INFOMÖTE BRF TERRÄNGLÖPAREN9

Göran Persson 2023-03-23

TERRÄNG
LÖPAREN9

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

TERRÄNG LÖPAREN 9

- **Ekonomisk förening** – ägd av medlemmarna
- Ändamål – upplåta lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna
- Boende till självkostnad – inget vinstintresse
- Demokratisk organisation – stämman väljer sin styrelse
- Likabehandlingsprincip – alla medlemmar ska behandlas lika
- Regleras av lagar och föreningens stadgar

- **Bostadsrätt** innebär att du är medlem i en bostadsrättsförening som äger en fastighet med lägenheter.
- Medlemmarna köper en bostadsrätt och därmed rätten att bo i en av lägenheterna.
- En bostadsrätt kan normalt sett säljas på den öppna bostadsmarknaden men köparen måste godkännas av föreningen.

HYRESRÄTT

TERRÄNG LÖPAREN 9

- Hyresrätt innebär att du hyr en lägenhet av en hyresvärd.
- Du kan hyra någons **privata bostad** helt eller delvis, oavsett om denna är en hyresrätt, **en bostadsrätt** eller en äganderätt men då har du inte samma besittningsskydd som om du hyr av en hyresvärd med en hyresfastighet.
- Andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen

EKONOMIFAKTA

TERRÄNG LÖPAREN 9

Föreningen bildas 2017-07-01 och köper fastigheten Terränglöparen 9 för 260 000 000:-
(Föreningen köpte 45% av fastigheten för 117 MKr, resterande 55% köptes av andelsägarna)
Pris per m² vid ombildning var 19 000:-/m²

Investering ombyggnation garage/gårdar finansierat genom lån

Stambyte, finansieras genom insatser vid ombildningar (Försäljning av hyresrätt)

Vad äger medlemmarna?

Fastighet bestående av 6 hus med 463 lägenheter
376 lägenheter upplåtna som bostadsrätt (upplåtna till er)
87 lägenheter som hyresrätt (ägs av Brf Terränglöparen 9, er som ägare)

Värde av hyresrätter:
Ca 35 000 kr/kvm
Totalt 6700 kvm
Värde: 30 000 x 6 700 kr = 235 Mkr

EKONOMIFAKTA

TERRÄNG LÖPAREN 9

- Hyresrätter som sägs upp – säljs
- Pengar vid försäljning av hyresrätter föreningens pengar (era pengar)
- Används till att
  - -Amortera lån
  - -Genomföra stambyte
  - -Åtgärda vattenskador

Ekonomisk plan

- Teknisk och ekonomisk beskrivning av föreningens verksamhet.
- Planen ska bland annat beskriva föreningens byggnader och de kostnader föreningen har för drift och underhåll samt för eventuella lån.
- Granskas av två intygsgivare utsedda av Boverket
  Innehåller känslighetsanalys

EKONOMIFAKTA

TERRÄNG LÖPAREN 9

Ekonomisk plan

Lånebelopp 2023: 379 Mkr
Ränta: 2,25%
Inflation: 2%

Faktiskt utfall/aktuell

Lånebelopp 2023: 375 Mkr
Ränta: fn. ca 5,5%
Inflation: ca 11%

RESULTAT:

Höjda räntor	+240%
Höjda energipriser	+200%
Hög inflation	+11%
AVGIFTSHÖJNING	**+30%**

EKONOMIFAKTA

TERRÄNG LÖPAREN 9

SAMMANFATTNING

Räntenivå 5,5% istället för 2,25%

Lån & kostnad enlig ekonomisk plan: 379 Mkr x 2,25% = **8,5 Mkr**
Aktuell räntekostnad : 375 Mkr x 5,5% = **20,6 Mkr**
Ökad kostnad: 12,1 Mkr (20,6 – 8,5) **Ränte-ökning på 240%!**

Kostnad per lägenhet: 11 800 000/463= 25 486/år **(2 134kr/mån)**

Därtill:
Höjda energipriser & inflation
Energikostnad: Värme och el, sophantering
Inflation, generell prisökning 11% istället för 2%
Ökade kostnader sophantering, vattenskador

EKONOMI-SAMMANFATTNING

TERRANG LÖPAREN 9

- Bostadsrätt är, enkelt uttryckt, boende till **självkostnadspris**!
- Föreningen skall inte göra vinst, så avgift baseras på kostnader.
- Då stora renoveringar pågår, krävs f.n. inga avsättningar till reparationsfond.
- Många kostnader har ökat med flera hundra procent, men endast **30%** höjning!

Detta, tack vare:

- Renovering etapp 1, håller i stort budget.
- EU Bidrag, energieffektivisering
- Fast pris på el t.o.m. december 2023
- Outsourcing av garage. (Momsavdrag, marknadsmässiga hyror)
- Försäljning av hyresrätter
- Kommande lägenheter i hus 1, garageplan.
- Samt mycket mer arbete av styrelse & förvaltning med synergier etc.

EKONOMI-PLAN

TERRÄNG LÖPAREN 9

Ombilda hyresrätter till bostadsrätter – amortera lån/stambyte

Omvandla lokaler till bostäder- Hus 1, garageplan

Sänka kostnader sophantering, energi (IMD) mm – medlemmarnas hjälp

Kostnadsmedvetenhet – hålla kostnader nere

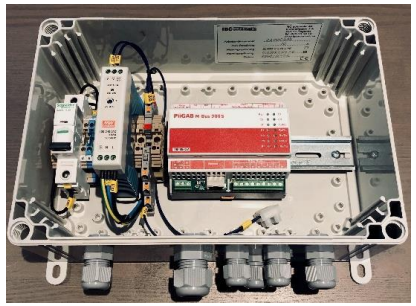
IMD

TERRÄNG LÖPAREN 9

IMD- Individuell Mätning, Debitering

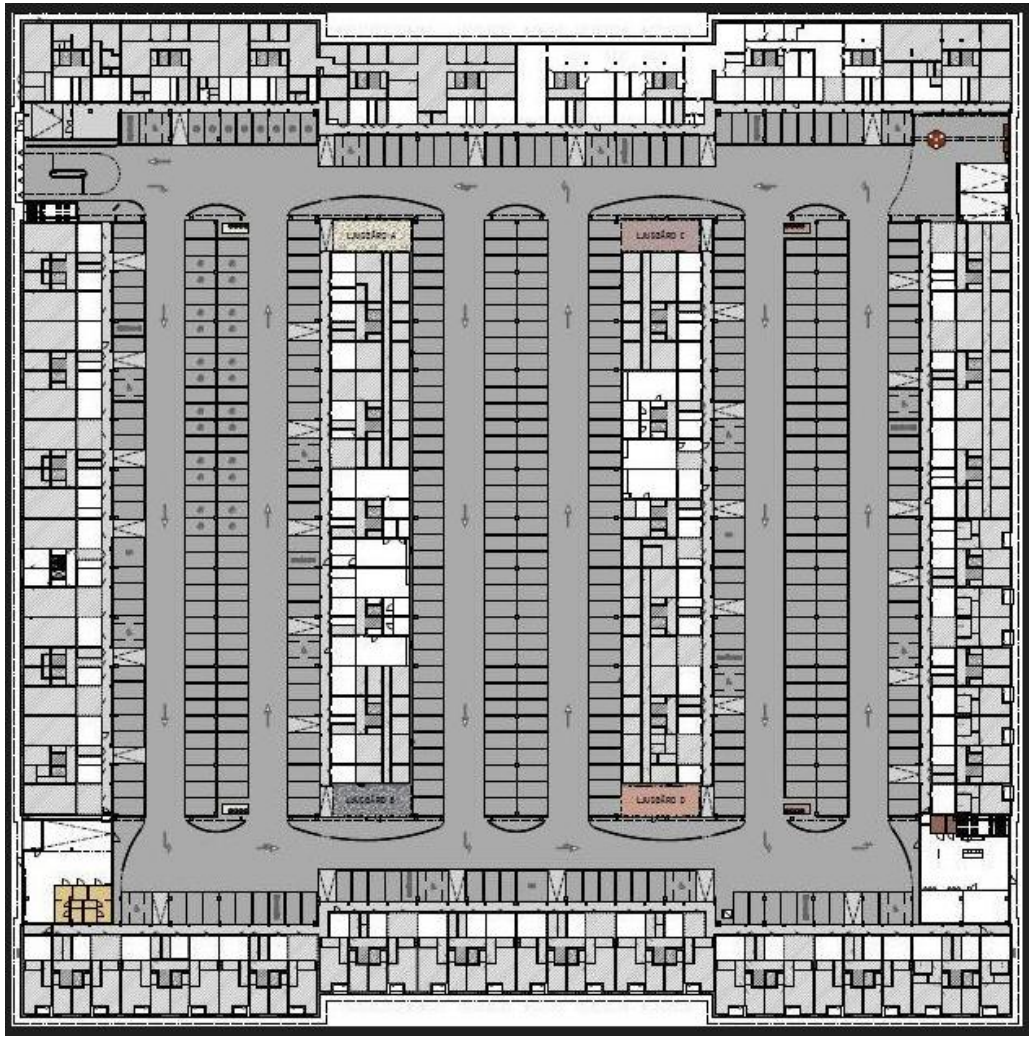
Som tidigare meddelats, kommer IMD att införas. Arbetet beräknas vara klart till sommaren, varpå samtliga medlemmar kommer att få betala sin egna hushållsel. Detta utöver avgiften.

Rent praktiskt, innebär detta att samtliga lägenheter får ny el-central samt elmätare



GARAGET

TERRANG LÖPAREN 9



Föreningen har skrivit kontrakt med AIMO PARK att sköta parkeringsövervakningen i garaget.

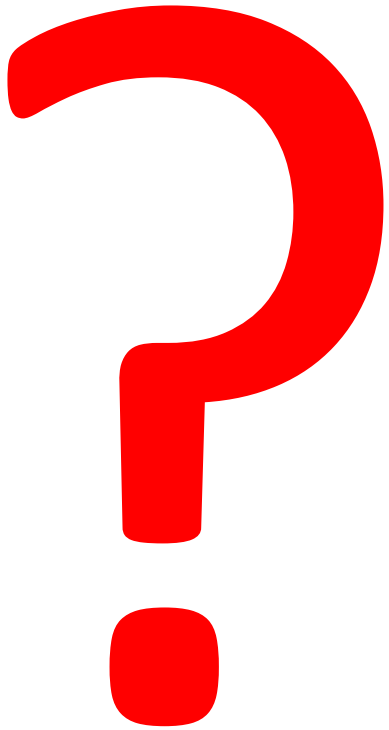
- Preliminär start för detta är april-maj 2023.
- Mellan Hus 2 & 3. Kommer det att finnas ett antal platser för laddning av elbilar.
- Avgiften för P-plats kommer att marknadsanpassas samt beläggas med moms.
- Vår förvaltning kommer att aktivt delta i AIMO Parks implementering i syfte att tillmötesgå medlemmarnas önskemål.

STAMBYTE

TERRÄNG LÖPAREN 9

Som de flesta känner till, är vår föreningen i stort behov stambyte.

- Stambyte var tänkt att utföras i etapp 2, men något beslut om detta är inte taget.
- Styrelsen har, beroende på rådande konjunktur, beslutat att konsolidera sig och inte ta upp fler lån.
- Stambyte kommer dock att ske, men i en långsammare takt och vartefter föreningen själva finansierat stambytet.
- Således kommer respektive del endast att omfatta några portar i taget samt att synergier söks.

FRÅGOR?

TERRÄNG LÖPAREN 9