



## *Så gick det för oss under 2015*

**En helt ny utemiljö och en ny marklägenhet på Ankdammsgatan var några av de satsningar som styrelsen gjorde under 2015. Resultatet visade åter en förlust, men på avsevärt lägre nivå än 2014.**

Äntligen är nog ett ord som de flesta skriver under på när det gäller utemiljön. Fastighetens tidigare ägare PP

Pension gjorde inte mycket åt den, särskilt inte under de sista åren fram till försäljningen. Läget förvärrades under stambytet och alla renoveringar som gjordes under den tiden.

Styrelsen tog hjälp av landskapsarkitekter och andra experter för att från ett ”blankt papper” skissa på en helt ny utemiljö som visuellt knyter ihop de tre huskropparna till en enda sammanhållen fastighet. Närmare bakgrund till det arbetet har redovisats i olika former tidigare.

Arbetet inleddes hösten 2014 och avslutades sommaren 2015. Som så ofta med omfattande projekt stötte vi på en del problem som fick lösas med tilläggsbeställningar till grundavtalet. Det gällde bland annat stenläggning på Ankdammsgatan, flytt av flera cykelställ, ny uteplats och flytt samt ombyggnad av parkering på baksidan av Ankdammsgatan.

Satsningen uppgick till 3,8 miljoner kronor inklusive tillägsarbeten, arkitektarvoden och projektledning. Det är mycket pengar, men resultatet blev ett lyft för hela fastigheten. En snygg och välordnad yttre miljö bidrar till ökad trivsel och det påverkar också värdet på fastigheten och på våra lägenheter, även om sådana effekter är svåra att kvantifiera.

Utemiljön kommer att kräva extra omvårdnad de närmaste två åren för att säkerställa att all växtlighet ”sätter sig” ordentligt. Rätt skött får vi en utemiljö som ska hålla i åtminstone 20-25 år.

Ett annat omfattande arbete var ombyggnaden av den tomma lokalen – fd Thaimassagen – på Ankdammsgatan 28. Styrelsen bedömde det som svårt att hitta en ny hyresgäst och valde därför att bygga om lokalen till en lägenhet. Resultatet blev över förväntan – från en trist

kontorslokal till en attraktiv marklägenhet med spännande planlösning och med fin uteplats i hörnet.

Ombyggnaden var dock till vissa delar komplicerad med bland annat helt nya rördragningar och omgjutning av golv. Totalt kostade arbetet, som utfördes av vår ”husfirma” HP Bygg cirka 2 miljoner kronor.

Försäljningen av lägenheten gav oss drygt 4 miljoner kronor, vilket innebar en nettoförstärkning av vår kassa med drygt 2 miljoner kronor.

Styrelsen beslutade också att bekosta renovering av en sliten hyreslägenhet som under sommaren blev ledig på Ankdammsgatan 28. Vi har sett hur den typen av lägenheter lockar till sig så kallade ”förädlare”, som köper och omedelbart bygger om – för att sedan sälja vidare med god förtjänst. Vi har dåliga erfarenheter av den typen av renoveringar. Därför valde vi att på prov att renovera i egen regi.

Även här blev resultat mycket bra. Vi satsade cirka 500 000 kronor inklusive ny el. Lägenheten såldes efter budgivning för cirka 3,4 miljoner kronor.

Dessa båda affärer gav föreningen ett nettotillskott på närmare fem miljoner kronor.

Satsningarna belastar delvis vårt resultat för 2015.

Bokslutet visar att vi gjorde en förlust på 1 miljon kronor.

Det är en dock en kraftig förbättring - med hela 5,9 miljoner kronor - jämfört med 2014, som visade minus 6,93 miljoner.

Det är alltid tråkigt med förluster och vid en första anblick kan siffran 1 miljon verka hög. Men den förklaras av till betydande del av OVK, obligatorisk ventilationskontroll, som kostade oss närmare en halv

miljon kronor. OVK görs vart fjärde år. Denna väntade åtgärd fanns inte med i budgeten.

Rensar man bort OVK och diverse andra engångskostnader har vi en stark underliggande ekonomi om man ser till förhållandet mellan intäkter, 10,9 miljoner, och driftskostnader på cirka 5 miljoner. Till dessa kostnader ska läggas räntekostnader, som uppgick till 3,7 miljoner (4,2 miljoner i fjol). Slutligen tillkommer avskrivningar, som dock inte kostar i kronor och ören, utan är en rent bokföringsmässig post.

För att få fram ett viktigt mått på tillståndet i ekonomin brukar man titta på resultatet och dra bort avskrivningarna.

Gör man det har vi ett likviditetsmässigt resultat på drygt 950 000 kronor.

Vi har fyra lån på vardera drygt 30 miljoner kronor, varav ett amorteras med 500 000 årligen. Ett av lånen förhandlades om i september då vi lyckades pressa räntan från 3,4 procent till rekordlåga 0,62 procent. Det gjorde att räntekostnaden sjönk under året med 13 procent.

Vi går in i 2016 med en relativt stark finansiell ställning med 5,4 miljoner kronor i kassan. Det är pengar vi fått från ombildningarna av lokal och lägenhet och som bokförs under eget kapital. Den 7 januari i år fick vi in ytterligare 3,6 miljoner kronor.

Ännu en hyreslägenhet har blivit tillgänglig för föreningen och den ska säljas under våren 2016. Det förväntas ge föreningen ett nettotillskott på ytterligare uppemot 2,5 miljoner kronor.

När det gäller kommersiella lokaler står fortfarande lokalen på markplanet i Nybodagatan 4 tom. Vi har haft

flera spekulanter, men tyvärr har ingen nappat. Styrelsen diskuterar flera alternativa lösningar, varav ombyggnad till lägenhet är en och ombyggnad till egen festlokal med övernattningsmöjlighet en annan.

Vidare har vi under året rivit matkällaren på

Ankdammsgatan och där skapat extra förråd till de boende.

Försäljningarna av lokalen och lägenheterna gör att vi står finansiellt sett väl rustade för att klara några av de tunga renoveringar som står upptagna i vår

underhållsplan. Exempel på relativt brådskande åtgärder är de vittrande betongpelarna på taket på Nybodagatan samt renovering av taket på låghuset som rymmer bland annat musikstudion. Även betongpelarna i garaget under låghuset är i behov av renovering.



Men mest akut verkar dock fönsterbyte vara, åtminstone på Ankdammsgatan av de reaktioner att döma som styrelsen fått från ett flertal boende där.

Analys för hur vi bäst ska gå vidare i denna fråga pågår inom styrelsen. Det gäller bland annat om vi ska renovera befintliga fönster eller byta till nya.

Att satsa på helt nya fönster i hela fastigheten är en synnerligen kostsam affär på omkring 15 miljoner kronor (en grovt avrundad summa, men som visar vilket härad vi rör oss i). Det skulle kräva att vi tar upp ytterligare lån, vilket kan leda till höjda årsavgifter för våra lägenheter.

Ett alternativ som styrelsen spontant finner mer lockande är att ta en huskropp i taget – och börja med Ankdammsgatan. Ytterligare ett alternativ är att renovera fönstren. De är gjorda av kärnvirke och av mycket god kvalitet. En renovering skulle grovt räknat bara kosta en tredjedel jämfört med att välja helt nya

fönster. En sådan lösning skulle vi klara att betala ur egen kassa.

Det gäller sannolikt också om vi väljer nya fönster, men börjar med Ankdammsgatan och skjuter på

Nybodagatan ett par år. Det förutsätter dock att vi senarelägger andra stora renoveringar och helst också kan sälja ytterligare en eller ett par hyreslägenheter.

Styrelsen har full förståelse att boende med de mest slitna fönstren helst vill se nya och att de byts så snart som möjligt. Men samtidigt har vi fönster i gott skick som kan fungera i många år till med rätt typ av underhåll. Det är med andra ord många och svåra överväganden som måste göras innan vi kan fatta beslut.

Vi har 20 hyresrätter kvar som sammantaget representerar avsevärda dolda tillgångar – uppskattningsvis minst 40 miljoner kronor om man räknar grovt på dagens marknadspriser per

kvadratmeter. I takt med att de stora renoveringarna klaras av föreslår styrelsen att vi ökar takten i amorteringarna, så vi får ner skuldbördan och därmed räntekostnaderna.

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

Väl mött!

### **Styrelsen BRF Nyboda10**

*Åsa Wallin , Lasse Swärd, Dalibor Maric, Allan Axelsson, Marie O´Loughlin, Frida Mörtsell och Suzanna Petersson Kero.*

### **2015 års bokslut på 30 sekunder:**

Omsättning: 10,87 miljoner kronor

Driftskostnader: 5,53 miljoner kronor

Bruttovinst: 5,33 miljoner kronor.

Övriga kostnader: 736 000 kronor.

Rörelseresultat: 4,59 miljoner kronor.

Lånekostnader: 3,64 miljoner kronor.

RESULTAT: 957 000 kronor.

Avskrivningar: -1,97 miljoner kronor.

ÅRETS RESULTAT: - 1,01 miljoner.