

Motion till stämman 220527 angående

brf Utsikten 1-35 - ekonomisk prognos och intäktsmöjligheter

Vår förening har i dagsläget lån på totalt ca 200 000 000 kr (tvåhundra miljoner). Dvs. ca 10.000kr/per kvadratmeter , alltså ca 800 000 kr för en trerumslägenhet.

Lånet beror till största delen på att vi för några år sedan, helt korrekt, beslöt att köpa den mark som fastigheten står på. Genom detta säkrar vi att vi inte drabbas av okontrollerbara höjningar av tomträttsavgälden (hyra) för marken.

Tack vare det låga ränteläget, fn. ca 0,66%, har vi med nuvarande avgifter samt med intäkter från försäljning av hyresrätter klarat att både betala vår ränta och samtidigt amortera på våra lån med ca 7 000 000 om året.

Vi behöver nu en strategi inför framtiden för hur skall vi hantera en ytterligare belåning för att bekosta nödvändigt underhåll samtidigt som ränteläget kan komma att försämrats och energikostnaderna helt säkert stiger.

Varje höjning av den ränta vi betalar innebär en omedelbar belastning för samtliga medlemmar.

Vår fastighet är drygt 50 år och inom 5-10 år i behov av renovering samt investeringar i diverse energibesparande och uppsnyggande åtgärder; takrenovering, relining, effektivare värmesystem och ventilation, uppsnyggning av fasad, energisåla fönster m m. Ett överslag ger vid handen att 75 - 100 000 000 kr, inkl. moms, är det belopp som behöver finansieras.

Hur resonerar styrelsen kring detta?

Har vi några inkomstkällor eller måste allt finansieras genom avgiftshöjningar?

Våra grannföreningar, brf Svindersvik och brf Henriksdalshöjden, har beslutat sig för att undersöka vilka möjligheter som finns att utnyttja fastigheternas takytor för uppförande av nya lägenheter. Förhoppningen är att försäljning av attraktiva lägenheter med utsikt skall generera ett överskott som tillfaller föreningarna och som skulle kunna, delvis eller helt, finansiera nödvändiga renoveringar och investeringar.

Ett nödvändigt första steg i denna process är att hos kommunen ansöka om en detaljplaneförändring vad gäller våra fastigheter. Att kommunen godkänner att våra tak, i princip, skulle kunna användas för bostäder är en förutsättning för att en utredning om takbyggnation skall kunna göras. Ansökan är förenad med vissa kostnader. Vår styrelse har hittills avstått från att delta i detta arbete med hänvisning till kostnaden vilket blockerar hela processen, även för de andra föreningarna, eftersom kommunen betraktar Henriksdalsberget som en enhet.

Mängder av beräkningar, fakta och överväganden behöver göras innan ett beslut för eller emot byggnation kan fattas. En förutsättning är naturligtvis att styrelsen kan presentera ett genomarbetat underlag så att föreningens medlemmar kan ta ställning. Med tanke på vår ekonomiska situation vore det naturligt att integrera en ekonomisk beräkning för byggnation på taken i den större budgeten för fastighetens framtid.

Det skulle vara bra för oss om det visar sig att det är ekonomiskt gynnsamt att bygga, men det beslutet är det ännu för tidigt att ta.

Yrkande:

Med ovanstående synpunkter i åtanke föreslår jag att stämman uppdrar åt styrelsen att

- för medlemmarna presentera en ekonomisk analys där man redovisar fastighetens underhållsbehov och hur man bedömer kommande kostnadsutveckling och intäktsflöden för att vi skall kunna framtidssäkra vår fastighet, samt att
- brf Utsikten 1-35 ansluter sig till övriga föreningar på berget för att låta ta fram de underlag som behövs för att våra tak skall ingå i detaljplanen. Därefter kan fakta sammanställas så att medlemmarna kan ta ställning till om försäljning av nya lägenheter eventuellt skulle kunna generera nya intäkter för föreningen och därigenom stötta vår ekonomiska ställning.

Cecilia Purits, Henriksdalsringen 1, 220322

Styrelsens yttrande över motion nr 2 om föreningens ekonomi och ansökan om detaljplan för byggande av taklägenheter

Motionären sätter fingret på två aktuella frågor.

- a) Hur ska föreningens ekonomi klara kommande behov av dyra renoveringar, även om dessa samordnas med bidragsberättigade energisparåtgärder?
- b) Kan en nybyggnation av lägenheter på föreningens tak bidra till att finansiera dessa kostnader?

Och slutligen: är det därför motiverat att stå bakom den ansökan om ändrad detaljplan som våra grannföreningar Svindersvik och Henriksdalshöjden vill lämna in? Kommunen har meddelat att en förutsättning för detaljplaneändringen är att alla tre föreningarna står bakom den. En konsult, engagerad av Svindersvik, har preliminärt uppskattat kostnaden för detaljplanen till ca 500 000 kr per förening. Efter detta följer kostnaden för en bygglovsansökan och frågan om kommunen ställer samma krav på deltagande för den.

Styrelsen anser att dessa frågor inte kan besvaras inom den tidsram som en ordinarie års-stämma erbjuder. Det är dessutom viktigt att ett stämmobeslut kan tas efter en grundlig genomgång av alla kända fakta i sammanhanget. Styrelsen föreslår därför att motionen i stället behandlas på en extrastämma som kan äga rum 7 eller 14 juni.

Styrelsen yrkar att motionen därmed är besvarad.

Reservation till styrelsens yttrande

Styrelsen bör tillstyrka motionen.

Syftet med motionen är att styrelsen skall ta fram ett **underlag** för medlemmarna så de senare kan bedöma hur framtida nödvändiga renoverings/investeringsbehov kan finansieras: Avgiftshöjningar eller en eventuell försäljning av taklägenheter. Ett andra syfte är att det är bra att föreningarna på Berget samverkar – Utsikten vägrar. Kommunen vill att det blir ett gemensamt uppträdande av de tre föreningarna.

I närtid kommer räntehöjningar som påverkar både kostnader för föreningen och de som har egna lån på sin bostadsrätt. Driftskostnader har redan stigit i samband med krig i Ukraina. Renoveringar/investeringar som uppskjuts kommer att kosta mer och finansieringen blir dyrare. Vi behöver framtidssäkra vår fastighet inom en snar framtid. Det finns underlag för att göra en bedömning.

Ingemar Arbro, kassör. Haris Sahman, ordinarie ledamot, Bo Bäckman, suppleant. Berndt Hinze suppleant.