



Så gick det för oss under 2014

2014 blev ett år fyllt av förändringar för oss alla i BRF Nyboda10. Vi genomförde flera stora projekt så som stambyte, byte av radiatorventiler och ny energibesparande belysning i alla gemensamma utrymmen.

Dessutom snyggade vi till våra entréer och kom äntligen igång med en omfattande och efterlängtd upprustning av vår utemiljö.

Satsningarna belastar vårt resultat för 2014. Bokslutet visar att vi gjorde en förlust på 6,93 miljoner. Året före var förlusten 1,13 miljoner.

Ökningen kan verka dramatisk, men har naturliga förklaringar. Det

handlar bland annat om nya redovisningsregler som började gälla 2014. Det gör att jämförelser med tidigare år haltar.

De nya reglerna innebär att vi ska välja metod för redovisning, K2 eller K3. Båda alternativen har sina för- och nackdelar. Styrelsen har valt att redovisa enligt metoden K2 med möjlighet att senare år växla till K3. K2 medger inte att exempelvis stambyte och elrenoveringar kan skrivas av över flera år och kostnaderna därmed spridas ut över en längre period. Istället måste investeringarna tas i sin helhet och det får direkt påverkan på resultatet. Det är den stora skillnaden jämfört med tidigare regelverk.

Vårens stora projekt, stambytet, höll det sig inom fastställda kostnadsramar. Det var en jobbig tid för oss alla i fastigheten, men en uppföljande enkät bland de boende visade att de allra flesta var nöjda eller mycket nöjda med entreprenören Tepacs arbete. Det gladdde oss i styrelsen och stärkte oss i uppfattningen att vi hade valt rätt entreprenör. Vi har nu nya stammar som förhoppningsvis håller i minst 30 år. Under hösten har de sista justeringarna gjorts och alla efterarbeten avslutats. Totalt kostade stambytet oss närmare fem miljoner kronor inklusive projektledning. Vi behövde inte ta upp nya lån för detta, utan hela arbetet betalades kontant ur egen kassa.

Vi har under året även bytt radiatorventiler och trimmat värmesystemet. Förhoppningen är att det ska ge oss ett jämnare och bättre inomhusklimat och även leda till lägre energikostnader.

Satsningen har totalt kostat omkring en miljon kronor och har betalats kontant ur egen kassa.

Vidare har vi lagt drygt en halv miljon kronor på helt ny belysning med led-lampor och rörelsedetektorer i trapphus, källare och garage. Den gamla belysningen var hårt sliten och drog mycket energi. Den nya är betydligt mer energieffektiv och ger också väsentligt bättre ljus.

Trapphusens entréer har slipats och piffats upp. Nya mattor med vår logga på har lagts in och innanför dörrarna ligger nya, måttskurna skrapmattor. Vidare har vi klippt och trimmat träden på Nybodagatan.

När det gäller den viktiga frågan kommersiella lokaler var en av styrelsens första åtgärder efter vårens stämma att röja upp i hörnlokalen på Nybodagatan 2.

Efter en totalsanering av lokalen kunde Henrik Hildemo, vår tekniske förvaltare, börja arbeta mer aktivt för att hitta en passande hyresgäst. Det lyckades han snabbt med. På sensommaren flyttade Mansour Davar in med sin verksamhet Dyn & Madrass Inredning. Den som besöker lokalen kan se att det nu blivit en trevlig butik och verkstad som bland annat tillverkar måttbeställda dynor, soffor och kuddar till köpcentrum och

båtinredningar. Det är även möjligt för privatpersoner att lämna in möbler som behöver kläs om.

Styrelsen har lagt ned mycket arbete på att hitta lösningar på hur alla våra lokaler ska utnyttjas på bästa sätt. Exempelvis har det före detta hobbyrummet i källaren på Nybodagatan – ett utrymme som i åratals stått tomt – städats upp och hyrts ut till en företagare i vårt grannhus på Nybodagatan 10-12. Vi förbereder att bygga om affärslokalen på Ankdammsgatan 28 till lägenhet och vi undersöker olika alternativ för lokalen till höger om entrén till Nybodagatan 4.

Ett annat område vi prioriterat är information till de boende. Hemsidan på www.nyboda10.se har fräschats upp och uppdateras regelbundet med nyheter, praktiska tips och allmän information.

Året avslutades med att vi inledde *Fas I* i ett stort projekt, som många tryckt på för att få till stånd – upprustning av utemiljön.

Styrelsen tog hjälp av arkitekten Björn Jagefalk på byrån Nooa Arkitekter, som vår tekniske förvaltare Henrik Hildemo rekommenderat och har mycket goda erfarenheter av. Det visade sig vara ett bra val. Det förslag som arkitektfirman tog fram visade sig innehålla i stort sett alla de delar som styrelsen hade önskat se.

Arbetet inleddes i slutet av året och gick i ett pausläge under slutet av december på grund av snö och kyla.

I april, när stämman hålls, räknar vi med att ha kommit i gång med *Fas II* – Ankdammsgatan. Miljön där kommer att göras om på motsvarande sätt som på Nybodagatan så att hela fastigheten ”binds ihop” och blir till en inbjudande enhet.

Vi vet ännu inte, när detta skrivs, hur slutnoten blir eftersom upphandlingen av *Fas II* ännu inte är klar. *Fas I* kommer att kosta ungefär en miljon kronor och *Fas II* mer än så eftersom ytan på Ankdammsgatan är större.

Kommentarer till resultat 2014

Förutom de nya redovisningsregler, som vi tidigare redogjort för, förklaras resultatet av extraordinära händelser som ingen kunnat förutse: flera översvämningar och andra skador som belastar resultatet för 2014. Försäkringsskadorna uppgår till 640 000 kronor.

Andra poster som ligger över budget är konsulttjänster där vi medvetet valt att lägga mer än planerat på vår tekniske förvaltare, som gjort ett utomordentligt arbete. Henrik Hildemo känner fastigheten väl sedan sin tid på PP Pension, husets tidigare ägare, och han har ett brett kontaktnät bland hantverkare och specialister inom olika fastighetsrelaterade områden.

Vidare finns flera kostnadsposter i bokslutet - på cirka 200 000 kronor - som överhuvudtaget inte finns upptagna i budgeten, bland annat

mäklararvoden på 56 000 kronor, kundförlust (konkursen i Hörnan) på 80 000 kronor och revisionsarvode (23 000 kronor).

Det ska betonas att förlusten på 6,93 miljoner kronor är e f t e r årliga avskrivningar på två miljoner kronor. Avskrivningar är en rent bokföringsmässig kostnad, som inte påverkar likviditeten. Tittar man på resultat f ö r e avskrivningar och drar bort extraordinära kostnader (för stambyte, elrenovering, översvämningar mm) skulle vi ha ett positivt rörelseresultat på cirka 3 miljoner kronor.

Det viktiga för en bostadsrättsförening är att den löpande verksamheten går runt, det vill säga att intäkterna (hyror, avgifter med mera) täcker de löpande kostnaderna för drift och underhåll.

Stark kassa

Om vi summerar 2014 blir det ett år då vi drabbades hårt av extraordinära händelser, men också då vi gjorde stora investeringar i fastigheten, extra satsningar utöver budget, på den yttre miljön.

Trots det tuffa 2014 går vi in i 2015 med hyggligt stark likviditet, drygt sex miljoner kronor i bank och kassa. Årets stora förändring blir avslutningen av projekt utemiljön på Ankdammsgatan. Vi planerar inga andra större investeringar under året, utan hänvisar till den förnyade och mycket detaljerade underhållsplan som Henrik Hildemo tagit fram och som sträcker sig fram till 2024.

Närmast i tur står reovering av betongpelare på taket på Nybodagatan och byte eller reovering av fönster. I vilken ordning vi göra dessa satsningar får vi återkomma till.

Vi har 22 hyreslägenheter som sammantaget representerar avsevärda värden – flera tiotals miljoner kronor - för oss i form av ”dolda” kapitalreserver.

Under 2014 sålde föreningen två lägenheter (en liten etta och en trea) för totalt cirka 3,6 miljoner kronor.

Budget i balans

Den ekonomiska strategin för 2015 och framåt blir att vara återhållsam med kostnaderna, noga med uppföljningar och att ytterligare pressa våra lånekostnader. Ett av våra fyra lån förfaller i september och då räknar vi med att sänka räntan en bra bit.

Långsiktigt bör vi amortera av extra på lånen i takt med att vi säljer (ombildar) fler hyreslägenheter till borätter. Det sänker vår skuldsättning och skapar utrymme för att på sikt kunna sänka årsavgifterna.

Sammantaget finns inget alarmerande i vår ekonomi. Det är i huvudsak poster av engångskaraktär i kombination med nya redovisningsregler som skapat det negativa utfallet 2014. Vi har mycket bra hjälp i det

löpande arbetet av vår ekonomiska förvaltare Deloitte, som varje månad ger oss en detaljerad bild av läget.

Året har börjat lovande om man ser till den löpande verksamheten och plockar bort utemiljön (som blir en engångskostnad i år). Efter det första kvartalet visar vi vinst till och med efter avskrivningar och finansiella poster, men man ska vara försiktig att dra alltför långtgående slutsatser efter bara tre månader.

På stämman kommer vi att gå igenom bokslutet mer i detalj och då finns också tillfälle att ställa frågor.

Väl mött!

Styrelsen BRF Nyboda10

Åsa Wallin , Lasse Swärd, Marcus Bergman, Allan Axelsson. Felix Norberg, Frida Mörtsell och Mikael Hägg