**Bilaga till kallelsen om extra stämma den 19 november 2020**

**Bakgrund**

Styrelsen har initierat ett åtgärdspaket bestående av ett antal delprojekt som beskrivits i olika detaljeringsgrad på föreningens hemsida, 31 augusti, 2 oktober och 10 oktober.

Syftet med paketet är att i ett sammanhang åtgärda de större renoveringsbehov som finns nu och i närtid.

Den totala kostnaden för åtgärderna har beräknats till cirka 2 MSEK. När åtgärderna genomförts bedömer styrelsen att det inte finns några stora renoveringsbehov under de kommande 10 till 15 åren. Kostnaden för mindre åtgärder ryms, liksom nu, inom ramen för den löpande, årliga budgeten.

Med beaktande av skrivningar i vision 2030, som enhälligt beslutats på extra föreningsstämma 2016-06-15 av 17 närvarande/ombud, och den form av finansieringen som skett av flertalet större projekt under 2000-talet, har styrelsen utgått ifrån att åtgärdspaketet skall finansieras genom kapitaltillskott, vilket tydligt redovisades i publiceringen på föreningens hemsida 31 augusti.

**Allmän beskrivning av föreningens ekonomi inklusive historik**

Styrelsen arbetar systematiskt och långsiktigt med att skapa bästa möjliga värde för medlemmarna. Det är i huvudsak två större faktorer som bidragit till den nuvarande låga avgiftsnivån för lägenheterna och den låga lånenivån. Finansieringen av föreningen är den ena, den andra är mängden ideellt arbetet som vissa medlemmar bidrar med.

***Ideellt arbete***

När det gäller det ideella arbetet har genom åren miljontals kronor sparats genom att kompetens funnits inom föreningen för att handlägga flertalet frågor som berör föreningen. Flertalet föreningar har i regel någon form av extern förvaltning, inklusive fastighetsskötare för löpande tillsyn, och som ställer upp med teknisk kompetens, upphandlingsstöd, projektledning mm. Att vår relativt lilla förening besitter kompetens är unikt och gör dessutom att vi får närkontakt med leverantörer och själva styr över de upphandlingar som görs. Under bara de senaste åren har bortemot 1 MSEK sparats genom skicklig hantering vid upphandlingar. Till detta kommer ett allmänt ”snålande”, dvs rätt lösningar till lägsta pris, allt för att minimera avgiftsnivån för lägenheterna och minimera lånebehovet.

***Finansiering***

Styrelsen vill understryka att den publicerade och av stämman antagna finansierings-modellen enligt vision 2030 är den som gäller. Styrelsen ser sig inte ha några befogenheter att plötsligt ändra den och besluta om andra finansieringslösningar. En sådan ändring skulle kunna få stora konsekvenser inte minst för köpare, som i tron att visionen ligger fast och därmed förutsätter fortsatt låga avgifter och helst inga lån, får se sin förvärvade bostadsrätt erodera i värde genom höjda avgifter till följd av ändrad finansiering.

***Kort historik över tidigare finansiering, räntekostnader och finansiering***

**1999.** Den första kapitalinsatsen, stambyte, 4,5 Mkr.

*Innan kapitalinsats:* Avgift 600 SEK/kvm, räntekostnad 440 000. Eget kapital 8 MSEK.

*Efter kapitalinsats:* Avgifterna sänktes till 450 SEK/kvm.

**2010.** Ny kapitalinsats, fönsterrenovering. Omförhandling av lån.

*Efter kapitalinsats:* Avgift 320 SEK/kvm och låneskuld 2,6 MSEK. Eget kapital 13,6 MSEK.

**2012.** Styrelsen föreslog en kapitalinsats på 3 MSEK för diverse projekt samt i syfte att göra föreningen skuldfri, återställa likviditeten samt ytterligare sänka avgiften. En kaotisk stämma beslutade att inte genomföra förslaget utan istället ta upp ett nytt lån.

*Om genomfört:* Avgift 200 SEK/kvm och en skuldfri förening.

*Efter nyupplåning:* Höjning av avgifterna med 20 % i januari och ytterligare 15 % i juli 2013. Ny avgift 440 sek/kvm och lägenhetsbeståndet sjönk ca 5 MSEK i värde.

**2015.** Styrelserummet gjordes om till bostadsrätt.

*Avgift efter försäljning:* 375 SEK/kvm

**2016.** Ny kapitalinsats, bergvärme.

*Avgift efter kapitalinsats:* 280 SEK/kvm. Eget kapital 16 Mkr. 4 medlemmar valde att finansiera sin insats via lån från föreningen med 10 års amorteringstid och bibehållen månadskostnad.

**Överväganden gällande finansieringsmetod**

Mot beaktande av ovanstående är det styrelsens absoluta uppfattning och övertygelse att finansiering via kapitalinsatser är det absolut mest gynnsamma för medlemmarna. En finansiering som innebär att föreningen tar lån och finansierar detta via höjning av avgiften innebär en stor kapitalförlust för medlemmarna, i synnerhet för de med större lägenheter. Samtidigt faller intresset för att framöver engagera sig i det krävande styrelsearbetet.

En persons bostad är för de flesta den viktigaste tillgången. Att vårda och investera i den skapar en personlig balansräkning med höjda värden. Skulden försvinner inte bara för att den hamnar i föreningens räkenskaper. Vidare skall påpekas att kapitalinsatser är fullt avdragsgill vid en försäljning och beräkning av reavinstskatt (22% mindre skatt) samt att personliga lån medger ränteavdrag, till skillnad från föreningens lån.

Baserat på framförda synpunkter har styrelsen formulerat ett alternativ till de som **inte** önskar göra kapitalinsats eller saknar medel därtill. Det innebär i allt väsentligt att stämman godkänner att föreningen lånar ut motsvarande kapital gentemot en revers i bostadsrätten, i princip samma förfarande som tillämpades 2016. Det innebär att styrelsen får en ökad administrativ börda att hantera, att alla låntagare åsätts samma amorteringstid (förslagsvis 10 år), att kostnaden bestäms av den årsränta som banken erbjuder, samt att låneåterbetalning vid försäljning inkluderar räntebetalning till lånets förfallodag.

**Styrelsens yrkanden**

**YRKANDE nr 1**

**Styrelsen yrkar i första hand på att tidigare beslutad strategi ligger fast och gäller, dvs finansiering via kapitalinsats utan medlemslån från föreningen.**

**Hemsidan kompletteras med förtydligande avseende ”helst inga lån”, vilket innebär att finansiering sker genom kapitalinsats. Det blir då tydligt för potentiella köpare, att målet är avgifter på driftskostnadsnivå samt värdeskapande åtgärder.**

**YRKANDE nr 2**

**I det fall yrkande nr 1 inte erhåller den majoritet som krävs, yrkas på att**

* **att medlemmar kan välja mellan frivillig kapitalinsats alternativt beviljas lån från föreningen mot revers i bostadsrätten**
* **att stämman fattar beslut vilken amorteringstid som skall gälla, förslag 10 år, lika för alla**
* **hemsidan och visionen omarbetas för att beskriva den nya situationen**