

Bilaga 2 Styrelsens yrkande till beslut

Den 3 februari informerade styrelsen medlemmarna beslut om en avgiftshöjning för bostad med 15% gällande från och med den 1 mars 2024. Vi återkommer här som då utlovades med en uppföljning av årets resultat och uppskattad budget för innevarande år.

Inledningsvis vill vi informera om att styrelsen har, till följd av aviserad avgiftshöjning, mottagit synpunkter på styrelsens sätt att bedriva föreningens ekonomistyrning. Dessa synpunkter har framförts i en skrivelse signerad av fyra medlemmar (se Bilaga 3) där man framför krav på kallelse till extrastämma för nyval av både styrelse och valberedning. Skrivelsen är daterad den 11 februari men blev delgiven styrelsen, via styrelseordförandes privata brevinkast, och vidarefördelade till samtliga styrelsemedlemmar den 19 februari (se Bilaga 4).

Att meningsskiljaktigheter finns inom en styrelse är allt annat än ovanligt. Avseende beslutet om avgiftshöjning har tre av fyra ledamöter varit för. Ett beslut som grundas på rekommendation av såväl vår ekonomiska förvaltare som revisor. Styrelsen har en plikt att fastställa en så korrekt årsavgift som möjligt och om enstaka medlemmar inte instämmer med styrelsens beslut, så är det inte ett rimligt skäl för att begära extrastämma i syfte att avsätta såväl styrelse som valberedning.

Föranlett av detta finner styrelsen det nödvändigt att mer ingående redovisa vårt ekonomiska läge och styrelsens beslutsgrunder för ökad avgiftsnivå och därtill hörande frågor.

1 Styrelsens ansvar och ambition

Att bli invald i bostadsrättsföreningens styrelse innebär att man får förtroendet att företräda föreningens medlemmar i frågor som rör förvaltandet av den gemensamma fastigheten. Som styrelseledamot representerar man i det avseendet ALLA medlemmar.

Styrelsearbetet för vår förening bedrivs i linje med föreningens långsiktiga ambition, att på ett målmedvetet och realistiskt sätt hålla nere våra kostnader, genom att själva utföra enklare skötsel- och underhållsarbeten. Men för att klara av att finansiera det periodiska underhållet, enligt föreningens underhållsplan, måste avsättningar göras för att täcka det kontinuerliga slitaget för vår fastighet. Något som våra stadgar klart uttrycker (se avsnitt 7 Våra stadgar). Givetvis har en noggrann analys gjorts innan beslutet om den nu aktuella avgiftshöjningen fattades.

Citat från Jesper Andersson, ekonomisk förvaltare hos NABO, ”Med tanke på att de större underhållsprojekten ligger längre fram i tiden ger detta oss också möjlighet att justera avgifterna över tid. Jag föreslår att vi tar fram en plan för höjning över de kommande 5 åren för att gradvis nå den nivå som behövs. En höjning på 25% verkar dessutom inte ge tillräckligt stort kassaflöde för att matcha de sparbehov som framgår i underhållsplanen.”

Styrelsens ekonomistyrning baseras i övrigt på en tydligt uttryckt majoritetens vilja bland medlemmarna, om att kostnadskrävande underhåll för vår fastighet ska finansieras genom att föreningen upptar banklån (se avsnitt 3 Kapitalinsatser).

2 Ekonomi

2.1 Resultat 2023

Styrelsen konstaterar att resultatet för verksamhetsåret 2023 hamnar på -203 tkr, att jämföra med 2022 års resultat på -133 tkr, dvs. en försämring med hela 53 %. Vi ser m.a.o. ett ökande negativt resultat, detta trots att verksamhetsåret 2023 har inbringat cirka 40 tkr mer än tidigare i intäkt från vår hyresgäst, elstöd på 62 tkr samt att elkostnaden sjönk med 43 tkr jämfört med år 2022. Våra driftskostnader har ökat rent generellt, men framförallt har våra räntekostnader ökat kraftigt från -34 tkr år 2022 till -137 tkr år 2023. 2023 års negativa resultat utjämnas delvis av en amortering på totalt 70 tkr för föreningens banklån (ref. sparande ej kostnad).

2.2 Nyckeltal för 2023

För verksamhetsåret 2023 gäller följande nyckeltal: (se tabell sista sidan)

- Belåningsgrad per m² = $3\,177\,000/1665 = 1908$ kr/m² (Totalt lån 31 dec 2023: 3 177 000 kr)
- Avgift per m² = 352 kr/m²
- **Sparande per m² = 11 kr/m²**

Nyckeltalet sparande är nytt nyckeltal enligt årsredovisningslagen (ÅRL) som måste redovisas i fr.o.m. årsredovisningen 2023. Detta i syfte att framhålla att en bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida underhållsbehov.

(Definition sparande: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/underhåll per kvm totalyta (boyta + lokalyta).)

Riktvärden sparande:

Högt = > 301 kr/m²

Måttligt till hög = 201 – 300 kr/m²

Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/m²

Mycket lågt = < 120 kr/m²

(Riktvärden hämtade från bl.a. Bostadsrättskollen)

Vi kan konstatera att vår förenings sparande på 11 kr/m² är närmast obefintlig.

2.3 Ekonomisk återblick

Nedanstående tabell redovisar och analyserar årsredovisningarna för vår förening under åren 2017-2023.

- Mellan dessa år har rörelseintäkterna ökat med 38% medans rörelse- och finansiella kostnader har ökat med 67%.
- År 2019 var de finansiella kostnaderna (räntekostnader) 14 tkr. År 2023 hamnade de på 137 tkr.
- Föreningens kassa, per 31 december, har från år 2017 till 2023 gått från 626 tkr till 738 tkr. Där kassan ökade kraftigt år 2021 till följd av det banklån som föreningen upptog, för att finansiera en nödvändig renovering av fastighetens kungsbalkonger.
- År 2022 och 2023 utarmas kassan med 22 respektive 50 tkr trots att avgiften höjdes i april 2021 med 25%.
- Under åren 2017-2023 minskade nyckeltalet för sparande från 114 kr/m² till 11 kr/m².

2.4 Budget 2024

I den budget som har upprättats 4 för år 2024 ser vi ett resultat, inklusive avskrivningar, på i storleksordning -120 tkr. Resultatet baseras på en 15% ökad avgiftsnivå, samt det faktum att hyran för lokalen höjs per den 1 juli till 185 tkr. I övrigt har vi tagit fasta på en något sänkt kapitalkostnad, då mycket just nu tyder på att vi kommer att få se räntesänkningar senare under året. Dessutom har styrelsen nyligen beslutat att extraamortera 300 tkr på föreningens befintliga banklån med medel från kassan. En mer oklar kostnadspost är elkostnaden och budgeten baseras på att elkostnaden ligger i nivå med år 2023.

3 Kapitalinsatser

Föreningens låga belåningsgrad har genom åren skapats genom ett antal kapitalinsatser, senast år 2016. Frågan om kapitalinsatser har dock varit ett ständigt återkommande föremål för livliga diskussioner inom föreningen. Senast i samband med finansieringsbeslut för en nödvändig renovering av fastighetens kungsbalkonger (år 2020). En situation som resulterade i att den dåvarande styrelsen avgick, i samband med att man hade försökt tvinga fram kapitalinsatser mot en majoritet av medlemmarnas vilja.

Kapitalinsatser ses av somliga som ett sätt att hålla nere avgiften och ignorera kontinuerliga slitagekostnader. Vilket innebär att föreningens avgiftsnivå inte täcker avsättningar till framtida underhåll. Istället, när det väl är dags, finansieras underhållskostnader av privata medel från medlemmarna. Vilket i sin tur innebär att kostnaden enkom bärs av de som är medlemmar i föreningen när kostnaden uppstår. För de som inte har möjlighet att betala med egna medel står föreningen som långgivare. Men ett föreningslån berättigar inte till ränteavdrag och kan inte övertas av en ny medlem, i det fall låntagaren senare utträder från föreningen. D.v.s. hela skulden ska återbetalas till föreningen vid avflyttning (man har dock avdragsrätt vid försäljning). Detta systematiska förfarande med kapitalinsatser går inte bara emot vår förenings stadgar (se avsnitt 7 Våra stadgar), det står även i strid med Likhetsprincipen (se avsnitt 4 Likhetsprincipen).

I normalfallet sker istället en viss avsättning för framtida underhåll via föreningsavgiften (se riktvärden sparande under avsnitt 2.2 Nyckeltal för 2023) där det överskott som uppstår används till att amortera ner föreningens befintliga banklån. Genom det skapas ett låneutrymme som inte innebär en chockhöjning av avgiften, när det väl är dags att finansiera ett nytt kostnadskrävande underhåll. Framtida banklån upptas i det fallet av föreningen direkt, där räntor och amorteringar betalas via avgiften av aktiva medlemmar. D.v.s. den dag en medlem utträder ur föreningen upphör betalningsskyldigheten och övergår till den nya medlemmen. För beslut om kapitalinsats som finansieringsform krävs full enighet av alla röstberättigade medlemmar vid en stämma, alternativt ett bifall från 2/3 av medlemmarna kompletterat med godkännande från Hyresnämnden.

4 Likhetsprincipen

Likhetsprincipen ska gälla i en bostadsrättsförening, där beslut som fattas inte får gynna eller missgynna enskilda medlemmar. Beslut måste även ta hänsyn till såväl befintliga som framtida medlemmar. Ett exempel på när man agerar i strid med likhetsprincipen, är när avgiftsnivåer är så pass låga att befintliga medlemmar inte betalar någon som helst slitagekostnad genom avsättning till framtida underhåll. Detta i kombination med att allt kostnadskrävande underhåll ska betalas med kapitalinsatser från de som är medlemmar i föreningen när det väl är dags. D.v.s. en låg avgift som gynnar de medlemmar som bor i fastigheten, men som hinner sälja och flytta innan det

är dags för nya kapitalinsatser. Samtidigt som de medlemmar som står för kapitalinsatserna betalar för kommande 30-50 års slitage på fastigheten, oavsett om de bor kvar eller inte under den tiden.

5 Våra avgifter

En av de viktigaste uppgifterna som en styrelse har i en förening är att fastställa en så korrekt årsavgift som möjligt. Årsavgiften måste vara rättvis mellan bostadsrättshavare i olika lägenheter och mellan nuvarande och blivande föreningsmedlemmar (se ovan). Föreningen behöver ta en årsavgift som ska täcka de löpande kostnaderna under året, såsom drift och kapitalkostnader samt slitagekostnader för fastigheten. En årsavgift som tar hänsyn till dessa kostnader innebär att alla som bor i föreningen är med och betalar för slitaget. Vår föreningsavgift ligger idag på 352 kr/kvm/år. Detta är hälften av snittet i Stockholm som ligger på 696 kr/kvm/år (2022)!



Denna låga avgift indikerar att föreningens sparande för framtida planerat underhåll (slitagekostnader) är mycket lågt eller rent av obefintliga. Denna farhåga bekräftas av nyckeltalet sparande, se ovan. Den nya avgiftsnivån på 405 kr/m², efter 15% höjning, är fortsatt mycket låg i jämförelse med andra bostadsrättsföreningar. En avgiftshöjning med 15 % som nu genomförs innebär att resultatet på årsbasis förbättras med 88.000 kr. Om budgeten för 2024 uppnås så innebär det att sparandet för året hamnar på 113 kr/m², d.v.s. föreningen har ett fortsatt mycket lågt sparande (Mycket lågt = < 120 kr/m²).

Observera att det överskott föreningen skapar med rätt avgiftsnivå används som indirekt kapitalinsats genom att amortera ner våra lån och på så sätt sänks föreningens kapitalkostnad (se avsnitt 3 Kapitalinsatser). I annat fall kommer föreningens belåningsgrad att rusa i höjden den dagen föreningen måste finansiera ett större underhåll med nytt banklån.

6 Underhållsplan (UP)

Föreningens UP upprättades oktober 2016 och uppdaterades 2020 och 2021. I denna 30-årsplan identifieras slitagekostnader på totalt cirka 10 mkr, efter aktuell reglering av tidigare kostnadsuppskattning för en fasadrenovering. Observera att alla framtida underhållsbehov i UP baseras på gällande priser för 2021, det vill säga ingen hänsyn till inflation har tagits i beaktande

för dessa beräkningar. Den årliga underhållskostnaden som föreningen har enligt denna plan är $10\,000\,000/30 = 333\,000$ kr/år. En klart högre kostnad än den avskrivning som återfinns i årsredovisningen. **333 000 kr/år motsvarar alltså ett erforderligt sparande på 188 kr/m²/år. Denna siffra ska jämföras med 11 kr/m² som sparandet var 2023.**

Många föreningar har en UP som gäller för 50 år och det är ett lagkrav för nystartade bostadsrättsföreningar. Detta är att föredra då en hel underhållscykel täcks in.

7 Våra stadgar

Vi kan konstatera att från år 2017, kanske än tidigare, följer vi inte föreningens stadgar för avsättningar till planerat underhåll. Nedan redovisas vad våra stadgar klart uttrycker angående årsavgift och avsättningar för att trygga underhållet.

Insats och avgifter

3§

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman enligt bostadsrättslagen. För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i § 27 angivna avsättningarna skall varje bostadsrätt betala årsavgift.

Underhållsplan och fond

27§

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Vår revisor, Martin Hedlund, säger ”Det är viktigt att ni i styrelsen sätter avgifter som både klarar av täcka löpande fasta kostnader och framtida underhållskostnader (utifrån underhållsplanen i enlighet med era stadgar).”

8 Slutord

Styrelsen har full kontroll på föreningens ekonomi och bedriver ekonomistyrning i linje med både våra stadgar och rekommendationer från vår revisor samt ekonomiska förvaltare. Den inkomna begäran om extrastämma för nyval av styrelse och valberedning bör därför ses som ett vägsöksval för föreningen.

- Vill vi vara en förening kategoriskt styrda av en mycket låg avgift, där allt kostsamt underhåll ska finansieras genom att medlemmarna skjuter till eget kapital vid tidpunkt för underhåll (direkt kapitalinsats)?
- Eller vill vi vara en förening med en rättvis avgift, där medlemmarna betalar för slitagekostnader under tiden de bor i fastigheten, och där det överskott som genereras används för att amortera ner föreningens befintliga lån (indirekt kapitalinsats)?

Yrkande

Styrelsen yrkar att stämman står fast vid det beslut som fattades vid den ordinarie föreningsstämman 2023, avseende styrelsens och valberedningens sammansättning.

ÅRS REDOVISNINGAR

Boandelyte:	1 665	m ²
Lokalälyte:	110	m ²
Total yte:	1 775	m²

År	Möreläsninköster	Möreläskostn	Finansiella kostn	Resultat	Elkostn	Avskr	Underhåll	Resultat tkr	Lån	Amortering	Kassa 31 dec	Avgifts	Sparanda	Sparanda	Sparanda
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	enkl avskr och underhåll	kr/m ²	tkr	tkr	kr/m ²	enkl amort tkr	enkl amort kr/m ²	inkl amort kr/m ²
2017	709	-930	-23	2	-123	-200	202	202	1298	62	629	282	140	79	114
2018	729	-779	-25	-66	-159	-200	154	176	1249	144	694	282	22	18	99
2019	742	-858	-11	-107	-180	-205	96	96	1218	52	787	282	44	25	54
2020	750	-1499	-14	-731	-116	-217	-514	125	1187	52	552	282	71	40	99
2021	823	-1878	-19	-1044	-246	-222	-822	94	2050	65	819	552	1	1	56
2022	894	-994	-54	-133	-295	-225	90	90	1882	112	799	552	-22	-12	51
2023	974	-1042	-157	-209	-252	-225	20	20	1908	70	728	552	-50	-28	-11

SPARANDE: Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/underhåll per kvm total yta (byta + lokalälyta)

Riktvärden sparanda:

Hög t = > 501 kr/m²

0 Mätligt till hög = 201 – 500 kr/m²

Lågt till mätligt = 121 – 200 kr/m²

Mycket lågt = < 120 kr/m²