

Motion till årsstämman 2024 i BRF Sälenstugan avseende årsavgiften.

Efter att ha tagit del av årsredovisningen för 2023 kan vi medlemmar konstatera att föreningen har en mycket god ekonomisk och finansiell ställning. Förmodligen är vi en av de ekonomiskt starkaste föreningarna i Sverige. Vi är väl rustade för att driva vår verksamhet operationellt idag och även för att klara eventuella behov av investeringar framåt i tiden.

I år finns det för första gången ett krav på en del uppgifter i en bostadsrättsförenings årsredovisning som inte funnits tidigare. Kraven har införts för att det skall bli enklare att förstå föreningens tillstånd vad gäller ekonomi. De nya uppgifterna som måste finnas är:

Bankskuld per kvm; det här är skuldsättning/kvm. Runt 5000 kr/kvm anses vara bra. Över 10 000 kr/kvm bör leda till att man tar sig en funderare i föreningen.

Vår förening redovisar 0 kr/kvm i skuld. Föreningen är alltså skuldfri.

Sparande per kvm; sparandet bör ligga mellan 200 och 300 kr/kvm. Det här resultatet kan vara positivt även om resultatet för föreningen är negativt eftersom avskrivningar rensas bort.

Vår förening redovisar -182 kr/kvm för 2023, för 2022 + 359 kr/kvm, för 2021+ 15 098 kr/kvm, för 2020 – 544 kr/kvm. Utslaget över åren 2020 till 2023 fås ett snittvärde på 3682 sparade kr/kvm.

Årsavgift per kvm; en låg siffra är naturligtvis bra, men inte för låg.

Vår förening har en avgift på 2000 kr/kvm. Jag kan jämföra med nybyggda lägenheter i Kläppen där årsavgiften/kvm är 752 kr eller med bostadsrätt i Årsta i Stockholm 817 kr/kvm (välskött förening. Siffran är tagen ur årsredovisningen för 2023). Här behöver också framhållas att vår föreningsavgift också skall täcka all den service som ingår i andels konceptet vilket inte är fallet i en normal bostadsrätt.

Räntekänslighet; en siffra som anger hur mycket avgifterna behöver höjas om ränta ökar 1 procentenhet.

Vår förening = 0. Föreningen är skuldfri och påverkas inte av ränteläget.

Energikostnad per kvm; föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. En så låg siffra som möjligt är önskvärd. En vanlig siffra är ca 200 kr/kvm.

Vår förening redovisar 753 kr/kvm. En hög siffra som både gamla och nya styrelser funderar över.

Årsavgiftens andel i procent; det här redovisar årsavgiften i procent av rörelseintäkten. Värdet bör vara så högt som möjligt.

Vår förening redovisar årsavgiftens andel av rörelseintäkten till 91 %.

Soliditet %; ligger i vår förening på 92,66 procent. Den ökar dessutom.

(källa för vilka värden som kan anses normala kommer från föreningen Bostadsrätterna, Gunilla Litzull och presenterades i artikelform i Dagens Industri).

När vi köpte våra andelar 2009 var årsavgiften 3 500 kr/andel. Idag är den 5000 kr/andel. KPI (konsumentprisindex) i Sverige var 2009 290,43. 2023 var KPI 386,18.

Förändringen i KPI ger vid en beräkning att avgiften idag med hänsyn taget till KPI skulle vara ca 4654 kr.

2009 var ett prisbasbelopp 42800 kr. 2024 var PBB 57 300 kr. En ökning med 34 procent. (lite avrundat). Applicerat på avgiften 2009 ger det en teoretisk ökning av avgiften med 1190 kr dvs. till ca 4690 kr. Med den matematiken skulle vi alltså ha "överbetalat" under ett antal år.

Jag tror inte att det är en bra metod att bygga beslut om framtida avgiftssättning på vare sig KPI eller PBB. Besluten bör grundas på föreningens ekonomiska läge.

Föreningen har alltså en mycket stark och robust ekonomi. I tillägg kan också konstaterats att likviditetläget i föreningen är alldeles utmärkt. Det finns heller ingen anledning att oroa sig för om det rena driftresultatet skulle vara negativt några år framåt i tiden. Intäkterna från markförsäljningen som genomfördes tidigare behöver man se på som en typ av "omvända avskrivningar". De framtida ekonomiska åtagandena finansieras tack vare de omfattande sparade vinstmedlen samt den goda kassalikviditeten. Självklart behöver kommande styrelser ha en välgrundad uppfattning hur stor likviditet föreningen behöver för framtida underhållsarbete mm, men idag ligger vi långt över den nivå.

De svårigheter vi läser om ibland i media handlar för det mesta om att bostadsrättsföreningar behöver täcka sina lånekostnader. Man har ingen stor likviditet på sina konton och driver med stora lån.

Vi har inte de problemen.

Jag föreslår i första hand att stämman beslutar att avgiften sänks till 4800 kr per andel för år 2025.

Om stämman inte beslutar om en sänkning av avgiften enligt mitt förstahandsförslag yrkar jag i andra hand på att stämman beslutar om oförändrad avgift, 5000 kr per andel.

Kenneth Karlberg

Lgh 54

