

# BRF TERRÄNGLÖPAREN 9

## BREV FRÅN ORDFÖRANDE



Hej alla

Med anledning av vår kraftiga avgiftshöjning på 30%, har detta lett till mycket skrivelser på bl.a. Facebook etc. Mycket av detta har varit direkta felaktigheter, medan andra bitar uppenbarligen kräver en djupare förklaring!

Först vill jag dock rekapitulera föreningens "historia". Föreningen bildades 2017 där företaget Restate bistod med hjälp med ombildningen från tidigare hyresvärden Förvaltaren AB (som ägs av Sundbybergs kommun). SEB var den bank som var med och finansierade förvärvet av fastigheten och det inkluderade även ett lånelöfte för renovering av eftersatt underhåll.

Tyvärr var det mycket oenigheter i föreningen vilket även resulterade i stormiga stämmor med avsättningar av styrelser etc. En sådan skedde även på hösten 2018, med en helt ny styrelse som ville sätta sin prägel på föreningen! Tyvärr gjorde de detta genom att inte betala föreningen skulder, vilket resulterade i att flera företag/organisationer avsåg att begära föreningen i konkurs!

Vid detta tillfälle, var det ett antal modiga medlemmar som rekryterade en ny styrelse som blev tillsatt under en extrastämma under sommaren 2019, därmed kom jag in i styrelsen som vice ordförande!

Styrelsen påbörjade direkt ett omfattande arbete med att planera för det stora eftersatta underhåll som fastigheten hade, framför allt ett läckande tätskikt till garaget, men även att hitta en finansiell plan som är hållbar och värnar om alla medlemmars ekonomiska intresse. Fastigheten hade ett mer omfattande renoveringsbehov än som bedömts vid ombildningen men föreningen har samtidigt ett antal större värden i form av hyresrätter, möjliga byggrätter mm. Utmaningen har varit att hitta en plan som inte exponerar föreningen för en för stor risk då många av tillgångarna är "bundna" i fastigheten eller ligger längre fram i tiden och underhåll och renovering var och är av akut art.

Efter ett mycket omfattande arbete och en mycket noggrann granskning från banken, gick SEB under våren 2021 med på att ge oss ett bankkreditiv för att genomföra etapp 1 av renoveringen. Ett bankkreditiv, innebär i korta drag att detta är ett banklån, med lite högre rörlig ränta, där man endast betalar för utnyttjad kredit, och samtidigt noga kontroller på exakt hur pengarna har använts. Renoveringen kunde då börja tidig höst 2021 med att föreningen kontrakterade Lawab för detta arbete. Tyvärr uppstod en tvist med Lawab, vilket resulterade i att Byggmästargruppen kontrakterades för att färdigställa entreprenaden.

# BRF TERRÄNGLÖPAREN 9



Trots alla problem som varit, dels avseende tvisten med Lawab, samt även med en utbrytande pandemi som resulterade i dels problem med det fysiska arbetet, men framför allt med en kraftig ökning avseende materialkostnader. Därpå, även ett krig i Europa, vilket resulterat i att såväl energipriser, inflation och räntor har skenat. Trots detta, har föreningen, inte bara lyckats hålla projektet inom byggnadskreditivet, dvs låneutrymmet, utan också tidplanen. Etapp 1 är planerad att färdigställas under Januari 2023. För att möta en del fördyringar så har vissa moment har lyfts ut ur etapp 1 och planeras genomföras under 2023 då vi vet hur projektet landat finansiellt. Det är viktigt att inte gå över budget då föreningen inte vill ta upp mer lån, speciellt inte nu när ränteläget är så högt. Exempel på detta är föreninglokalen, träninglokal och pergolas. Dessa delar ska självklart färdigställas.

Detta är den korta versionen av vår historia!

Hur fungerar då en styrelse i en bostadsrättsförening?

Dess primära uppgift är att tillgodose medlemmarnas ekonomiska intresse. Detta innebär att de medel som finns till förfogande skall förvaltas på bästa sätt, och i vårt fall, se till att vi har en budget som balanserar! I praktiken innebär detta att föreningen resultat skall gå +/- 0! För att uppnå detta, har föreningen (styrelsen) ett verktyg, och detta är avgiften. Om föreningen gör ett kraftigt överskott, skall avgiften sänkas, och om vi gör underskott, vice versa.

Självklart är vi i styrelsen fullt medvetna om att detta är mycket tufft för de flesta. Samtliga styrelsen medlemmar är också boende i föreningen (trots att annat påstås på sociala medier) och naturligtvis också medlemmar där vissa av oss också har stora lån och därmed drabbas lika mycket som alla andra. Vi har hört synpunkter om empati och att vi inte förstår etc. Självklart förstår vi! Dock är vårt uppdrag att hålla en balanserad budget, och vårt primära verktyg är just avgiften! Detta kan enkelt jämföras med Riksbanken. Deras uppgift är att se till Sveriges ekonomi. För ett år sedan hade Sverige låg inflation, och Riksbanken ville få upp denna. Dess verktyg är statslåneräntan, vilket har resulterat i historiskt låga räntor, och även minusräntor! Helt plötsligt utbryter ett krig i Europa, som initialt får energipriserna att skena, vilket har resulterat i en galopperande inflation, varför då Riksbanken höjer räntan, kraftigt! Detta påverkar direkt föreningen ekonomi, och styrelsen gör därmed sin plikt och höjer avgiften i syfte att få budgeten att balansera!

Hur har vi kommit fram till att en avgiftshöjning på 30% erfordras?

Styrelsen arbetar på bred front för att föreningens ekonomi skall gynnas. Till exempel, har vi ansökt om ett energi-bidrag från EU om upp till 23,5 Mkr. Till exempel ägnade undertecknad mellandagarna förra året till att göra 18 ansökningar (3 per hus). Detta har resulterat att 12,5 Mkr redan har betalats ut! Även vår vice ordförande, lyckades förra året binda föreningens elpris till 0,58:-/KWh på ett två årsavtal! Vi avser även att bygga lägenheter i hus 1, garageplan. Huruvida vi säljer byggrätter eller bygger i egen regi är ännu inte klart, dock räknar vi med en intäkt om ca: 10 Mkr för detta.

# BRF TERRÄNGLÖPAREN 9



Vi avser även att införa individuell mätning av el, vilket i praktiken innebär att man bara betalar för den el man konsumerar (+ gemensamhetsytor). Detta innebär att om man är sparsam så gynnas man ekonomiskt. Utöver detta, har styrelsen även beslutat att ersätta belysningen i trapphusen med låg energi dito, vilket också innebär en stor besparing.

Därtill planerar vi även att outsourca garaget. Detta innebär dels att garageavgiften kommer att marknadsanpassas, dels beläggas med moms! Detta kommer naturligtvis bli betydligt dyrare för de som har garageplats, men vi anser inte att föreningen skall subventionera dessa! Vidare, att belägga dessa med moms, innebär naturligtvis ytterligare en pålaga om 25% på garageavgiften. Dock innebär detta även en mängd andra fördelar för föreningen. Bland annat, kan föreningen få tillbaka momsen som betalats för den del av renoveringen som avser garaget, vilket då kan betalas ut som en klumpsumma. Dessa pengar kan till exempel användas till amortering eller stambyte av ett antal portar. Stora fördelen är då att vi inte betalar ränta på det som vi finansierar själva! Därtill kan vi även dra momsen på andra dito kostnader som till exempel el osv. Med andra ord, att "momsa" garaget, innebär en högre avgift för de som har parkeringsplats, men ger så mycket mer tillbaka till föreningen. Enligt preliminära siffror, 10 till 20 Mkr. Vidare vad gäller garaget, är det i nuläget planerat för 24 platser med laddstolpar. För övriga platser, har förberedelser gjorts med kanalisation från taket. Styrelsen arbetar även hårt med att försöka få bidrag även för detta!

Styrelsen pushar också hårt för att slutföra etapp 1 av renoveringen i syfte att snarast kunna lägga om vårt dyra bankkreditiv till ett vanligt lån. Av flera skäl, vill vi göra detta innan årets slut, men primärt handlar det om att få bättre lånevillkor.

Enligt plan kommer den första tvättstugan vara klar inom 1-2 veckor och tvättstuga 2, i januari. Färdigställande av altaner/uteplatser kommer att ske under Q1-Q2 nästa år.

Vad gäller ventilationen, är nu samtliga aggregat utbytta, dock skall dessa injusteras, vilket är ett omfattande arbete då man måste in i samtliga lägenheter! Detta arbete väntas pågå under hela våren.

Vidare kommer även den nya sopsugen att driftsättas inom en snar framtid, vilket förhoppningsvis innebär att våra sophanteringskostnader kraftigt reduceras. Om allt detta går som tänkt, skulle vi inte behöva höja med så mycket som 30%. Styrelsen måste dock ha ett kritiskt tänkande och räkna med att det kanske tar tid att sälja byggrätterna, det blir troligtvis fler räntehöjningar etc. Baserat på detta, har vår revisor rekommenderat oss att höja avgiften med 30%!

Kommer det komma ytterligare höjningar eller kommer avgiften att sänkas? Vår avgift, styrs som tidigare nämnts, av budgeten. Denna skall balansera. Om intäkterna framöver överskrider kostnaderna, kommer avgiften att sänkas och vice versa.

# BRF TERRÄNGLÖPAREN 9



Med detta brev, hoppas jag att jag klargjort många frågor och funderingar kring vår fastighet och föreningen. Vi är självklart medvetna om att det blir tufft för många, men det gäller inte bara vår förening, utan även hela Sverige samt många andra länder. Vi i styrelsen vet inte när kriget i Ukraina slutar, vi vet inte vad Riksbanken kommer att göra med räntan. Vi vet inte om det kommer någon ny pandemi. Baserat på **vad** vi vet, har vi kontroll och vi ser fortfarande mycket positivt på vår fastighet och föreningen.

Med vänlig hälsning

Ordförande Brf Terränglöparen9

Göran Persson