



safiren

BRF SAFIREN, LUND

Protokoll Årsstämman 2024

Datum: Onsdag 2024-06-12
Tid: 19:00
Plats: Bredgatan 34B (Allhelgonakyrkans församlingshem)

§1. Öppnande

Styrelseordförande Simon Kopljar öppnar stämman och hälsar alla välkomna.

§2. Godkännande av dagordningen

Stämman godkänner dagordningen.

§3. Val av stämмоordförande

Till stämмоordförande valdes Simon Kopljar.

§4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Hampus Sandell valdes till protokollförare.

§5. Val av två justerare tillika rösträknare

Till justeringspersoner tillika rösträknare valdes Susanne Hagnell (B42) och Helena Persson (B23).

§6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Stämman beslutade att detta var gjort i ordning med föreningens stadgar.

§7. Fastställande av röstlängd

30 personer närvarande, 26 lägenheter representerade varav 2 via fullmakt villkorade för *motion angående försäljning av gästlägenhet* under §18.

§8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Föreningens kassör, Fredrik Tillman (B25), presenterade årsredovisningen och en ekonomisk översikt.



safiren

§9. Föredragning av revisorns berättelse

Fredrik Tillman presenterade revisorns berättelse för stämman.

§10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställer resultat- och balansräkning enligt årsredovisningen.

§11. Beslut om resultatdisposition

Stämman fastställer resultatdispositionen enligt årsredovisningen.

§12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beslöt att ge ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna för det gångna verksamhetsåret.

§13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Stämman beslutade om ett oförändrat arvode på två prisbasbelopp till styrelsen. Arvode till revisorer i enlighet med överenskommelse med KPMG.

§14. Val av antal ledamöter och suppleanter

Stämman beslutar om 5 ledamöter, 1 suppleanter, enligt valberedningens förslag.

§15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman valde enligt valberedningens förslag.

§16. Val av revisorer och revisorssuppleant

Stämman valde att fortsätta med KPMG som revisor.

§17. Val av valberedning

Stämman valde till valberedning:

Patrik Persson (A33/34)

Alexandra Wiberg (B51)



safiren

§18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

- **Motion angående försäljning av gästlägenhet**
Styrelsens förslag till beslut bifölls av stämman, 20 röster för avslag.

§19. Avslutande

Stämмоordförande Simon Kopljär avslutar stämman.

Vid protokollet

Hampus Sandell
.....

Hampus Sandell

Ordförande

Simon Kopljär
.....

Simon Kopljär

Justeras

Susanne Hagnell
.....

Susanne Hagnell

Helena Persson
.....

Helena Persson

Lghnr	Postadress	Medlem(mar)	Närvarande	Via ombud
A11	Baravägen 7	Nilofar Shirinbek	☐	☐
A12	Baravägen 7	Erica Fritz	☐	☐
A14	Baravägen 7	Erik Karl Peter Rask	☐	☐
A15	Baravägen 7	Inger Marianne Carlsson	☒	☐
A16	Baravägen 7	Erik Gren	☐	☐
A21	Baravägen 7	Linnea Andersson Johan Öberg	☐	☐
A22	Baravägen 7	Bertil Einar Anders Persson Anette Linde	☐	☐
A23	Baravägen 7	Jane Karlsson	☐	☐
A24	Baravägen 7	Björn Linse	☒	☐
A25	Baravägen 7	Eva Frisendahl	☐	☐
A26	Baravägen 7	Dorthe Fryd Ekelin Carl Fryd Ekelin	☐	☐
A31	Baravägen 7	Katarina Schiemann Sigurd Schiemann Hans Schiemann	☐	☐

Lghnr	Postadress	Medlem(mar)	Närvarande	Via ombud
A32	Baravägen 7	Martin Henriz	☐	☐
A33/ A34	Baravägen 7	Hanna Catharina Bratt ✓ Patrik Persson	☒	☐
A35	Baravägen 7	Susanne Kristensson	☒	☐
A36	Baravägen 7	Olle Andersson ✓ Gun-Britt Andersson	☒	☐
A41	Baravägen 7	Maria Ferhm	☒	☐
A42	Baravägen 7	Simon Kopljär	☒	☐
A43	Baravägen 7	Hans Jönsson Gertrud Jönsson Sofia Jönsson	☐	☐
A44	Baravägen 7	Agneta Askfelt Erland Thell	☐	☐
A45	Baravägen 7	Jan-Allan Fredriksson Otto Fredriksson	☐	☐
A46	Baravägen 7	Elin Fransén Oskar Fransén	☐	☐
A51	Baravägen 7	Johan Boström	☐	☐
A52	Baravägen 7	Bertil Sandell	☐	☒
A54	Baravägen 7	✓ Gun-Britt Jönsson Sven Jönsson	☒	☐
A55	Baravägen 7	Daniel Rydberg Amanda Persson	☐	☐

Lghnr	Postadress	Medlem(mar)	Närvarande	Via ombud
A56	Baravägen 7	✕ Eva Arvidsson	2 ☒	☐
A61	Baravägen 7	✕ Bertil Lovén ✕ Yvonne Lovén	2 ☒	☐
A62	Baravägen 7	Karin Malm	☐	☐
A63	Baravägen 7	Kjell Åke Åkesson Anders Åkesson Ingrid Åkesson	☐	☐
A64	Baravägen 7	Claes Malmborg	☒	☐
B11	Baravägen 9	Södra Sveriges Sjuksköt.hem i Lund	2 ☒	☐
B12	Baravägen 9	Hampus Sandell Ingela Sandell	2 ☒	☐
B13	Baravägen 9	Niclas Barshammar	☒	☐
B14	Baravägen 9	Margareta Axelson Håkan db Axelson	☐	☐
B15	Baravägen 9	Nils Ingvar Persson	☐	☐
B21	Baravägen 9	Karl Jakob Augustinsson Thelma Widström Ulf-Johan Widström Annette Christine Dahlman Jacobsen Charlotte Widström Magnus Augustinsson	☐	☐
B22	Baravägen 9	Ingrid Jönsson	☐	☐

Lghnr	Postadress	Medlem(mar)	Närvarande	Via ombud
B23	Baravägen 9	Helena Louise Elisabeth Persson	☒	☐
B24	Baravägen 9	Fredrik Tillman	☒	☐
B25	Baravägen 9	Ingrid Iréne Fjorden	☐	☐
B26	Baravägen 9	Elisabeth Thunberg	☐	☐
B31	Baravägen 9	Maria Sjögren	☒	☐
B32	Baravägen 9	Anders Clemensson Anne-Li Clemensson Petter Clemensson	☐	☐
B33	Baravägen 9	Elsa Tornhill	☐	☐
B34	Baravägen 9	Therese Andersson Theo Andersson	☐	☐
B35	Baravägen 9	Birgitta Carlsson Stig Persson	☐	☐
B36	Baravägen 9	† S Lennart Martinsson Ingrid Martinsson Christer Martinsson	☒	☐
B41	Baravägen 9	Erik Bjäreholt	☐	☐
B42	Baravägen 9	Eva Susanne Leijonhufvud Hagnell	☒	☐
B44	Baravägen 9	Magnus Helmer Kerstin Helmer	☐	☐

Lghnr	Postadress	Medlem(mar)	Närvarande	Via ombud
B45	Baravägen 9	Lennart Nilsson	☐	☐
B46	Baravägen 9	X Gun Håkansson Elvir Håkansson	☒	☐
B51	Baravägen 9	Hans Wiberg + Alexandra Wiberg + Lena Juhlin	2 ☒	☐
B52	Baravägen 9	Robert Phillipson	☒	☐
B54	Baravägen 9	Margareta Dahlin	☐	☐
B55	Baravägen 9	Bo Arvidsson Birgit Arvidsson	☐	☐
B56	Baravägen 9	Eva Jeanette Nord	☐	☐
B61	Baravägen 9	Anna-Karin Sandell Per Johan Sandell <i>Simank</i>	☐	☒
B62	Baravägen 9	Hans Erik Ernstsson Mary-Ann Elisabeth Ernstsson	2 ☒	☐
B63	Baravägen 9	Henrik Hemark	☒	☐
B64	Baravägen 9	Sven Cederholm	☐	☐



safiren

Kallelse till stämman 2024

BRF Safiren, Lund

Datum: Onsdag 12 juni 2024

Tid: 19:00

Plats: Bredgatan 34B (Svenska kyrkans lokal, bredvid Allhelgonakyrka)

BRF Safirens årsstämma kommer att hållas i Svenska kyrkans lokal på Bredgatan 34B, bredvid Lunds Allhelgonakyrka. En timme innan stämman äger rum, klockan 18:00, kommer det att bjudas på mat till de som anmält intresse, och efter stämman serveras det även kaffe.

På årsstämman tas viktiga beslut för föreningens framtid och medlemmar kan framföra sina åsikter. Varje hushåll/lägenhet har en (1) röst, det är därför viktigt att ni kommer! Om ni inte är delägare i en lägenhet, så är det möjligt att representera ägaren genom en utfärdad fullmakt från ägarna för att kunna representera i deras ställe. Detta gäller till exempel er som hyr av föräldrar, eller grannar som önskar bli representerade när de inte kan medverka. Fullmakten ger möjlighet att närvara på stämman och rösta i ägarens ställe.

Läs gärna igenom dagordning, skrivelser, motioner, och årsredovisning, som kommer att behandlas. Årsredovisningen för räkenskaps 2023 kommer att finnas tillgänglig på www.safiren.org, och vi kommer att informera er på mail (om ni är anmälda till maillistan) och på anslagstavlan när den är tillgänglig.

Anmälan till årets stämman och för att ta del av årets buffé, görs genom att fylla i blanketten på sidan med menyn från Linnérs Mat och sedan lägga den i föreningens brevlåda, eller genom att skicka ett mejl till styrelsen@safiren.org.

Det är fritt fram att komma oanmäld till stämman, men då bjuds det inte på mat. Anmälan till årets stämman med buffé, måste vara gjord senast den **2 juni 2024**.

Mvh. Styrelsen 2024

12 juni 2024

Buffé I

Gremolatastekt majskyckling med parmesancreme

Paj med semibakad tomat, spenat och mozzarella

Rostade rotfrukter och potatis med kaporis, sardell, rosésallad och pinjekärnor

Spetskål med bön & tryffelcreme, picklad zucchini och serranokrisp

Bröd med färskost

Dessert

Vispad vanilj pannacotta med basilikamarinerade jordgubbar

Anmälan till buffé på årsstämman 2024, BRF Safiren i Lund, 12:e juni 2024!
Anmälan måste lämnas in digitalt till styrelsen@safiren.org eller fysiskt i styrelsens
förslagslåda senast den **2 juni 2024!**

Från lägenhetsnummer _____ kommer _____ person/personer.

- ☐ Jag/vi äter gärna mat innan mötet
- ☐ Nej tack, jag/vi kommer endast på mötet

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Valberedningens förslag inför stämman 12 juni 2024

Valberedningen har sökt engagerade medlemmar att vara med i styrelsen under 2024. Valberedningens förslag till stämma är följande:

Ett år kvar på sin mandatperiod har:

Simon Kopljär, ordinarie 2 år

Till omval föreslår vi:

Lena Juhlin, ordinarie 2 år

Fredrik Tillman, ordinarie 2 år

Björn Linse, ordinarie 2 år

Hampus Sandell, ordinarie 1 år

Till nyval föreslår vi:

Marie Ferhm, suppleant 2 år

Avgår i förtid:

Hanna Bratt, ordinarie 2 år

Enligt BRF Safirens stadgar konstituerar styrelsen sig och utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

För Valberedningen

Patrik Persson, A33/34

Henrik Hemark, B63

Motion angående försäljning av gästlägenhet

Mot bakgrund av de stora utgifter föreningen har framöver samt låga intäkter på vår gästlägenhet, anser jag att en försäljning av gästlägenheten vore till föreningens bästa. Tilläggas kan också att vi i vår absoluta närhet har lägenhetshotell till en överkomlig summa. En försäljning hade inbringat välbehövligt kapital åt föreningen som till dess att kapitalet ska användas hade kunnat placeras på ett fasträntekonto och på så vis förräntas. I skrivande stund erbjuder SBAB 4,25 % på en fasträntepacering på 3 månader. Genom en försäljning av gästlägenheten slipper medlemmarna belastas med den kraftiga avgiftshöjning som annars hade behövts för att finansiera de planerade renoveringarna/underhållsarbetet.

Jag yrkar därför:

att föreningsstämman uppdrar åt styrelsen att ombesörja en försäljning av gästlägenheten.

Niclas Barshammar, LGH1004
Lund den 17/3

Styrelsens svar

Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen. Gästlägenheten fyller en funktion i föreningen, den är en uppskattad förmån för föreningens medlemmar som möjliggör besök av vänner och familj.

Det är heller inte rätt i tiden att sälja, dels på grund av marknadsläget, och dels för att föreningen ännu inte är i behov av kapital.

Brf Safiren årsredovisning 2023



Styrelsemedlemmar 2023

Period 2023-01-01 → 2023-05-17

- Ordförande: Simon Kopljar
- Ledamöter: Lena Juhlin, Fredrik Tillman, Hampus Sandell, Olivia Mattsson
- Suppleanter: Erik Rask, Björn Linse

Period 2023-05-17 → 2023-12-31

- Ordförande: Simon Kopljar
- Ledamöter: Lena Juhlin, Fredrik Tillman, Hampus Sandell, Hanna Bratt
- Suppleanter: Erik Rask, Björn Linse

12 ordinarie sammanträden + 1 budgetmöte inför 2024

Löpnade tjänster, drift och underhåll

Föreningens avtal

Föreningen har avtal med bl.a. följande bolag:

Nabo för den löpande ekonomiska förvaltningen

Clifa för den löpande fastighetsförvaltningen

Krafttringen för el och fjärrvärme

VASyd för vatten och avlopp

Brunata för hantering av individuell mätning av el och varmvatten

Telia för Bredband

Tele2 för kabel TV

Kone för service/underhåll av hissar

Länsförsäkringar gällande fastighetsförsäkring

Obligé för trappstädning

Bredband ändrades till
Bahnhof 10e juni 2024

Medlemsförändringar 2023

- 97 stycken 2023-01-01
- Tillkomna medlemmar: 13
- Avgående medlemmar: 11
- 99 stycken 2023-12-31

Under året har 6 överlåtelser ägt rum

Brf Safiren består av 63 lägenheter (9.5% omsättning 2023)

Väsentliga händelser 2023

- Arbete kring laddstolpar och omdisposition av garaget
 - Stämmobeslut från 2020
 - Nyttjanderätt till garageplatser, kostnadsfrågor, layout
 - Efter åsiktsyttringar på stämma 2023 valde styrelsen att parkera frågan tillsvidare
- OVK genomförd och godkänd,
 - Ventilationsrensning och energideklaration
- Nytt elavtal med rörligt elhandelspris (månatliga fakturering av medlemmarna)
 - Avtal med Brunata för elförbrukningsdata per lägenhet
- Ny hissbelysning (led)
- Nya parkeringsbevis
- Offertförfrågningar rörande solceller och värmepumpar
- Frågor angående underhållsansvar (gäller två specifika lägenheter)
- Budgetarbete för 2024 där en avgiftshöjning med 10% från 2024-01-01 fastslogs

Revisorns berättelse



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Safiren i Lund för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Safiren i Lund för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	26.05.2024 12:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	26.05.2024 12:12	Low	IP: 83.233.119.208

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 051 660	1 982 499
Övriga rörelseintäkter	3	5 902	6 818
Summa rörelseintäkter		2 057 562	1 989 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 723 889	-1 608 750
Övriga externa kostnader	9	-163 032	-160 409
Personalkostnader	10	-128 050	-125 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 381 644	-1 381 644
Summa rörelsekostnader		-3 396 615	-3 275 913
RÖRELSERESULTAT		-1 339 053	-1 286 596
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 856	962
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-132	-569
Summa finansiella poster		7 724	392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 331 329	-1 286 203
ÅRETS RESULTAT		-1 331 329	-1 286 203

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 339 053	-1 286 596
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 381 644	1 381 644
	42 591	95 048
Erhållen ränta	7 856	962
Erlagd ränta	-132	-569
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 315	95 441
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 755	52 951
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 848	-31 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 592	116 499
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-22 592	116 499
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	887 676	771 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	865 084	887 676

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	145 596 265	146 977 909
Summa materiella anläggningstillgångar		145 596 265	146 977 909
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	890 000	890 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		890 000	890 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 486 265	147 867 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 481	5 484
Övriga fordringar	14	88 628	1 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	141 591	100 984
Summa kortfristiga fordringar		231 700	107 945
Kassa och bank			
Kassa och bank		865 084	887 676
Summa kassa och bank		865 084	887 676
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 096 784	995 621
SUMMA TILLGÅNGAR		147 583 049	148 863 530

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 700 000	160 700 000
Fond för yttre underhåll		2 126 133	1 723 365
Summa bundet eget kapital		162 826 133	162 423 365
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 335 241	-12 646 270
Årets resultat		-1 331 329	-1 286 203
Summa fritt eget kapital		-15 666 570	-13 932 473
SUMMA EGET KAPITAL		147 159 563	148 490 892
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 555	100 895
Skatteskulder		10 435	6 025
Övriga kortfristiga skulder		29	5 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	298 467	259 846
Summa kortfristiga skulder		423 486	372 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 583 049	148 863 530

Förändring i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	160 700 000	-	-	160 700 000
Fond, yttre underhåll	1 723 365	-	402 768	2 126 133
Balanserat resultat	-12 646 270	-1 286 203	-402 768	-14 335 241
Årets resultat	-1 286 203	1 286 203	-1 331 329	-1 331 329
Eget kapital	148 490 892	0	-1 331 329	147 159 563

Balans ingång 2022 enligt bokslut 2021 inkl. disposition 2021 = -12,646,270

Resultat 2022 = -1,286,203

Disposition 2022 (avsättning till yttre fond 448,062, anspråk 45,294) = 402,768 kr

Balans i ny räkning (ingång till 2023) = -12,646,270 - 1,286,203 - 402,768 = -14,335,241

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 335 241
Årets resultat	-1 331 329
Totalt	-15 666 570

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 239 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-73 708
Balanseras i ny räkning	-16 831 862
	-15 666 570

1,239,000 i avsättning till yttre underhållsfonden (YF) 2023 (rekommendation in Underhållsplanen 2023)

73,708 tas i anspråk från YF = planerat underhåll (not 6 i resultaträkningen)

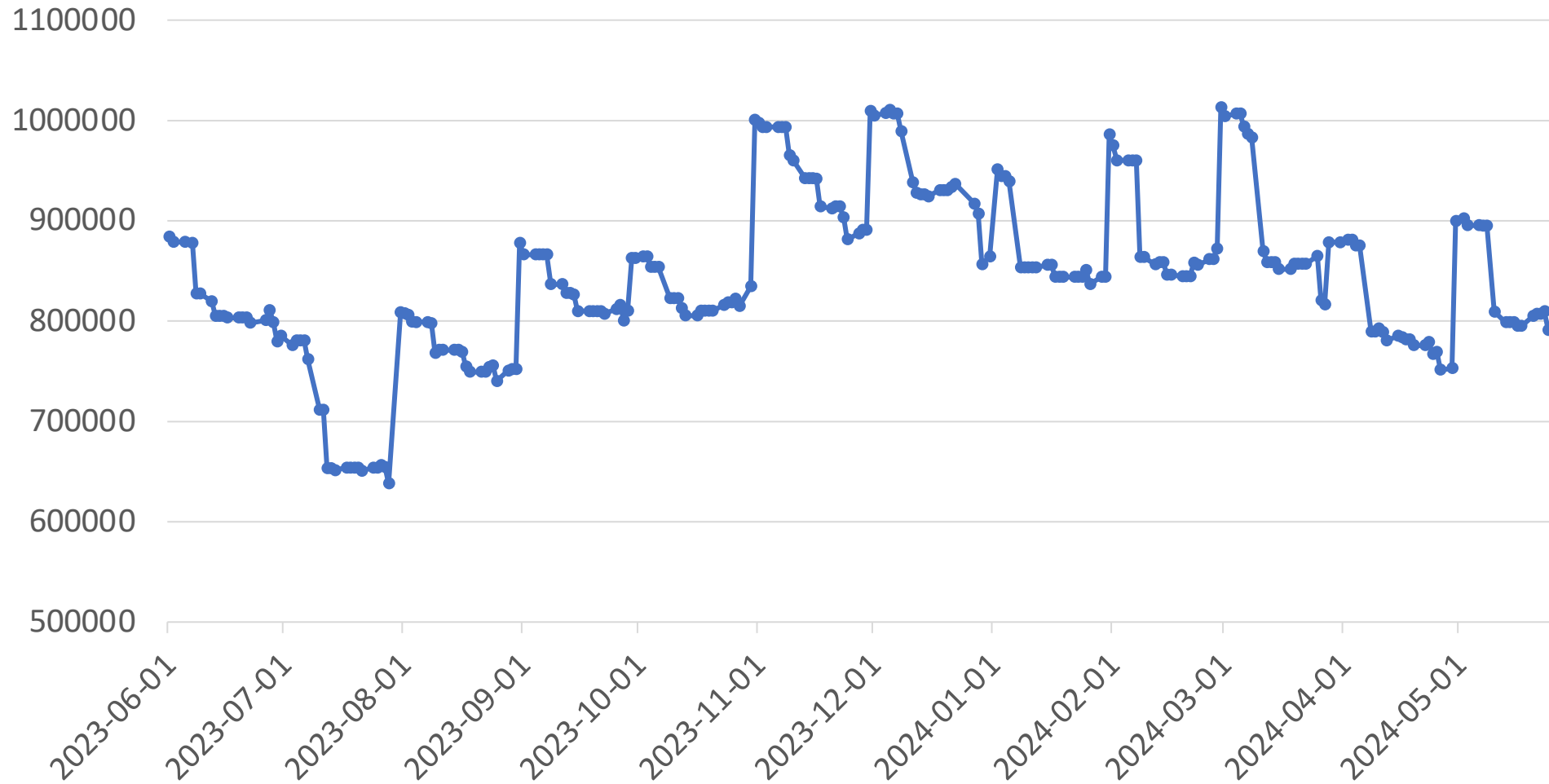
Ny balans ingång 2024 = balans ingång 2023 + resultat 2023 + avsättning till YF 2023 - anspråk från YF 2023 =

-14,335,241 - 1,331,329 - 1,239,000 + 73,708 = -16,831,862

Ekonomisk översikt



Likvida medel juni 2023 - maj 2024



Underhållsplanen 2024-2040

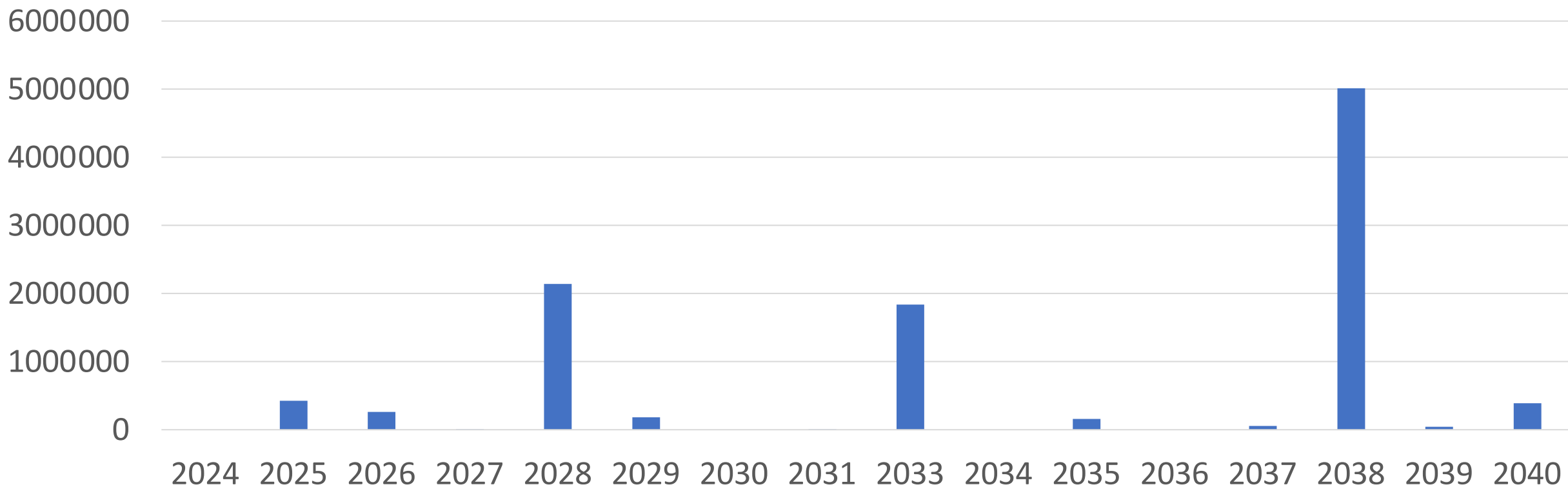
Tillgångar:

800,000 kr i kassan

Gästlägenhet värd 2- 2.5Msek

Underhållsutgifter till 2040:

UH 2023 indikerar ca 10,500,000 kr



Vad innebär ett lån på 2,000,000 kr?

Amorteringstid 20 år

Räntesats 4%



Annuitetslån på 20 år ger en fast månadskostnad på 12,120 kr = 2.57 kr / m²

För en 3a på 72 m² blir det 185 kr i ökad månadsavgift

Total bostadsyta = 4708 m²

Hur påverkar avgifterna värdet på lägenheterna?

Vårt exempel: 3a på 72m²

Försäljningspris: 3,300,000 kr

Månadsavgift idag: 2,054 kr

Bostadsränta: 3%

→ $\text{Kostnad} = (0.03 * 3,300,000 / 12 + 2,054) = 10,304 \text{ kr /månad}$ (ränteavdrag ej inräknat)

För samma kostnad (10,304 kr/mån), vad innebär en avgiftshöjning med 185 kr? (låneexemplet)

$$(0.03 * X / 12 + 2,054 + 185) = 10,304 \text{ kr}$$

→ $X = 3,226,000 \text{ kr}$ (dvs värdeminskning för bostaden med 74,000 kr)

Antag att vi vill förbättra vårt rörelseresultat med 200,000 kr. Vad innebär det?

200,000 kr mer i årlig nettoomsättning = 3.54 kr/m² mer per månad (bostadsyta)

Detta motsvarar en avgiftsökning med +12,4% från dagens nivå

Vårt exempel: 3a på 72m²

Försäljningspris idag 3,300,000 kr

Månadsavgift idag: 2,054 kr

Nya månadsavgift = 2,309 kr (+255 kr)

Bostadsränta: 3%

$$\rightarrow (0.03 * 3,300,000 / 12 + 2,054) = (0.03 * X / 12 + 2,309)$$

X = 3,198,000 kr (dvs värdeminskning för bostaden med 102,000 kr)

Slutsats

- Förbered er på att avgifterna kommer behöva höjas ytterligare framgent
- Detta kommer ha en negativ inverkan på försäljningspriserna i förhållande till marknaden

Ju mer vi värnar om våra hus och egendom →

- Färre reparationer och renoveringar
- Mindre utgifter för föreningen
- Lägre avgiftshöjningar
- Högre försäljningspriser

Väldigt enkelt - men ack vad man blir förbluffad emellanåt



Försäljning av gästlägenheten

Antag att vi skulle få 2,400,000 kr vid en försäljning

Föreningens vinst = 2,400,000 kr - 890,000 kr = 1,510,000 kr

Vinstskatt = $22/30 \cdot 1,510,000 \cdot 30\%$ = 332,200 kr (vinstskatten är alltså 22% i praktiken)

Vi får alltså in 2,400,000 kr - 332,200 kr = 2,067,800 kr i kassan (dvs ca 2 miljoner)

Idag ligger sparräntan hos SBAB på 3,5% (ej bundna medel). Med 30% skatt blir detta i praktiken 2,45%.

Med 2 miljoner extra på banken tjänar vi 49,000 kr ytterligare årligen

Vi får även in en årsavgift på 19,176 kr

→ Total extra inkomst per år: 68,176 kr

(vidare slipper vi utgifter för slitage)

Hyresinkomst Glgh

2021: 18,350 kr

2022: 14,050 kr

2023: 7,250 kr



Tack från styrelsen 2023

