

Stämman i Brf Näktergalen 27 Lördag den 8 Maj 2021

Motion avseende diverse frågor enligt underlag

BAKGRUND

Den avgångna styrelsen föreslog en finansiering i form av kapitalinsatser av 2 MSEK. Det baserades på följande kalkyl

- Kungsbalkonger 1 MSEK
- ÄTA Kungsbalkong 200 000 (I det fall det föreligger skador i konstruktionsbetong och/eller balkar som är rostiga och behöver åtgärdas (4x 50 000)
- Fönstermålning 500 000
- MSP projekt 200 000
- Övrig reovering 100 000

Kassan var 800 000 och utgångspunkten var att inte minska den, utan ha den intakt för framtiden. Nu visade det sig att någon ÄTA inte behövdes samt att målningen går att göra för mindre än 400 000 ink moms. Det innebär att kassan hade stärkts upp med cirka 300 000 till 1,1 MSEK. Fasaden har bedömts vid flera tillfällen av entreprenörer som gör bedömningen att cirka 10 år framåt kommer den att klara sig. De då gällande avgifterna skapade ett överskott av 150 000 /år varav 50 000 sattes av till oplanerade reoveringar och kostnader som uppstår i olika former. Tvättmaskin reoveras, porten åtgärdas etc etc. Netto växer kassan med 100 000 /år. Mot denna bakgrund finns över 2 MSEK i kassan 2028-2030. Det innebär att om fasaden då skall reoveras, finns likvida medel tillgängligt. Detta hade säkerställt en låg och jämn avgift framöver utan avgiftshöjningar, ökad skuldsättning och försämringar av marknadsvärdet på respektive lägenhet.

Kommentar från styrelsen

Kenneth Gralde för ett resonemang som bygger på att finansieringen av våra kungsbalkonger skulle ha gjorts med kapitalinsatser, d.v.s. det är ett hypotetiskt resonemang.

Den föregående styrelsens förslag om kapitalinsatser som finansieringssätt för kungsbalkongerna, fönster och annat mindre underhåll erfordrade enligt Bostadsrättslagen en kvalificerad majoritet dvs att 2/3 av de röstberättigade skulle stödja detta förslag tillsammans med ett godkännande av Hyresnämnden. Av de 20 närvarande röstberättigade så krävdes alltså 14 röster. Detta uppnåddes inte då en **majoritet** istället röstade mot detta förslag. Vi beklagar verkligen att den dåvarande styrelsen inte i förväg förmådde att hörsamma våra föreningsmedlemmars inställning och önskan avseende finansieringssätt. Det är ju trots allt en styrelses huvuduppgift. Det som gäller för nuvarande styrelse är att vi tillsammans i denna förening, i demokratisk anda, fattar våra stora beslut.

Vidare kan man konstatera att resultatet för 2019 resulterade i ett positivt kassaflöde från verksamheten på 96 TSEK - d.v.s. inget överskott på 150 TSEK.

Resultat för verksamhetsåret 2020 blev däremot -731 TSEK inklusive avskrivningar på -217 TSEK d.v.s. ett negativt kassaflöde uppstod för föreningen med -514 TSEK.

Anledningen till detta var de delbetalningar som gjordes på 556 TSEK för projekten MSP och Kungsbalkongerna. Totalsumman av dessa två projekt landade på 1.181 TSEK (172 TSEK + 1009 TSEK).

Föreningen tog i början av detta år ett lån på 1,5 MSEK för att dels betala resterande belopp på 625 TSEK för dessa två projekt och dels för att återställa likviditeten för att ha tillgängliga medel för tidigare identifierade underhållsbehov som våra fönster, gårdsmuren och dagvattenbrunnen.

Notera även att Kenneth Galde förespeglade föreningen den 20 oktober 2020 om att den omfattande fasadrenoveringen ligger 10-15 år fram i tiden. Tomas Breiman, den expert som styrelsen tillfrågat, menar bestämt att denna renovering ligger inom två års tid. Även om denna fasadrenovering skulle ligga 4-5 år fram i tiden så kan vi **INTE** bygga upp en finansiering för detta med nuvarande avgiftsnivåer.

Slutligen vill vi poängtera att den av Kenneth Galde påstådda överskottet på 2 MSEK i föreningens kassa år 2028-2030 (den period då Kenneth Galde nu anser att det är rimligt att göra något åt våra fasader) knappast kommer att räcka till den fasadrenovering som vid den tidpunkten skulle vara aktuell. Något som Kenneth själv faktiskt antyder lite längre ner i detta dokument, med hänvisning till dagens uppskattade budgetkostnad. Citat Kenneth Galde: *"Att knacka ner hela fasaden och den uppgivna kostnaden på 1,750 MSEK ställer jag mig skeptiskt till, baserat på de frontespisar som finns samt att det är dyrare bygga ställning på innergården. Jag skulle inte vara förvånad om det istället hamnar i spannet 2.0-2,5 MSEK."*

NULÄGET

Den tillträdande styrelsen tog upp ett lån på 1,5 MSEK vilket medförde förändrade nyckeltal och höjd månadsavgift med 25 %. Höjningen motsvarar 2 MSEK i kapital trots att enbart 1,5 lånades. Det motiveras med att 30 000 /år skall reserveras för oförutsedda utgifter trots att det redan sker enligt ovan redogörelse. Totalt genereras nu 180 000 i överskott varav 50 000 sätts av vilket innebär 130 000 adderas till kassan.

För vår del lgh 1404, innebär det en ökad avgift med 7800 sek/år i 20 år dvs 156 000 samt ett försämrat marknadsvärde på cirka 200-300 000. Vi hade kunnat undgå det, **genom att investera 100 000 i vårt boende**. Notera att detta är **ingen kostnad**, det är en investering i boendet.

Senast information indikerar fasad och målningsprojekt som innebär ytterligare höjningar av avgifterna genom ökad skuldsättning och försämrade marknadsvärden vilket raskt leder till ytterligare försämringar av nyckeltalen.

Kommentar från styrelsen

Som sagt föreningen röstade kraftfullt ned kapitalinsatser. Som ett resultat därav togs ett lån på 1,5 MSEK och styrelsen förhandlade fram en räntesats på 0,7% och satte en amorteringstid på 20 år. Räntekostnaden blir $1\,500\,000 * 0,007 = 10\,500$ SEK. Amorteringen blir årligen 75 000 SEK. Ränta och amortering blir alltså 85 500 SEK. Den 25 %-iga avgiftshöjningen styrelsen valde inbringar $0,25 * 469\,000 = 117\,250$ SEK. D.v.s. en liten marginal har skapas i föreningens kassa på $117\,250 - 85\,500 = 31\,750$ SEK. **Observera att amorteringen kan betraktas som en indirekt kapitalinsats.**

Kenneth Galdes månadsavgift före avgiftshöjningen på 25% var 2622 SEK och efter höjningen $2622 * 1,25 = 3278$ SEK. En ökning med 656 SEK/mån.

Om inte en marginal skapats på 31 750 SEK så hade Kenneth Galdes avgiftshöjning istället hamnat på $(85\,500 / 117\,250) * 656 = 478$ SEK. Alltså en **178 SEK/mån** lägre avgift dvs **2136 SEK/år**.

Detta är effekten för Kenneth Galde och på motsvarande sätt för oss övriga medlemmar av det demokratiska beslut föreningsstämman tog den 9 december 2020 och styrelsens val av avgiftshöjning.

Föreningen har, som vi tidigare redovisat, en fortsatt låg belåningsgrad, skuldkvot och räntekänslighet. Vänligen se vårt inlägg den 11 februari gällande Ekonomi på vår hemsida. Den marginella nyckeltalsförändring som lånet på 1,5 MSEK inneburit har **ingen påverkan på våra marknadsvärden!**

STYRELSENS INFORMATIONSMÖTE

Inledningsvis är det viktigt att klara ut att varje projekt, måste bedömas på sina egna meriter och de omständigheter som föreligger. Det går inte att blanda ihop dessa och låta det ena leda till det andra. Ett misstag kan inte få kompenseras av ett nytt. Föreningen har nu hamnat i konsultfällan, baserat på att egen kompetens helt saknas i styrelsen. Detta är inget unikt utan förekommer i de flesta föreningar, MEN det medför att man raskt hamnar på avgifterna 500 sek/kvm.

En konsult vill inte ta några som helst risker och har heller inget ansvar för ekonomien. I de flesta fall, 9 av 10 görs således det konsulten rekommenderar. Som fastighetsägare måste man också värdera och bedöma de alternativ som föreligger och säkerställa att varje investerad krona av medlemmarnas pengar får störst möjliga nytta och avkastning.

Kommentar från styrelsen

Kenneth Galde pratar om utebliven kompetens i nuvarande styrelse. Han utpekar även anlita fasadexpert Tomas Breiman som inkompetent och oseriös som bara vill "ha ryggen fri". En sak är säkert nämligen att med den kompetens styrelsen har hade vi inte bedömt att 51 års uttjänade kungsbalkonger skulle kunna åtgärdas med lite "lappa och laga" för 238 000 SEK som angavs i Underhållsplanen och som var planerad till 2028. Bara att montera en ställning kostar mer. Lyckligtvis lyssnade då Kenneth Galde på anlitate experter och genomförde fullvärdig renovering och med facit i handen så blev den korrekta kostnaden 2020 hela 1 009 000 SEK.

Då Kenneth Galde antyder att nuvarande styrelse har hamnat i "konsultfällan" eller på annat sätt skulle vara oekonomiska i sitt tänk och agerande är helt grundlöst och ren skär smutskastning.

Beträffande "konsultfällan" så har Kenneth Galde i slutet på föregående år verkställt beslut och spenderat 59 000 SEK av föreningens pengar på juridisk konsultation (44 000 SEK) och uppdrag till Svensk Fastighetsvärdering (15 000 SEK) för att kunna förstärka sina egna argument för att övertala oss medlemmar att välja kapitalinsatser. Om rätt kompetens funnits avseende videoteknikmöte och hörsamhet av medlemmarnas önskan så hade dessa pengar kunnat göra nytta för oss alla.

Det material vi bifogat gällande konvertering av källarlokalen är framtaget av oss själva och **inte en krona** har än så länge investerats i framtagande av ritningar, analyser, möten med arkitekter och konsulter mm.

FASAD

Breiman konsulting vill av naturliga skäl, för att ha ryggen fri, och rekommendera en lösning som innebär att inom två år knacka ner all fasad. Det innebär **INTE** att det är den enda och sanna lösningen. I underhållsplikten ingår även att ta ekonomisk hänsyn och avväga investeringar mot utfall. Genom att till viss del "lappa och laga" och därmed köpa sig viss tid,

tills det är dags med en genomgripande och komplett insats, kan mycket pengar sparas utan att för den skull eftersätta underhållet. De entreprenörer som deltagit i byggen 2018-2019 har bedömt fasaden till en hållbarhet om ytterligare cirka 10 år. Det vore märkligt om man helt skulle bortse från bedömningar, gjorda av de som dagligen arbetar med fasader och putsarbeten. Det har även påståtts att det finns fönstersmygar med lösputs som omgående måste knackas ner och åtgärdas. I samband med balkongprojekten gjordes 5 stycken inifrån lägenheterna. Om det är nödvändigt och ett alternativ på gatusidan är oklart. Vidare har enstaka frostsador lagats via Rope Access som arbetar hängande i rep. Det finns således ett antal möjligheter att förlänga livet på fasaden genom olika åtgärder. Att knacka ner hela fasaden och den uppgivna kostnaden på 1,750 MSEK ställer jag mig skeptiskt till, baserat på de frontespisar som finns samt att det är dyrare bygga ställning på innergården. Jag skulle inte vara förvånad om det istället hamnar i spannet 2,0-2,5 MSEK. Det finns således ett antal alternativ att överväga och bedöma enligt följande

- 1 Inget alls görs (gården är inget problem utan kan anstå)
- 2 Lagning av fönstersmygar från berörd lägenhet
- 3 Gatusidan kollas upp huruvida det finns smygar som släpper puts och åtgärdas genom skylift, eller "Rope access" beroende på omfång och kostnad
- 4 En bomknackning och infärgning som ger fasaden ytterligare 25-30 år
- 5 En total nedknackning och infärgning som ger ytterligare 50 år

Kostnaden för respektive kommer jag på stämman att kunna redogöra för, men min spontana bedömning är, att det finns stor potential i **besparing i att INTE gå på** konsultrekommendationen om total nedknackning. Man måste vara klar över att det inte finns några "rosor" med risk för frostsprängning eller annat puts släpp på fasaden. Mot den bakgrunden kan man svårligen motivera att knacka ner 1100 kvm fasadyta.

YRKANDE. Jag yrkar på att stämman beslutar i enlighet med alternativ 2 eller 3 beroende på vad som framkommer vid den analys jag nu ämnar genomföra och presentera på stämman

Kommentar från styrelsen

För en putsad fasad får man räkna med en livslängd på ca 30-40 år innan skador börjar uppkomma.

Vårt hus byggdes 1923 och som anlitad fasadexpert Tomas Breiman sa vid vårt videomöte den 18 mars så har vår fasad **aldrig** helt knackats ned och omputsats på dessa snart 100 år.

Det vi i nutid känner till är att 2012 lagades fasadsprickor mot gatan. I samband med balkongprojekten 2018/2019 gjordes fem lokala fasadlagningar. Och våren 2020 åtgärdades ytligt partiet upp till frisen in mot gården för 87 500 kr. Hösten 2020 tog föregående styrelse in offert på åtgärdande genom total nedknackning och omputsning av partierna längs med kungsbalkongerna. Uppenbarligen ansåg man då att en total nedknackning och omputsning var rätt åtgärd men styrelsen avböjde då man ansåg det vara för dyrt. Dessa partier förvärras nu i snabb takt.

Kenneth Galde får ursäkta men styrelsen är övertygad om att en konsult som Tomas Breiman, som varit verksam hela sitt yrkesliv som fasadkonsult och som besiktigat cirka 2500 fasader och som rekommenderas av entreprenörer och tidigare kunder, hade aldrig

överlevt som konsult om hans utlåtanden skulle baseras på att "hålla ryggen fri" för att göra det enkelt för honom själv.

Vi har även diskuterat Tomas Breimans rapport och slutsatser med Leon Eriksson som har varit fasadkonsult hela sitt liv med över femtio års erfarenhet. Han känner väl till Tomas Breiman och framför med all säkerhet att "Tomas är mycket duktig och vet vad han säger".

Lappa och laga-mentalitet går inte att tillämpa i all evighet och känns inte förenlig med den vårdplikt vi har enligt Bostadsrättslagen.

Kenneth Gralde förespråkar ånyo minsta möjliga insats och förordar "lappa & laga". Vi anser att föreningen riskerar att "bränna pengar" på att "försöka spara pengar" med att välja "lappa & laga" som per kvadratmeter och med beaktande av livslängd blir väldigt dyrt. Tidsintervallet minskar mellan dessa lokala förbättringsinsatser, men till slut så måste man ändå krypa till korset och göra det ordentligt. Kostnaderna för det oundvikliga blir bara högre med tiden. Tyvärr så utvecklas ofta underhållskostnader exponentiellt.

Styrelsens yrkande till beslut

Beslutet hänskjuts. En nödvändig total renovering av fastighetens fasad innebär en stor påverkan på föreningens ekonomi. Beslut om detta bör därför fattas av en föreningsstämma, baserat på ett mer genomarbetat beslutsunderlag. I dagsläget saknas delar av ett sådant beslutsunderlag och beslut bör därmed hänskjutas till en föreningsstämma längre fram. Styrelsen fokuserar just nu på de nödvändiga säkerhetsåtgärder som krävs, för att undvika den omedelbara risken för nedfallande puts. Det är styrelsen som ansvarar för den hanteringen.

FÖNSTERMÅLNING

Här rekommenderar Breiman Konsulting rengöringsgrad 1, vilket innebär att alla karmar och fönsterbågar slipas trärent. Det går rent praktiskt inte att göra utan ställning, eftersom det förutsätter maskinslipning. Ingen boende vill ha slipdamm och ljud i direkt anslutning. Dessutom tar det lång tid vilket gör det påfrestande. Kostnaden 1,2 MSEK ink moms, skall då vägas mot rengöringsgrad 2 vilket innebär att, allt löst på fönsterbågarna skrapas bort samt slipning och tvättning med två strykningar. Fönsterbågarna fraktas till fabrik och paraply sätts upp. Detta till en totalkostnad om 400 000 ink moms. Detta är i särklass det mest kostnadseffektiva, och det finns ingen rim och reson i en merkostnad av 800 000 bara för samordningsvinster som inte alls är befogat. Vidare skall man vara medveten om att gatusidan är i bättre skick och skulle kunna vänta 2-4 år. Men troligen är det ingen större vinst sett i totalperspektivet. Bättre att klara ut fönstren en gång för alla.

YRKANDE. Att styrelsen snarast genomför fönsterrenovering med rengöringsgrad 2

Kommentar från styrelsen

Styrelsen har bl.a. pratat med Thomas Ribon, Fönster & Fog som var det företag som utförde den senaste omfattande renovering (rengöringsgrad 1) av våra fönster och balkongdörrar 2009. Den offert som vi tidigare fått och som baseras på rengöringsgrad 2 har nu kompletterats med att arbetet görs i verkstad. Skicket på våra fönster mot gatan i nordvästläge är i betydligt bättre skick än in mot gården.

Styrelsens yrkande till beslut

Bifalles med reservation för att i dagsläget enbart omfatta fönster och fönsterdörrar mot innergården. Där rengöringsgrad 2 innebär att allt löst på fönsterbågarna skrapas bort.

Slipning, tvättning och målning med två strykningar. Fönsterbågarna fraktas till fabrik och paraply sätts upp.

KÄLLARLOKALEN

Basererat på det som framfördes har jag nu gått vidare och stämt av ett antal saker i mitt nätverk. Jag kommer då till helt andra slutsatser än de som framfördes av styrelsen. Det finns inget som talar för att bygglov kommer att beviljas, baserat på de förutsättningar som råder. Stadsbyggnadskontoret ger inga förhandsbesked, vilket innebär att bygglov måste sökas. Det i sin tur innebär att utrymning och brandskydd måste dokumenteras. OVK, det vill säga ventilationsfrågan med tilluft också måste klargöras. Befintlig ventilation kommer inte att räcka, utan med stor sannolikhet kommer en mekanisk ventilation behövas med installation av fläkt på taket som konsekvens. Vidare finns regelverk från Boverket avseende minst 10 % ljusinsläpp av golvytan vilket innebär minimum 10 kvm fönster. Dessutom är ljusstyrkan (lumen) betydligt mindre i gatunivå är högt upp. Det finns starka krav på ljusinsläpp och ett antal vindsvåningar har nekats bygglov baserat att kuporna varit för djupa och inte gett tillräckligt ljusinsläpp. Vidare finns det bestämmelser om handikappanpassning och rullstol som troligen blir ett ytterligare hinder. När det gäller barnvagnsförrådet anses det som en del i boendet och det är inte alls självklart att det medges som alternativt tillträde. Vidare har jag i vinter varit aktiv i en annan förening, där det handlade om att i bottenvåningen konvertera en kontorsyta till bostad. De utredningskostnader inklusive arkitekt ritningar och upphandlingsunderlag som krävs innan man kan söka bygglov, och därmed ha en aning om hur och vad man skall bygga, hamnade på cirka 200 000 sek. Byggkostnader blir minst 35 000 /kvm vilket innebär cirka 3,5 MSEK. Vidare är det så att vi idag har en stabil intäkt om 100 000 sek/år. Hyresnivån ligger hyfsat marknadsanpassat och det finns ingen anledning ifrågasätta denna nivå. Hyresgästen är sedan 30 år stabil, och missar aldrig sina betalningar och får därmed anses som en hyresgäst helt utan risk. Hon har dessutom uttryckt att hon vill ha ett långsiktigt avtal. Det som angavs att en ytterligare intäkt tillkommer, genom en ny medlem är **helt fel**. Det blir precis **tvärtom**. Andelstalet kommer att vara ganska lågt 3,5. Det innebär att avgiften blir drastiskt mycket mindre än nuvarande hyra. En **negativ effekt** uppstår **om ett tapp på cirka 75 000 /år**. Räknat på 20 år innebär detta 1,5 MSEK som förutom bygg och utredningskostnad måste täckas.

Sammanlagt i storleksordningen 5 MSEK. Det är mot denna bakgrund inte realistiskt att överhuvudtaget blanda in källarlokalen i de underhållsfrågor som är aktuella.

Det finns ingen anledning spendera medlemmarnas pengar på utredningar där svaret är givet. Garage med gluggar i taket och 2-3 kvm ljusinsläpp, är ingen människovärdig bostad och inte alls genomförbart, enligt den arkitekt som var inblandad i ovan beskriven kontorslokal. Trots betydligt bättre förutsättningar gick det inte att få till en vettig kostnad i konvertering av kontorslokal. Förutsättningarna i vårt garage är betydligt sämre och jag anser projektet helt orealistiskt.

YRKANDE: Att styrelsen åläggs att inte spendera pengar i form av konsultkostnader och utredningar som leder till avslaget bygglov utan lägger ner projektet omedelbart

Kommentar från styrelsen

Det material vi bifogat gällande konvertering av källarlokalen är framtaget av oss själva och som sagt har inte en krona än så länge investerats i projektet, i samband med alla möten med arkitekter, konsulter mm.

Styrelsen ser positivt på möjligheten att få ett bygglov för projektet baserat på de arkitekter och konsulter vi fört dialog med och som tagit del av våra ritningar.

Vi känner oss trygga i att vi kommer kunna uppfylla krav som:

- Tillgänglighetskrav
- Brandskydd genom två av varandra oberoende utrymningsvägar
- Rumshöjd kommer att uppfylla kravet på 2,30 m
- Ventilation
- Uppvärmning
- Radon

Vi bedömer att möjligheten att få bygglov är avhängig möjligheten att uppfylla erforderliga krav på dagsljusinsläpp. Dagsljuskravet ställs på rumsnivå, vilket innebär att en ändrad planlösning kan ha stor inverkan på om kravet uppfylls eller inte. Svårigheten att uppfylla detta krav är in mot gården där de tre fönsterna är relativt låga.

Styrelsen bifogar av oss upprättad analys om projektets fördelar, ritningar och även ekonomiskt utfall för fyra olika alternativ inklusive alternativet att fortsätta hyra ut som nu. Den ekonomiska kalkyl vi upprättat har även stämts av med exploitör, arkitekt och entreprenör. Styrelsen rekommenderar alternativet att konvertera källarlokalen till en lägenhet. Kalkylen visar tydligt **de stora ekonomiska fördelarna** med att konvertera denna tillgång i jämförelse med att fortsatt som nu att hyra ut den som källarlocal.

Vänligen ta del av bifogade dokument för garageprojektet (se bilaga 1 Dokumentöversikt).

Styrelsen rekommenderar att föreningen söker bygglov för att kunna förverkliga denna möjliga konvertering. Ansöker vi om bygglov har vi rätt att få ett beslut inom tio veckor om inskickad ansökan är **komplett**. För att åstadkomma en komplett ansökan rekommenderar styrelsen stämman att bevilja styrelsen att anlita konsult för framtagande av dagsljusberäkning med åtgärdsförslag som underlag till bygglovsansökan. Kostnaden för en dagsljusanalys ligger på cirka 50 000 SEK. Möjligheten är stor att vi får ett bygglov och då effekten av en konvertering leder till ett mycket förbättrat ekonomiskt läge så rekommenderar styrelsen att vi stämman beslutar att söka bygglov och ta den kostnad som det innebär.

Denna möjlighet är inte identifierad till följd av de stora underhållskostnaderna vi står inför som fasad och fönsterreovering. Däremot så skulle ett förverkligande av detta projekt kunna leda till en ekonomi där kostnaderna för fasad- och fönsterreovering täcks och att nuvarande lån kraftigt reduceras (i bästa fall en skuldfri förening).

Styrelsens yrkande till beslut

Avslås. Styrelsen yrkar med starkt underbyggda skäl (se handlingar) att:

- 1) Gå vidare med ansökan om bygglov.
- 2) Val av konverteringsalternativ för bygglovsansökan:
 - Alt 1: Två mindre lägenheter
 - Alt 2: En större lägenhet (styrelsens rekommendation till beslut)
 - Alt 3: En mindre lägenhet och kontor

EKONOMI OCH NYCKELTAL

Med nytt lån 1,5 MSEK upptaget samt om styrelsen går vidare konsultupplägget, betyder det att cirka 3 MSEK behöver lånas upp. Förutsatt att man resonerar på samma sätt även i denna upplåning som tidigare innebär det följande. Det skapar en sammanlagd skuld på närmre 6,3 MSEK.

Förändringen blir då enligt följande

	Ursprunglig	1,5 MSEK	3 MSEK
Skuld total	1,8 MSEK	3,3 MSEK	6,3
Lån/kvm	1200	2200	4200
Avgift kvm	280	370	520
Värdeförändring	---	-250 000	- 750 000

Hur styrelsen resonerar är av naturliga skäl i skrivande stund oklart.
Det finns ju ett antal alternativ och varianter.

Kommentar från styrelsen

Vänligen ta del av för föreningen **korrekta** nyckeltal för Belåningsgrad/kvm och **Årsavgift/kvm samt andra relevanta nyckeltal för föreningen i bilaga 12 Renovering av fasad och fönster: Finansieringsalternativ**. På sidan sidan 4 visas föreningens nyckeltal och på sidan 5 visas definitioner på hur dessa nyckeltal ska tolkas. I det fall föreningen skulle välja att låna hela beloppet för renovering av fasad och fönster på ca 2,9 MSEK så leder det till en total skuld för föreningen på 6,35 MSEK vilket ger en Belåningsgrad/kvm på 3814 SEK/m² och en Årsavgift/m²/år på 417 SEK.

För en förening där kungsbalkonger, fasader och fönster är helt nyrenoverade och att föreningen därmed inte har några andra stora underhållskostnader på många, många år så är nyckeltalen, baserat på denna fakta, väldigt bra.

Skulle vi kunna förverkliga konverteringen av vår källarlokal, ja då får vi en ekonomi som odiskutabelt är **unik** och helt okänslig för framtida höjda räntor.

VILKA BESLUT MÅSTE DÅ FATTAS OCH VILKA ALTERNATIV FÖRELIGGER?

I allt väsentligt är det följande kriterier som avgör föreningens status. Om man vill undvika att hamna bland de föreningar med hög belåning och höga avgifter, bör man överväga ett antal saker och fatta kloka beslut vilka leder till en unik förening.

På vilken sikt ser man saker, kort medel eller långsiktigt

Fasad hanteringen alternativ 1-5

Fönstermålningen

Garagelokalen

AVSLUTNINGSVIS

Jag vill starkt argumentera för att **inte öka nuvarande belåning**. Med rätt timing och åtgärder, samt att nuvarande avgiftsnivå ger ett mycket högt årligt överskott (180 000) skapas över tid en ytterligare förstärkning av befintlig kassa. Den uppgår till 700 000 efter fönsterrenovering har genomförts. Vidare kommer utdelning från Brandkontoret att under Maj månad tillföra 120-140 000 . Om styrelsen under 2021 har en restriktiv politik med utgifter, kommer ytterligare medel att tillföras i storleksordningen 50-100 000. Det betyder att vid årsskiftet 2021-2022 finns likvida medel om i storleksordningen 900 000. Helt oavsett vilken metod som används, finns troligen inom några år utrymme för fasadåtgärder utan ytterligare belastningar av lån. När fasadåtgärderna är genomförda, finns det dessutom utrymme för en långsiktig sänkning av nuvarande avgifter med 10-30 % helt beroende på ränteutveckling och hur den löpande förvaltningen har skötts. Det är min absoluta övertygelse och uppfattning, att de förslagna åtgärderna är betydligt mera gynnsamt för föreningens medlemmar, samt även svarar upp mot underhålls och vårdplikt av fastigheten enligt bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 mars 2021 Kenneth Galde

Kommentar från styrelsen

Styrelsen är fullt medveten om att vi alla står inför viktiga beslut på årets stämma och att vi i kallelsen har bifogat en hel del dokument och handlingar som underlag till dessa beslut. Vi räknar med att var och en på ett ansvarsfullt sätt, efter bästa förmåga, sätter sig in i dessa så att vi tillsammans når bästa möjliga gemensamma beslut.