

## Vision 2030

*Vad brukar vara problem i många bostadsrättsföreningar?*

I många fall finns en problematik eftersom många medlemmar tror att de bor i en hyresrätt vilket ger ett synnerligen begränsat engagemang samt att det i konsekvens med det blir svårt att tillsätta en kompetent styrelse. Vidare finns det många regler och föreskrifter en förening styrelse måste känna till och agera efter. De viktigaste är Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar samt inte minst stadgarna. Dessutom underlättar det om det finns ekonomiskt, juridisk, bygg och upphandlingskompetens. Det blir stora skillnader för föreningens medlemmar över sikt om dessa ofta dyrbara kompetenser måste köpas in vid alla tillfällen något projekt skall göras.

*Vad utmärker då och vad är en bra bostadsrättsförening?*

Man kan jämföra en bostadsrättsförening med ett företag. Medlemmarna är både anställda och aktieägare. Det gäller att ha låga avgifter och helst inga skulder. Om föreningens medlemmar är aktiva och gör mycket arbete i egen regi sänks kostnadsmassan dramatiskt över tid, vilket kommer alla medlemmar tillgodo. Vidare får det löpande underhållet inte slarvas med eller ignoreras utan måste skötas. Vissa saker kommer i resultaträkningen och ger låg avgift medan andra stärker balansräkning och återspeglas i värdet på borätten. Värdet per kvm är att betrakta som aktiekurs i ett bolag och självklart stiger det med ett bolag med inga lån och stabila intäkter. Vidare måste man också titta på orealiserade tillgångar som omsatta skulle kunna bidra likviditetsmässigt och få effekter på avgiften med ytterligare värdetillväxt. Av synnerligen stor vikt är ju också att styrelsen både är kompetent i frågorna samt aktivt driver föreningens långsiktiga bästa för alla medlemmar.

*Hur har då förvaltningen varit för Näktergalen 27 perioden 2000-2020 ?*

Under året 2000 genomfördes stora förbättringar genom att stammar byttes samt att trädgården anlades. Projektledningen för båda projekten gjordes av föreningens medlemmar samt att finansieringen gjordes med kapitalinsats av medlemmarna. Resultatet av detta blev dels flera priser för trädgården där en utomstående bedömde kostnaden för att anlägga trädgården till cirka 3-400 000 vilket vi gjorde för 50-60 000. När det gäller kapitalinsatser har till idag en insats av 300 000 i samband med stambytet, belönats med 850 000 i form av lägre avgift samt starkt ökat marknadsvärde. Det finns ett antal projekt som under årens lopp genomförts men sammanfattningsvis kan man summera enligt nedan.

Avstående av styrelsearvode under 20 år med genomsnitt 35 000	700 000
Medlems skötsel av trädgården har nu fått en prislapp om 25 000/år	500 000
Fastighetsförvaltning och löpande driftsfrågor under 20 år	800 000
Förädling av fastigheten i form av bostäder kreerade och sålda	4 000 000
Kapitalinsatser av föreningens medlemmar	8 000 000
Förhandlingar med entreprenörer och kostnadsreduceringar	850 000

Detta innebär att föreningen sammanlagt kan räkna hem närmre 13 MSEK som annars skulle dels belastat balansräkningen med ökad skuldbörda ,samt dessutom att den löpande kostnaden varit 2,0 MSEK högre under dessa år. Varje medlem kan beräkna den egna nyttan genom att multiplicera med sitt andelstal. Det är den effekt du som medlem kan bedöma och beakta.

*Vad är då styrelsens långsiktiga vision 2030 ?*

Det väsentliga är att driva föreningen enligt samma principer som hittills men vara öppen för att utveckla och ständigt förbättra.

Det innebär summerat att

- helst inga lån även om vi nu placerat de 2 MSEK som får en karaktär av driftskostnad genom att binda till låg ränta 0,7 % åren 2019- 2020 samt att amortera på 50 år. Om räntan dramatiskt stiger i en framtid vilket vi inte bedömer sannolikt kan detta omprövas.
- Mycket egna insatser av medlemmarna vilket kräver engagemang . Ingen kan göra allt men alla kan göra något. Man behöver inte sitta i styrelsen för det
- Översyn av underhållsbehovet kommer att ske genom att en underhållsplan tas fram av en extern konsult. Detta baseras på att vi vill vara säkra på att inte ta tappa bort något viktigt område. Detta kommer sen att ligga till grund för hur den långsiktiga ekonomin bäst skall hanteras. Detta är nu genomfört och med de insatser som görs 2020-2021 finns i princip inget större underhåll de närmsta 10-15 åren.
- Genomgång och tillämpning av modern teknik. Finns det möjlighet att med digitalisering skapa bättre och smidigare rutiner eller kostnadseffektiva system. Har slagit igenom på vår administration som nu är helt digital i NABO system.
- Översyn av garageanvändningen i samband med lånet skall skrivas om 2017. Har nu genomförts och resulterar i projekt MSP 4 Q 2020
- Översyn av cykelfrågan där det är uppenbart att elcyklar kommer att växa framöver i antal och omfattning. Har inte slagit igenom som förväntat varför ingen åtgärd gjorts.
- Generationsväxling där delar av styrelsen kommer att falla för ålderstreck och att det är viktigt att få till en kontinuitet av erfarenhet och kunskap för att driva föreningen vidare.
- Översyn av energifrågan efter det att bergvärmeprojektet landats. Det finns kanske solceller som på sikt kan vara av intresse även om detta ligger långt fram. Visade sig vara en olönsam investering och lades helt på is. Om förutsättningarna drastiskt ändras kan det på sikt kanske ses över igen men inte inom rimlig närtid.
- Trapphus och entreé med en uppfräschning har skett.
- Förnyelse av bredbandsavtal samt TV utbud ses över. Uppgradering från 100 Mbit till en Gig till samma pris har genomförts.

Underhållsplanen är helt uppgraderad och styrelsen strävar efter att för medlemmarna

***Skapa Stockholms bästa bostadsrättsförening alla kategorier***

***Det kan man bara uppnå om medlemmarna förstår de komponenter som är viktiga samt inte minst också aktivt stödjer styrelsens ambitioner.***

## **Mot denna bakgrund gör styrelsen följande yrkande**

Att stämman bifaller de tankar och planer som styrelsen enligt ovan givit uttryck för