

En julhälsning i siffror:

Hur mår Solgårdarna 2020 ?

För några år sedan redovisade Sydsvenskan den synnerligen vanskötta ekonomin inom Brf Ida i Malmö. Vi valde att tillämpa exakt samma nyckeltal och stoppa in de belopp som då gällde för Brf Solgårdarna. Det var mycket intressant och synnerligen glädjande för vår del. Nu gör vi en uppdatering till dagens läge.

Gjorda och planerade investeringar och reparationer:

2018	Tre laddstolpar för elbilar, byte av belysning i garaget	200 000:-
2019	Byte av ventilationsaggregat i tre fläktrum	1 500 000:-
	Uppgradering av fritidslokalen, inkl ny diskmaskin	30 000:-
2020	Lusthuset, nytt tak och allmän uppfräschning	60.000:-
	Byte av radiatorventiler och tryckstyrd pump	500.000:-
	Spolning av balkonger och burspråk	40.000:-
	Trädgård, omplantering, gallring och beskärning	50.000:-
2021	Gång och trädgårdsbelysning	250.000:-
	OVK-besiktning med kanalrensning	50.000:-
	Stamspolning	50.000:-
	Byte av fönster i kuporna	150.000:-

Utöver dessa investeringar tillkommer varje år en del kostnader för mindre reparationer. Inga avgiftshöjningar planeras för 2021, sannolikt inte heller för 2022.

Föreningens skulder:

Enligt årsredovisningen för 2019 hade Solgårdarna tre ungefär lika stora lån på sammanlagt 18 miljoner kronor. Ett av lånen har lagts om under 2020, Vi gjorde då en extra amortering på 0,5 miljoner ner till 17,5 miljoner kronor. Räntenivån är i stort sett oförändrad på 1,10 %. År 2019 betalade vi totalt 202 000 kronor i räntor och 2020 blir det omkring 185 000 kronor. Vår nettoomsättning är ungefär 3 500 000 kr per år, en siffra som är nästan konstant över åren.

Skuldkvoten (skulderna delat med nettoomsättningen) är för 2019 lika med 5,14 och 2020 lika med 5,00. En siffra på under 5 betraktas som mycket bra och över 10 anses dåligt.

Ett annat sätt att räkna är att jämföra räntekostnaderna med nettoomsättningen. I så fall är Solgårdarnas siffror för 2019 lika med 5,8 procent och för 2020 lika med 5,3 procent. Är räntekostnaderna omkring 10-15 procent betraktas det som mycket bra. År 2021 lägger vi också om ett lån och gör då förmodligen ännu en amortering, men vi kan nog inte räkna med några ytterligare sänkta räntekostnader.

Belåningen går också att granska genom att dividera de långfristiga skulderna med föreningens totalyta, som är 4 900 kvm. I så fall har Brf Solgårdarna en **skuldsättningsgrad** på 3 673 kr/kvm för 2019 och 3 571 kr/kvm för 2020. Den ska normalt vara mellan 0 och 12 000 kronor, så även här ligger vi alltså mycket bra till.

Lägenhetens andel av föreningens skulder:

Ett sådant nyckeltal får man genom att multiplicera andelstalet i procent med föreningens långfristiga skulder. En normal 2:a i föreningen har ett andelstal på 1,4, en 3:a på 1,65 och en 5:a på 2,20-2,45 beroende på storleken. Räknat på en genomsnittlig 3:a blir andelen 297 000 kronor för 2019 och 289 000 kronor för 2020. Det kan ha betydelse om räntorna går upp framöver. Under flera år har vi genom stadigt minskade räntekostnader kunnat kompensera för ökade kostnader för vatten, värme, el och fastighetsskötsel, men så kommer det inte alltid att vara. Om det till exempel blir två procents högre ränta, räknat på 17 miljoner, så får vi inom några år ökade räntekostnader på 340 000 kronor. Dessa kostnader måste fördelas, sannolikt genom en avgiftshöjning. Som läget är nu, ligger den några år framåt i tiden.

Finns det pengar till underhåll ?

Man rekommenderar att en förening bör avsätta ungefär 150 kronor/kvm för kommande underhåll. Enligt Sydsvenskan var det bara en av tre föreningar i Sverige som klarade av detta. Solgårdarna avsätter 600-800 000 kronor varje år, vilket motsvarar ungefär 120-160 kr/kvm. Vi har normalt mellan 2,5 och 3,0 miljoner kronor kontant på våra bankkonton, till största delen placerade hos SBAB till en ränta på 0,3 procent.

Man kan konstatera att föreningen utan problem klarar underhållskostnader på 1-2 miljoner kronor utan att behöva ta något ytterligare lån. Det var därför vi kunde betala de nya hissarna, som kostade 2 miljoner, och fläktarna för 1,5 miljoner, utan vare sig lån eller avgiftshöjning.

Om någon vill räkna på 2010 års siffror ...

I så fall kan vi berätta att för tio år sedan var låneskulden 21,7 miljoner och vi betalade 920 000 kronor i räntor. Övriga värden är i stort konstanta. Bara för att ge lite perspektiv ...

Detta lilla räknestycke får utgöra styrelsens julhälsning.

God Jul och Gott Nytt År

önskar

Mårten, Anki, Dominice, Bengt, Sia och Jesper



Publiceras även på hemsidan www.brfsolgardarna.se och finns under fliken Information/Senaste nytt.