

Med anledning av det brev som vissa lägenhetsinnehavare erhållit från Robin Larsson i lägenhet 30 så känner sig styrelsen anmodad att svara om delar i detta brev samt informera er om styrelsens arbete.

(Svar från styrelsen i detta ärende har lämnats till Robin vid 3 tillfällen.)

Styrelsen i en bostadsrättsförening.

Vi vill börja med att svara hur vi ser på styrelsens uppdrag.

Styrelsen har i uppdrag att tillvarata våra medlemmars intressen och verka för att våra fastigheter sköts på ett professionellt sätt samt att föreningen genom åren efter långsiktig planering har en god ekonomi. Det är viktigt att förstå att föreningen inte är ett vinstdrivande företag. Föreningen skall verka för att ha en långsiktig plan som resulterar i en god och sund ekonomi.

Ekonomi

Vår förening har en belåningsgrad på 8.158 kr per kvadratmeter lägenhetsyta. År 2010 var belåningsgraden på 8.806 kr per kvadratmeter. En total minskning med 648 kr. Vi kan alltså se att belåningsgraden av vårt hus minskar för varje år. (vi har dessutom två innerträdgårdar, anlagd trädgård och gräsytor som skall finansieras)

Enligt en artikel inlagd i den digitala tidningen ekonomifokus, oktober 2018 så har man graderat belåningsgrader på följande sätt:

- 0 – 5.000 kr/kvm i skuld är mycket bra.
- **5.000 – 10.000 kr/kvm är bra.**
- 10.000 – 15.000 kr/kvm är okej om föreningens fastighet är i mycket gott skick.
- 15.000 – 20.000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening.
- 20.000 kr/kvm eller mer är inte alls bra, undvik dessa föreningar.

Källa: www.ekonomifokus.se/bostad/bostadsrattsforening/jamforaanalysera-bostadsrattsforeningar-bra-eller-dalig-brf

Våra totala lån uppgår i december 2018 till 43,4 miljoner kr. År 2010 var vår belåning närmare 47 miljoner.

Under denna tid har vi även lånat pengar för installation av bergvärme och gjort större förändringar på fastigheten vilket påverkat den totala ekonomin. Våra skulder har ändå sedan 2010 minskat med 3,5 miljoner.

Ett huvudfokus för styrelsen under tiden ränteläget har varit lågt är att vi som förening ska amortera i snabbare takt vilket också har gjorts. Under åren 2010-2019 har vi amorterat totalt över 5 miljoner kr.

Parkeringar

Vi har en kostnad med 110 kr för parkeringsplats, och 550 kr för garageplats.

Mellan 2010 – 2013 infördes även nya parkeringsrutor runt om fastigheten vilket skapade extra platser för boende.

Januari 2017 höjde vi våra avgifter för parkering- och garageplats med 10% enligt styrelsebeslut (26.10 2016)

Tidigare var det gratis att stå på gatorna runt vår fastighet. Enl. beslut i kommunalfullmäktige 27.6 2016 fastslogs det att staden skulle införa parkeringsavgifter bl.a. på våra gator i området från 2017.

Att man står i kö till garage och/eller bilplats menas inte automatiskt med att man vill ha platsen när det blir ens tur vilket gör att det är svårt att veta hur aktuell kön är förrän en plats faktiskt blir ledig.

I år har det hittills blivit 2 st lediga platser i garaget

Styrelsen har aktivt arbetat med att forska i hur vi skulle kunna utvidga med fler platser runt vår fastighet. Detta är en större investering och är bordlagd då vi valt att prioritera andra investeringar så som bergvärme, tvättstuga med mera. Denna investering är dock enbart bordlagd och kommer att fortsätta arbetas med när styrelsen anser att det är en bra tidpunkt för detta.

Styrelsen anser att det inte är försvarbart mot föreningens medlemmar att höja parkeringsavgifterna vid ett enskilt tillfälle med flera 100%. Det är "inte att verka för att tillvarata medlemmarnas intressen".

Höjning av avgifter

Det är viktigt för styrelsen att verka utifrån den underhållsplan som finns för fastigheten då den är A och O för att våra fastigheter tillsammans sköts på rätt sätt och inte förfaller.

Styrelsen har den 22 maj 2019, från en anlita konsult, erhållit en ny uppdaterad underhållsplan, som är baserad på vår fastighet nuvarande skick och ej baserad på byggnadsår- och hållbarhetsberäkningar. Den har ännu ej analyserats, vilket kan komma att medföra förändringar av både parkerings- och lägenhetsavgifter framöver. Detta kommer vi att informera om under hösten.

Gemensamma utrymmen

Vår fastighet är unik och det är våra medlemmar som hjälper till att göra den unik. Styrelsen anser att det är viktigt med våra gemensamma utrymmen då det skapar en trevlig miljö för alla boende i vår förening.

Gästlägenhet, samlingslokal, bastu, snickeri, gym, bibliotek med mera är alla sådan delar i vår förening som gör det till en trevligare boendemiljö.

Styrelsen har med professionell hjälp av en HSB-konsult sedan i maj förra året undersökt möjligheten att uppföra en extra byggnad på vår mark mellan våra fastigheter A och B men tyvärr utan framgång. Målet med en ny byggnad var att få trevligare lokaler både för tvättstuga, fest och gym och att inhysa en del av våra gemensamma ytor på ett trevligare och bättre sätt än hur dessa är placerade idag. Kostnaden för detta skulle stöttas av försäljning av en nybyggnation bestående av 1 eller 2 lägenheter/bostäder. (vår nuvarande tvättstuga, gästlägenhet samt samlingslokal.

I och med att vi fick ett avslag från stadsbyggnadskontoret att uppföra en ny byggnad på grund av att våra fastigheter står på något man kallar för prickad mark så har styrelsen bordlagt projektet.

Styrelsen anser att vi inte ska ta bort våra gemensamma ytor för att bygga bostäder då mycket utav den gemensamhetskänsla som vi har inom vår förening och bostadsmiljö skulle försvinna.

Svar gällande prioritering av föreningens ekonomi

Styrelsen anser inte att Robins inlägg om att ”styrelsen inte prioriterar föreningens ekonomi” innehåller en saklig grund, men ser gärna att ni som är medlemmar i föreningen granskar vårt arbete mer ingående. Vi som styrelse kan tydligt se hur vår belåningsgrad minskar samtidigt som vi har gjort stora investeringar de senaste åren.

Styrelsen har under de senaste åren inlett diskussioner angående möjlighet att köpa loss vår tomt 2025 då nästa förhandling ska ske. Anledning till att detta inte har gjorts tidigare är att vi haft många stora kostsamma projekt igång samtidigt vilket har gjort att styrelsens bedömning är att det hittills inte varit hållbart för föreningens ekonomi.

Styrelsen anser heller inte att när det öppnas ett tillfälle för en extra inkomst att då planlöst sätta ett högre pris, på exempelvis p-platser, på grund av konkurrens från allmännyttan eller andra företag. Om styrelsen ska resonera på det sättet bör vi även titta på en kostnad för andra gemensamma ytor så som bastu, gym, snickeri, gästlägenhet, samlingslokal med mera som i slutändan ska debiteras våra medlemmar.

Stockholm 23.5 2019