

Ekonomisk plan för Bf Engelbrekt u.p.a.

Vår fastighet är snart 100 år och vi behöver ha en ekonomisk plan för att säkerställa att vi har nödvändiga medel för att vidmakthålla fastigheten i gott skick. Det gäller speciellt hur vi hanterar våra lån. Genom att förbjuda progressiv avskrivning ville myndigheterna undvika att övervältra alla kostnader på framtida lägenhetsinnehavare och vi måste göra liknande i vårt fall och införa en plan för amortering. Idag har vi lån på sammanlagt fyra miljoner kronor. Den siffran bör inte överstigas om det kan undvikas och därför måste vi börja amortera för att skapa utrymme för att kunna ta upp nya lån vid ett akut läge. Det kan nämnas att om låneräntan på sikt stiger till 5% motsvarar dagens lån på fyra miljoner kronor en låneränta på årsbasis på 200 000 kr. Utslaget på varje lägenhet blir det 12 500 kr vilket måste tas ut som avgiftshöjning och det skulle sänka värdet på våra lägenheter väsentligt.

Föreningens utgifter kan kategoriseras i följande huvudposter

- Driftskostnader
- Administrativa och finansiella kostnader
- Reparationer och underhåll
- Allmänna förbättringsåtgärder
- Möta önskemål från olika intressegrupper

I det följande kommer varje post kortfattat att beskrivas

Driftskostnader

Här ingår utgifter för fjärrvärme, el, städning, fastighetservice, bredband mm. Vi har tämligen god kontroll över den här utgiftsposten även om exempelvis snöröjningen och värmekostnaden kan fluktuera beroende på vintern. Vår årsbudget för drift brukar ligga på i snitt 500 000 kr och då ingår fastighetskatten och hemförsäkringen i den siffran

Administrativa och finansiella kostnader

I denna post ingår avgift till ISS för den ekonomiska förvaltningen, räntor på våra lån och en del kostnader typ lagfart, administrativa avgifter etc. Idag när räntorna är låga ligger budgeten på administrativa och finansiella kostnader på ca 150 000 kr

Reparationer och underhåll

För att bevara skicket på vår fastighet måste vi utföra underhålls- och reparationsarbeten, Vi har en underhållsplan där vi försökt uppskatta vilka reparationer och utbyten som måste göras och med vilka intervaller. Det kan vara stambyten, rörbyten, målning, takarbeten, ny fjärrvärmecentral och liknande. Vi har gjort en kalkyl över många år och den pekar på att vi som medeltal måste avsätta 320 000 kr till underhåll och då inkluderar det även kostnader för löpande småreparationer

Allmänna förbättringsåtgärder

Under de senaste åren har vi utfört flera stora allmänna förbättringsåtgärder. Nu senast har vi ombyggnaden av källaren. Tidigare hade vi renoveringen av trapphuset där vi bland annat fällde in alla kablar och återskapade den gamla målningen. För båda dessa har vi tagit upp lån och för att kunna göra större arbeten i framtiden måste vi skapa ekonomiskt utrymme genom att amortera befintliga lån och vara försiktiga med nya utgifter under en tid. Alternativt måste vi betala nya investeringar direkt via medlemmarna som kan ta upp egna privata lån vilka är avdragsgilla. Men det kräver en tydlig koppling till värdehöjning ungefär som man gjorde då balkongerna byggdes.

Alla förbättringar är inte av samma storleksordning som de nu nämnda utan betydligt mindre kostsamma. Ett sådant exempel är förbättringen av stöldskyddet för några år sedan.

Förbättringsåtgärder för intressegrupper

Det som måste vara minst prioriterat är åtgärder som gynnar bara ett mindre antal av medlemmarna. Exempel på sådant är byggande av en tvättstuga eller en lokal med motionsredskap. För att göra sådana arbeten måste man vara överens om att det ekonomiska utrymmet finns och klargöra hur det skall finansieras. Detta utan att göra avkall på kravet att vi skall ha pengar att sköta det allmänna underhållet av vår hundraåriga fastighet.

Förslag till ekonomisk plan de närmaste åren

Via avgifterna får föreningen per år in ca 1 150 000 kr och det finns inget skäl idag att höja avgiften. Ett sätt att få in mer pengar är att målinriktat hyra ut lokaler i källaren men det blir ganska marginellt. Inkomsterna skall först täcka de löpande kostnader föreningen har i form av drift, administration och finansiella kostnader. Efter detta återstår

$$1\,150\,000 - 500\,000 - 150\,000 = 500\,000 \text{ kr}$$

att disponeras för övriga poster inklusive amortering.

Förslaget i denna ekonomiska plan är att så snabbt som möjligt amortera skulden ner till 2 000 000 kr genom att låta underhållsreparationer och amortering utnyttja det disponibla beloppet per år på 500 000 kr dock med undantag för mindre allmänförbättrande åtgärder som bedöms som viktiga.

Ett annat sätt att se på saken är att vi har en avskrivning på ca 180 000 kr. Om vi vill ha ett nollresultat innebär det att vi kan använda max 320 000 kr i underhåll och skulle ha 180 000 kr disponibelt för amortering vilket ger samma siffror som ovan.

Det innebär att det inte finns något utrymme för större förbättringar de närmaste åren och är en konsekvens av att vi under de senaste åren har investerat stora lånade pengar i renovering av trapphus och källare.