

Motion angående sänkning av månadsavgift

BRF Hagaparken
Årsmöte mars 2022

En kollega som bor i BRF Vänerparken i Vänersborg berättade att deras förening de senaste åren har sänkt sin månadsavgift med nära 25% totalt. Detta fångade vårt intresse att göra en jämförelse för att se om det skulle vara möjligt att sänka även BRF Hagaparkens månadsavgifter.

BRF Hagaparken har egentligen ända sedan det bildades gjort stora vinster varje år, vilket kan vara bra för nybildade föreningar för att stabilisera sin ekonomi. Nu har dock föreningen funnits i ca 15 år. Totalt har vi de senaste 5 år gjort en vinst på över 3 miljoner, vilket är över 20% av det vi betalat in i avgift under samma period.

Det finns ett antal olika nyckeltal i en årsredovisning som man kan titta på för att bedöma en bostadsrättsförenings ekonomi. Svensk fastighetsförmedling har en webbsida där de förklarar dessa med riktvärden för vad som är bra och dåligt, att användas t.ex. när man är spekulant på en ny bostad: <https://www.svenskfast.se/guider/arsredovisning-brf/>

Siffrorna har plockats fram från årsredovisningarna för BRF Hagaparken respektive BRF Vänerparken för år 2020. Vi har även försökt få tag i en aktuell årsredovisning för BRF Borgen (gamla fängelset), men inte lyckats med detta.

Nyckeltal 2020	BRF Hagaparken	BRF Vänerparken	Kommentar
Räntekostnader	6,82%	11,06%	Under 20% är bra, över 40% varningstecken
Belåning / kvm	2791	5561	Under 5000 kr anses bra, över 10000 kr mycket dåligt
Skuldkvot	3,93	10,12	Under 5 är bra, 10-15 dåligt, över 15 ohållbar
Likviditet	2,06	8,83	Måste vara över 1 för att ha kapital att betala räkningar med
Årsavgift kr/m ²	694	544 (495 år 2021)	Snitt i Vänersborg centrum låg enligt allabrf.se på 662 kr år 2016.

Sammanfattningsvis så tyder nyckeltalen på att BRF Hagaparken har en mycket god ekonomi, där vi har bättre siffror än BRF Vänerparken trots att de har mycket lägre månadsavgifter.

Vi föreslår därför att stämman ger styrelsen i uppdrag att inför stämman 2023 titta på möjligheten att sänka månadsavgiften från och med april 2023 och om det inte anses lämpligt i så fall redogöra för varför.

/ Anders och Emelie Larsson, LGH 811