

# Ekonomi

Genomgång av det gångna året

## Punkter för genomgången

- Resultaträkning
- Balansräkning
- Kassaflödesanalys
- Genomfört 2018
- Målsättning 2019
- Framtid

## Resultaträkning

### Rörelseresultat

Skillnaden mellan intäkter och kostnader:

|                 | 2018         | 2017        |
|-----------------|--------------|-------------|
| Intäkter        | 21 444 783   | 20 339 513  |
| Kostnader       | - 19 389 651 | -23 468 193 |
| Rörelseresultat | + 2 055 132  | - 3 089 624 |

\* Förändring **5 144 756**

### Resultat efter finansiella poster

|                | 2018        | 2017        |
|----------------|-------------|-------------|
| Ränteintäkter  | 235         | 1435        |
| Räntekostnader | - 9 326 062 | - 9 584 383 |

\* Förändring **258 321**

### Årets resultat

|  | 2018        | 2017         |
|--|-------------|--------------|
|  | - 7 270 695 | - 12 674 007 |

## Balansräkning

Skillnaden mellan tillgångar och skulder

### Långfristiga skulder

|         | 2018        | 2017        |
|---------|-------------|-------------|
| SEB lån | 378 100 000 | 379 300 000 |

\* Förändring **1 200 000**

Anledningen till att långfristiga skulder lyftes fram?

➤ Betydande förklaring för årets resultat

## Kassaflödet

### Likvida medel

|              | 2018        | 2017         |
|--------------|-------------|--------------|
| Årets början | 13 291 478  | 34 027 777   |
| Årets slut   | 10 431 614  | 13 291 478   |
| Resultat     | - 2 859 864 | - 21 277 334 |

### **OBSERVERA**

\*\*\*Det gjordes en amortering på 11 200 000 under 2017\*\*\*

### "Verklig"

|  | 2018        | 2017         |
|--|-------------|--------------|
|  | - 2 859 864 | - 10 077 334 |

Förändring **7 217 470**

## Genomfört under 2018

- Översikt av det ekonomiska läget
- Inventering av avtal mellan Bostadsrättsföreningen och externa leverantörer.
- Reducerat utgifter.
- Omförhandlat med externa leverantörer.
- Tagit hjälp av extern expertis.
- Ytterligare en **TOTAL** besiktning av BRF Fållbänken 1 inkl hyresrätterna som ej fanns med i den tidigare besiktningen som genomfördes av DENSIA.
- Omförhandling av SEB lånet i november.

## Målsättning 2019

- Budgetering för 2019 samt 2020.
- Ny ekonomiskplan efter den totala besiktningen.
- Omförhandling av två lån senare i höst.
- Sträva efter att reducera kostnader och effektivisera.
- Hyra ut kommersiella lokaler.
- Sträva efter att minska utgiftsposten för elförbrukningen som har gått upp med 566 000 på ett år.

## Framtidsvision

Bostadsrättsföreningen har ett minusresultat igen, vad innebär detta? Vad måste göras?



## Utmaningar

- Hög skuldsättning.
- Historiskt eftersatt underhåll.
- Kotsamma renoveringar.
- Onödiga utgifter.

## Möjligheter

### Hög skuldsättning, åtgärd?

- Den höga skuldsättning kan vi inte göra så mycket åt i nuläget, dock amorteras det kontinuerligt 1 200 000/år.
- Vi har en enorm styrka genom att vi har tillgång till ett 80 tal lägenheter som skulle reducera vår skuld avsevärt. Förutom skulden skulle räntekostnaderna reduceras kraftigt som direkt påverkar kassaflödet och årets resultat.
- BRF Fällbänken 1 har till sitt förfogande ett helt centrum vilket är en enorm tillgång som väldigt många bostadsrättsföreningen saknar.
- Under oktober/november omförhandlades ett lån hos SEB på 65 000 000 från 2,16 % till 0,86%. Detta medförde en räntekostnads reduktion på cirka 845 000 kr. Vilket innebär att kostnaden för ränteutgifter kommer att minska till cirka 8 450 000 för 2019.
- Under 2019 kommer ytterligare två lån att omförhandlas, detta kommer dock synas först 2020 bokslut. Skulle förhandlingar gå på likartad sätt som i höstas så finns det möjlighet för ytterligare räntebesparing på cirka 935 000 kr.
- Historiskt sätt har BRF Fällbänken 1 haft låga avgifter så det finns utrymme för framtida avgiftshöjningar.
- Vi har dessutom enorma tillgångar till utrymmen som har potential för exempelvis extra förråd för boende vilket skulle inbringa hyresintäkter.

## Historiskt eftersatt underhåll, vad göra?

- Nödvändiga renoveringsbehov kommer kontinuerligt att åtgärdas.
- Byggnaderna är ej nyproduktion och har därmed en högre utsträckning av underhåll.
- En enorm tillgång i denna förening är antalet boende. Denna tanke bygger på att vi bor många i området som innebär "många händer" som kan hjälpa till att måla för att undvika externa leverantörskostnader.

## Kostsamma renoveringar

- Området som BRF Fållbänken 1 besitter är enormt med många byggnader vilket leder till högre risk att skador kan uppkomma som exempelvis vattenskador.
- Vattenskadorna har gått ner i antal ut ett historiskt perspektiv men olyckligtvis så sker det fortfarande.
- Styrelsen har satt som regel att samtliga renoveringar, installationer måste godkännas av styrelsen innan dessa får genomföras.
- Tillsammans kan vi reducera utgifterna för bostadsrättsföreningen genom att man tänker till för detta drabbar samtliga bostadsrättsinnehavare och hyresgäster.

## Onödiga utgifter, hur komma tillrätta?

- Sophantering är en utgift som är nödvändig men det sker fortfarande att den tekniska förvaltningen måste samla ihop sopor. Denna tid skulle kunna användas till annat.
- Avloppsstopp är ett återkommande problem som kan undvikas genom att ej kasta saker i toaletterna som ej hör hemma där.
- Boende har en skyldighet att ha ett aktivt elavtal så detta ej belastar bostadsrättsföreningen.
- Ta hand om området då vi äger detta tillsammans och det är vår uppgift tillsammans att sköta om det.
- Tillsammans med enkla åtgärder kan vi uppnå en hel del.

**Tillsammans är vi starka!**

**Tack för er uppmärksamhet**