella överskott i verksamheten ska användas för amortering av lån, sänkning av årsavgiften och/eller i investeringar
- Att eventuella förändringar av avgifter ska upplevas som motiverade och välgrundade
- Att för medlemmen valbara nyttigheter (parkering, pool, gemensamhetslokaler etc.) skall prissättas så att de så långt som möjligt speglar marknadsvärdet och inte belastar månadsavgift (hyran)
- Att aktivt bevaka den ekonomiska utvecklingen och vid behov förändra fördelningen mellan rörliga / bundna räntor samt lånens bindningstid (föreningens räntestrateg är styrande)
- Att bedriva en ekonomisk planering som syftar till att över tiden ha en likviditet motsvarande ca 50 % av årsomsättningen - fördelat mellan transaktionskonto och räntebärande konton. Dock inga placeringar med risk som t.ex. fonder eller motsvarande.
- Att upprätta och årligen revidera ekonomisk flerårsprognos inklusive underhållsplan för fastigheten.

6.2 Föreningens låneskuld

När en bostadsrättsförening bildas så finansieras den vanligtvis av en kombination av eget kapital i form av insatser från medlemmarna samt föreningens upptagna lån hos banker (långfristiga skulder). Bostadsrättsföreningens räntekostnad för den långfristiga skulden är ofta en stor del av föreningens årskostnader och påverkas inte av medlemmarnas försäljning av föreningens bostadsrätter i andra hand.

Som framgått av avsnitt 5.2 ovan har vår förening en högre låneskuld än jämförbara föreningar. Styrelsens inriktning är därför att för de kommande åren fortsätta minska låneskulden genom att genomföra extra amorteringar utöver den planliga amorteringen på 800 tkr. (lika med den årliga avskrivningen), detta så länge resultatet så medger. För närvarande är detta möjligt pga. det låga ränteläget.

Ett alternativ eller komplement till de extra amorteringarna kan vara att öka insatskapitalet genom att vi som medlemmar genomför ett så kallat kapitaltillskott. Om vi t. ex. ökar insatskapitalet med 15 Mkr. så betyder det ett bättre betyg och vi skulle hamna på den genomsnittliga belåningsnivån för bostadsrättsföreningar här i Åkersberga samt minska föreningens räntekänslighet. Det betyder då att varje medlem behöver betala in ca 2 080 kr per kvm. För en 3: a med 80 kvm innebär det att innehavaren gör ett kapitaltillskott på ca 160 tkr.

Antingen tar man av sitt eget kapital eller så lånar man av banken. Ett beslut om kapitaltillskott måste fattas av årsstämman.

6.3 Ekonomisk flerårsprognos

Styrelsen arbetar aktivt med en flerårsprognos som f.n. sträcker sig fram till 2025. Flerårsprognosen uppdateras årligen och utgör underlag för arbetet med årsbudgeten. Vidare utgör flerårsbudgeten underlag för hur styrelsen skall hantera avvägningen mellan avgiftssänkning/höjning och amorteringar på föreningens lån. I tabellen nedan framgår hur utvecklingen sett ut från 2015 till 2019 (grönmarkerade rader). Prognosen sträcker sig från 2020 och framåt.

Bostadsrättsföreningens lån per kvadratmeter är ett av det absolut viktigaste nyckeltalet när man analyserar en bostadsrättsförening. Föreningens skuld är den gemensamma skuld som alla medlemmar har i form av andelar i en bostadsrättsförening. Om du köper en bostadsrätt för 30 000 kronor per kvm i en bostadsrättsförening som har 10 000 kronor i föreningslån per kvm betalar du egentligen motsvarande 40 000 kronor per kvm för ditt boende. Om lägenheten är 80 kvm så motsvarar din andel av föreningslånet 800 000 kronor.

Medelvärdet i Åkersberga är ca 7 000 kr per kvm (2018) men kan variera från 0 till över 20 000 kr per kvm. Som framgått i avsnitt 5.2 ovan var låneskulden 13 341 kr / kvm när föreningen bildades. År 2015 var låneskulden 10 187 kr / kvm och vid utgången av 2019 var den 9 271 kr kvm. År 2025 beräknas låneskulden vara ca 8 000 kr kvm.

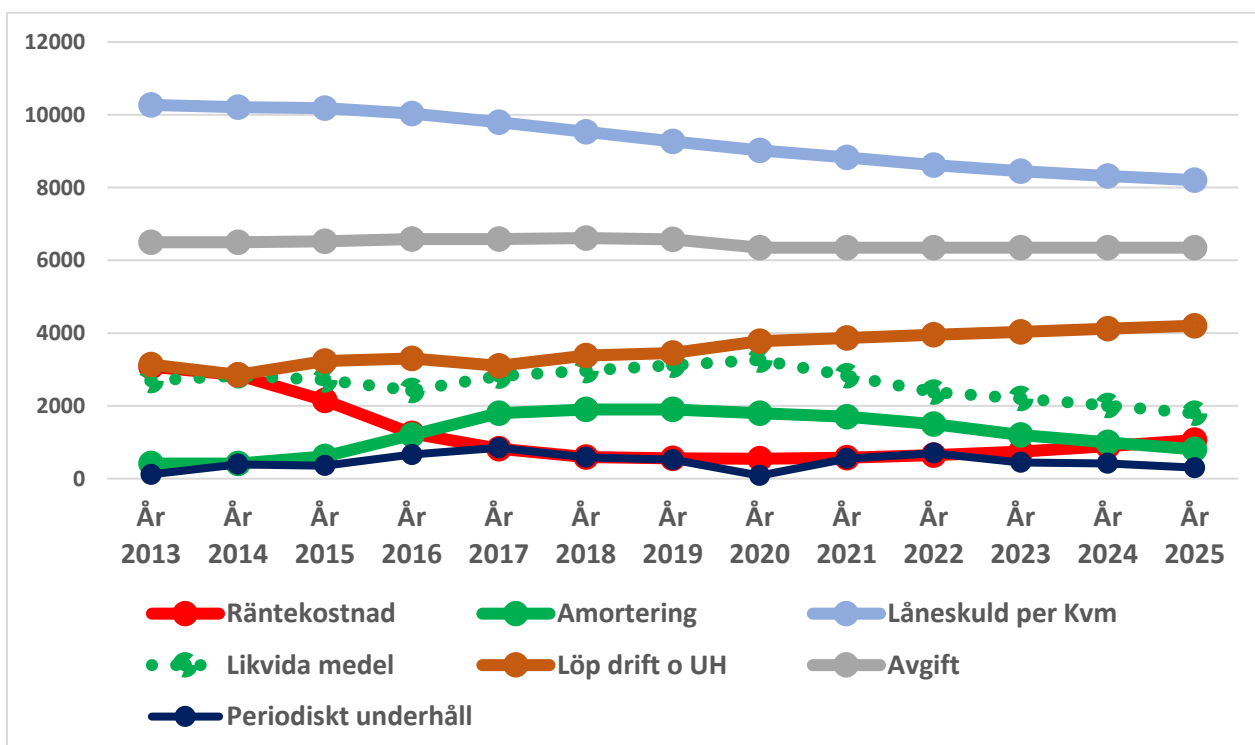
År	Låneskuld	Ränteutgift	Amortering	Kassabehållning	Nyckeltal								
					Medelränta	Skuld/Tax.värde	Låneskuld per Kvm	Skuldkvot, lån / oms	Räntans andel av avgiften	Amort. andel av avgiften	Ränta och amort. andel av avgiften	Avgift per kvm lägenhetsyta	
2015	73 529	2 151	614	2 703	2,9%	98,0%	10 187	11,3	34,3%	9,8%	44,1%	kr	869
2016	72 422	1 357	1 200	2 776	1,9%	96,6%	10 034	11,0	21,6%	19,1%	40,7%	kr	869
2017	70 721	796	1 800	2 821	1,1%	94,3%	9 798	10,7	12,7%	28,7%	41,4%	kr	869
2018	68 821	587	1 900	2 973	0,8%	91,8%	9 535	10,4	9,4%	30,3%	39,6%	kr	869
2019	66 921	557	1 900	3 122	0,8%	80,6%	9 271	10,2	9,3%	31,9%	41,2%	kr	826
2020	65 121	547	1 800	3 262	0,8%	78,5%	8 862	10,3	9,7%	31,5%	41,2%	kr	785
2021	63 721	574	1 800	2 823	0,9%	76,8%	8 672	10,0	10,1%	31,8%	41,9%	kr	785
2022	62 221	643	1 500	2 375	1,0%	75,0%	8 468	9,8	11,4%	26,5%	37,8%	kr	785
2023	61 021	743	1 300	2 199	1,2%	73,5%	8 304	9,6	13,1%	23,0%	36,1%	kr	785
2024	60 021	895	1 100	2 010	1,5%	72,3%	8 168	9,5	15,8%	19,4%	35,2%	kr	785
2025	59 221	1 061	1 000	1 794	1,8%	71,4%	8 059	9,3	18,7%	17,7%	36,4%	kr	785

Nedan följer en beskrivning av varje kolumn i tabellen ovan.

Kolumn	Beskrivning
Låneskuld	Utgående låneskuld per den 31 december respektive år. Beloppet redovisas i tkr, dvs vid utgången av 2019 var låneskulden 66 121 000 kr.
Ränteutgift	Verklig / prognostiserad ränteutgift per år. Beloppet redovisas i tkr.
Amortering	Verklig / prognostiserad amortering (avbetalning) på våra lån. Beloppet redovisas i tkr.
Kassabehållning	Verklig / prognostiserad kassabehållning (likvida medel) per den 31 december respektive år. Beloppet redovisas i tkr.

Kolumn	Beskrivning
Medelränta	Verklig / prognostiserad medelräntesats för föreningens hela låneportfölj (låneskulden framgår av första kolumnen i tabellen).
Skuld/tax värde	Låneskulden i förhållande till taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet var de första åren 75 000 000 kr. Det höjdes 2018 till 83 000 000 kr.
Låneskuld per kvm	Verklig / prognostiserad låneskuld per kvm. Brf Brofästets totala lägenhetsyta är 7 218 kvm.
Skuldkvot, lån/omsättning	Verklig / prognostiserad låneskuld genom föreningens omsättning (totala årsintäkter).
Räntans andel av avgiften	Verklig / prognostiserad räntekostnads andel av den totala avgiften (årsintäkten).
Amort. Andel av avgiften	Verklig / prognostiserad amorteringens andel av den totala avgiften (årsintäkten).
Ränta och amort. andel av avgiften	Verklig / prognostiserad ränta + amorteringens andel av den totala avgiften (årsintäkten).
Avgift per kvm lägenhetsyta	Verklig / prognostiserad avgift (årsintäkten) dividerad med total lägenhetsyta (7218 kvm).

I grafen nedan framgår hur de olika nyckeltalen har utvecklats fram till och med 2019. Vidare hur styrelsen prognostiserat hur nyckeltalen kommer utvecklas fram till 2025. Det periodiska underhållet utgår från gällande underhållsplan medan den löpande driftkostnaden räknas upp med 2 % årligen. Övriga nyckeltal framgår av tabellen ovan.



6.4 Budget 2020

Nedan finns ett sammandrag av budgeten för 2020. En mer detaljerad budget finns i ett annat dokument. Som framgår kommer intäkterna minska med ca 200 tkr. beroende på sänkning av årsavgifterna med 5 % samt ökning av tex. avgifterna för P-platser och gemensamma resurser. Det periodiska underhållet för 2020 jämfört med 2019 kommer att minska

eftersom det i underhållsplanen för 2020 är ett fåtal underhållsaktiviteter inplanerade. Resultatet för året budgeteras dock bli i nivå med 2019.

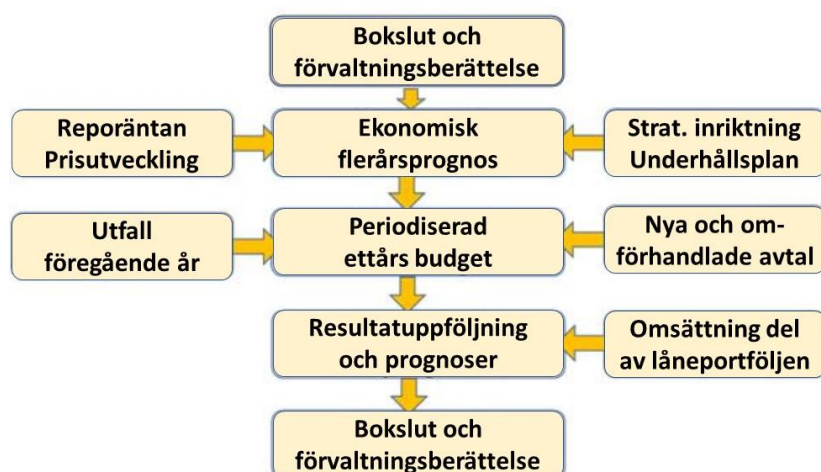
Budget 2020			Bilaga 1
Konto	Utfall 2018	Prognos 2019	Budget 2020
Summa Rörelsens intäkter	6 612 349	6 577 060	6 357 300
Summa Fastighetskostnader	-631 931	-579 019	-765 000
Summa Reparationer	-146 131	-140 700	-184 000
Summa Periodiskt underhåll	-586 871	-529 824	-84 000
Summa Taxebundna kostnader	-1 511 449	-1 572 000	-1 706 000
Summa Övriga driftskostnader	-382 962	-323 519	-352 000
Summa Fastighetsskatt	-136 374	-141 000	-141 000
SA Övriga förvaltn- och rörelsekostn	-349 030	-445 607	-468 000
Summa Personalkostnader	-228 876	-212 950	-276 000
Summa Avskrivningar	-799 170	-800 000	-800 000
Summa Rörelsens kostnader	-4 772 793	-4 744 619	-4 776 000
Summa RÖRELSERESULTAT	1 839 556	1 832 441	1 581 300
Summa Ränteintäkter	13 862	20 045	30 000
Summa Räntekostnader	-586 363	-580 000	-600 000
Summa Resultat från finansiella poster	-586 363	-559 955	-570 000
Summa RESULTAT EFTER FIN POSTER	1 253 193	1 272 486	1 011 300
Summa ÅRETS RESULTAT	1 267 055	1 272 486	1 011 300
KASSAFLÖDET	2 066 225	2 072 486	1 811 300

Den på kontonivå nedbrutna årsbudgeten periodiseras till en **månadsbudget** eftersom vissa kostnader är månatliga medan andra är kvartals-, halvårs- eller årsvisa. Som komplement till den periodiserade årsbudgeten tar styrelsen också fram en **likviditetsbudget** för året. Härigenom kan behållningen på det icke räntebärande transaktionskontot för utbetalningar hållas på så låg nivå som möjligt. Den s.k. "överlikviden" flyttas över till räntebärande sparkonto med statlig insättningsgaranti.

6.5 Ekonomisk uppföljning och prognoser under verksamhetsåret

Den ekonomiska uppföljningen sker månadsvis och ingår som en stående punkt på styrelsens dagordning. De uppföljningsrapporter som ligger till grund för uppföljningen är kassaflödet (dvs summan av alla in- och utbetalningar samt den ackumulerade kassabehållningen) som då stäms av mot likviditetsbudgeten. Härutöver sker månatliga resultatuppföljningar på kontonivå gentemot den periodiserade årsbudgeten. Som komplement till resultatuppföljningen görs också månadsvisa uppföljningar av energiförbrukningen. Prognoser för helåret tas fram efter halvårsbokslutet samt månatligen efter tredje kvartalet.

Planerings- och uppföljningsmodellen framgår nedan.

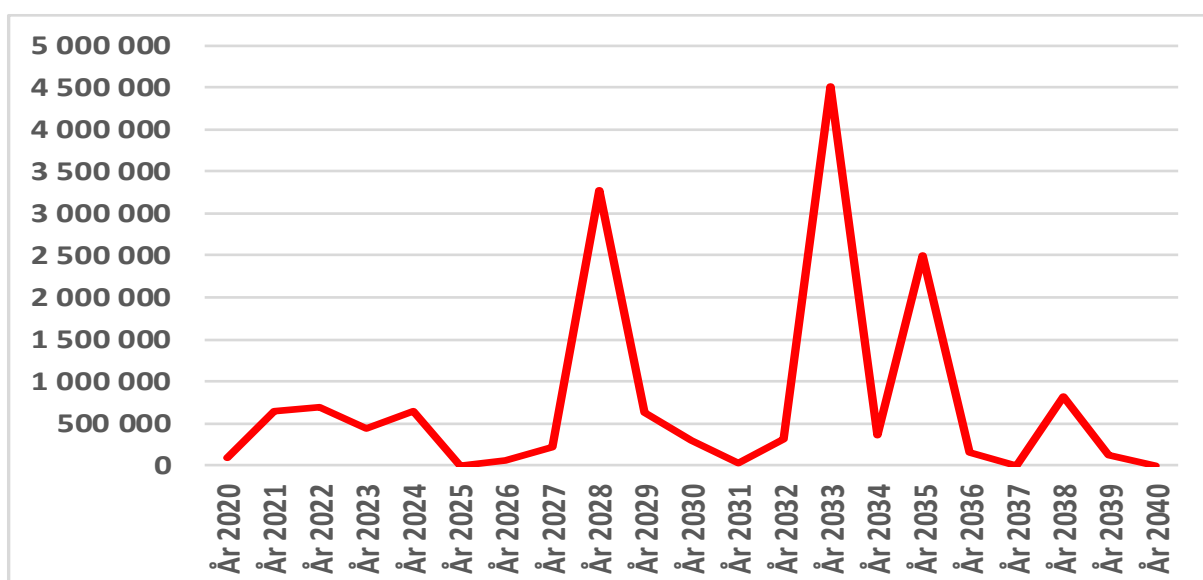


6.6 Fastighetsförvaltning

- Att via kontroll och dialog med anlitate förvaltare/entreprenörer utveckla kvalitén i syfte att uppnå och upprätthålla en upplevd och synligt god skötsel av respektive förvaltningsområde – ute och inne
- Att styrelsen ska sträva efter för föreningen bästa alternativ vid upphandling av entreprenader, varor och tjänster
- Att utöva löpande förvaltning och skötsel av föreningens fastigheter genom att säkerställa städning, snöskottning, gräsklippning, akuta reparationer etc.
- Att styrelse vid upphandling och i övrigt ska verka för god miljöhänsyn

6.7 Fastighetens underhåll

I dokumentet Underhållsplan finns en detaljerad beskrivning av vad styrelsen planerar att göra för varje år till år 2050. I grafen nedan beskrivs översiktlig vad som planeras att göras de närmsta 20 åren samt beräknad kostnad för aktiviteten. I samband med budgetarbetet görs varje år en genomgång av planen där åtgärder kan flyttas fram, senareläggas eller om det tillkommer nya behov. Av de större investeringarna som planeras under den kommande 20-års perioden kan nämnas balkongrenoveringar, byte av takbeläggning samt utbyte av hissarna.



Vidare har föreningen enligt lag eller föreskrifter skyldigheter som Egenkontroller och besiktningar, som t.ex.:

- Systematiskt brandskyddsarbete
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Snö- och is röjning, tak och mark
- Hissar
- Radonmätning
- Besiktning av lägenheter i samband med överlåtelse
- Hantering av hushålls- och matavfall samt tidningar
- Energideklaration
- Periodisk fastighetsbesiktning

Vi har också en projektkatalog/projektidéer som innehåller bl.a.:

- Lägenhetsprojektet
- Individuell vattenmätning (IMD)
- Bergvärme/solceller som komplement till fjärrvärmerna
- Laddstolpar för elbilar
- Poolunderhåll
- Temperaturstyrd styrning av motorvärmarna.

Vissa av projekten har den omfattningen att de efter beslut i styrelsen kommer att föreläggas årsstämman för beslut. Genomförandet kommer drivas som enskilda projekt och rapporteras fortlöpande vid styrelsemöten och i förekommande fall till årsstämman.

Det högst prioriterade projektet är ombyggnad av en del av våra gemensamhetslokaler till fyra mindre lägenheter.

7 Gemensamma resurser

7.1 Lägenhetsprojektet

En möjlighet för att förbättra ekonomin är att göra något åt de stora gemensamma ytorna som vi har för konferensrum, övernattningslägenhet, motionsrum, fyra bastur etc. Som bekant har styrelsen en plan för att förvandla delar av dessa utrymmen till fyra 1-rumslägenheter. En av våra medlemmar driver dock en process för att förhindra detta. Vi vet inte i skrivande stund hur det slutar. Om vi fått göra ombyggnaden enligt plan skulle vi kunna gjort en extra amortering på ca 2,1 Mkr. och/eller sänkt årsavgifterna och dessutom fått in hyror för de nya lägenheterna. Om projektet genomförs har styrelsen, förutom extra amorteringen och en total upprustning av kvarvarande gemensamhetslokaler, lovat att ge samtliga medlemmar två avgiftsfria månader.

7.2 Gemensamma lokaler samt utomhuspool

Vi har gjort en beräkning av de gemensamma resurserna kostar, respektive ger i intäkter. Kostnaderna är uppdelade kapitalkostnader (inte så lätt att påverka) och särkostnader som kan påverkas till stor del.

Styrelsens uppfattning är att vi måste inom den närmaste 3-årsperioden begränsa kostnaderna och/eller öka intäkterna för lokalerna/ytorna. Inom något år måste vi tex. rusta upp poolen vilket kan kosta någonstans mellan 200 – 400 tkr.

Vi kommer dock prioritera ombyggnaden till nya lägenheter och sedan när vi vet svaret på detta, utvärderat olika idéer och tankar för de gemensamma ytorna.

<i>Specifikation</i>	<i>Parkeringsplatser</i>	<i>Poolen</i>	<i>Lokaler hus 18</i>	<i>Lokaler hus 26</i>	<i>Summa</i>
Resultat	5 990	-85 868	-26 917	-38 038	-144 833
Effekt på årsavgiften, kr/kvm	1	-12	-4	-5	-20

Om vi lyckas skapa ett nollresultat (före kapitalkostnaderna) i stället för de ca -150 tkr. skulle årsavgiften kunna sänkas med ytterligare ca 2 %.

8 Miljö

Att upprätta och årligen revidera miljöplan samt att:

- Kontinuerligt arbeta för att reducera vår totala resursförbrukning.
- Minimera användningen av icke förnyelsebara material.
- Föroreningar och avfall skall begränsas vid källan.
- Kontinuerligt arbeta på energieffektivaste sätt.
- Verka för att hälsa och miljö skall skyddas.
- Natur och kulturområde skall skyddas och vårdas.
- Att verka för god hushållning med mark och vatten.
- Tillfredsställa lagar och föreskrifter för miljön.

9 Vad kan din andel i föreningen vara värd?

9.1 Andelens värde

Varje bostadsrättslägenhet fick ett andelstal när föreningen bildades 1994. Vi vill med redovisning nedan uppmärksamma medlemmen på vad din **andel** i föreningen kan vara värd, inte att förväxlas med bostadsrättens värde (se nedan).

Summan av samtliga andelstal i föreningen utgör 100 %. Lägenhetens andelstal framgår av lägenhetsföreteckningen, ju större lägenhet desto större andelstal. Som exempel kan nämnas att en lägenhet på 4 ROK har ett andelstal på ca 1,5 % medan en lägenhet på 1 ROK har ett andelstal på ca 0,5 %. Andelstalet för en och samma lägenhetstyp kan skilja sig åt beroende på lägenhetens läge i området. Lägenheter med kanalutsikt har som regel en något högre andelstal än motsvarande utan kanalutsikt.

För att svara på frågan vad en specifik andel kan vara värd utgår vi från fastighetens (Runö 7:161 och Runö 7:34) bokförda värde. Summan återfinns i balansräkningen under tillgångar, "Byggnader och mark" och hade vid utgången av 2018 ett bokfört värde på 92 846 364 kr. Till detta värde adderar vi behållningen på bankkontot vilket var 2 837 638 kr vid utgången av 2018. För att få fram det bokförda nettovärdet reducerar vi tillgången med föreningens låneskuld vilken återfinns i balansräkningen under skulder "Skulder till kreditinstitut" och var vid utgången av 2018, 67 921 914 kr. Till detta värde adderar vi övriga skulder vilka var 1 763 911 kr vid utgången av 2018.

Baserat på ovanstående uppgifter blir då föreningens bokförda nettotillgång (eget kapital) 26 003 178 kr. Din andel av denna tillgång får du fram genom att multiplicera ditt andelstal med nettotillgången ovan. Använder vi exemplet med en 4 rums lägenhet blir din andel i föreningen värd 390 047 kr (26 003 178 X 1,5 %).

Utgår vi istället från fastighetens taxeringsvärde (2019) som är 83 000 000 kr vilket enligt tumregeln står för 75 % av marknadsvärdet på fastigheten (ca 110 Mkr) får andelen för en 4 rumslägenhet ett värde av 630 000 kr jämfört med 390 047 kr. En 1 rumslägenhet med andelstalet 0,5 skulle med samma underlag representera ett värde på 210 000 kr.

9.2 Föreningens tillgångar, kapital och skulder

Föreningens balansräkning per den 31 december 2018 redovisas nedan.

TILLGÅNGAR	
Byggnader o mark	92 851 364
Kassa / bank	2 837 638
SUMMA TILLGÅNGAR	95 689 002
EGET KAPITAL O SKULDER	
Eget kapital	26 003 178
Låneskuld	67 921 914
Övriga skulder	1 763 910
SUMMA KAPITAL O SKULDER	95 689 002

9.3 Bostadsrätternas beräknade marknadsvärde

I avsnittet ovan gjordes en beräkning av bostadsrättens värde i föreningen. Nedan görs en bedömning av samtliga bostadsrätters marknadsvärde vid en tänkt försäljning. Värdet per kvm är framtaget genom att analysera genomförda försäljningar på <https://www.booli.se/>.

Generellt sett gäller att försäljningspriset per kvm är högre desto mindre lägenheten är. I tabellen nedan har ett medelvärde använts i beräkningen. Som framgår är bostadsrätternas marknadsvärde 2,3 gånger högre än det bokförda värdet på vår fastigheten.

Specifikation	Brofästet
Bostadsrätter, 4 ROK	13
Bostadsrätter, 3 ROK	27
Bostadsrätter, 2 ROK	39
Bostadsrätter, 1 ROK	23
Antal bostadsrätter	102
Medelvärde per kvm enl Boli	30 181
SUMMA beräknat värde	217 846 458
Föreningens summa tillgångar	95 689 002
Värdefaktor	2,3

