

2016-12-17

# Informationsblad

## 2-2016

### till medlemmar och hyresgäster



Foto: Håkan Hedqvist

#### Hej!

Onsdag den 14/12 höll styrelsen ett informationsmöte rörande avgiftshöjningar 2017 samt fönsterbyte. Vi startade mötet med att informera om avgiftshöjningen och avslutade med information kring fönsterbytet. De medlemmar som deltog hade många frågor och åsikter kring båda punkterna. Det framkom också mycket tydligt att man hade velat ha mer information om fönsterbytet. Det tar jag (skribenten) och resten av styrelsen till oss. Vi väljer i detta utskick att börja med information kring fönsterbytet, där finns anledning att återkoppla till den information som lämnades i oktober.

2016 års första informationsblad delades ut långt in på året och inleddes med texten nedan som jag markerar i rött och med citationstecken för att det ska vara tydligt. Tar också med stycket från informationsbladet som behandlar fönsterrenovering.

**"Långt in på året kommer här första informationsbladet för 2016. Det har varit på gång ett bra tag och fördröjningen beror på att vi haft ambitionen att kunna lämna information om att allting rörande fönsterbytet var klappat och klart. Nu är det inte så, mer information kring detta finns längre ner i detta blad."**

## **"Fönsterreovering.**

På stämman beslöts att styrelsen skulle arbeta vidare med Mockfjärds som leverantör vid ett fönsterbyte. Tanken var att fönsterbytet skulle vara klart till vintern 2016. Då tänkt leverantör har aviserat prishöjningar och extrakostnader har vi varit tvungna att bromsa för att begära in förtydliganden och göra en ny genomgång. Vi satsar nu istället på att fönsterbytet ska vara klart våren 2017. Vi vill väl alla ha nya fönster men det är ett stort kostsamt projekt och det är såklart viktigt att det blir bra och då får det ta lite extra tid."

Det vi kan säga just nu är att styrelsen ligger i slutförhandling med tänkt leverantör och kommer att fatta beslut innan årsskiftet om allt går enligt plan. Fönsterbytet kommer som det nu ser ut påbörjas i april/maj och fortgå fram till tidig höst. Stor vikt kommer att läggas vid att varje enskild lägenhet kommer ha pågående arbete under så kort tid som möjligt.

Det fanns medlemmar som uttryckte oro för hur det hela ska gå till. Där kan vi bara försöka lugna genom att säga att vi i styrelsen också är bostadsrättsinnehavare och att vårt uppdrag som styrelse naturligtvis är att arbeta för att vald leverantör håller så hög kvalitet som möjligt till ett så bra pris som möjligt. Till vår hjälp har vi under hela processen haft tillgång till expertis, via den fönsterkonsult som anlåtats. Samtidigt agerar vi självklart efter stämmobeslut. Detta är viktigt att förtydliga då det fanns uppfattningar på mötet att så inte var fallet. Styrelsens uppdrag är att fatta beslut för föreningens bästa.

**Fönsterbytet är finansierat, d v s, föreningen har sparade medel för att bekosta arbetet och det har inget med kommande avgiftshöjning att göra.**

## **Avgiftshöjningar**

På informationsmötet informerades om avgiftshöjningar fr.o.m. januari 2017. En del var oroade över detta. Avgifterna för bostadsrättslägenheter kommer att höjas med 15 %. För parkerings- och garageplatser med 27 %. Ett uträkningsexempel för bostadsrätt är att om din avgift till exempel är 1500: -/mån kommer avgiften höjas med 225: -/månad. En parkeringsplats kommer kosta 400: - och en garageplats 600.-.

Anledningen till avgiftshöjningen är att föreningen har större löpande kostnader/kostnader för underhåll och reovering samt kostnader för investeringar än intäkter (inkomster från hyreslägenheter, lokaler, avgifter från bostadrätter mm). Så har varit fallet även tidigare men då har vi kunnat betala underskottet från vår kassa (föreningen har haft en kassa att ta av då vi fått in pengar från försäljning av lägenheter som tidigare varit hyresrätter.) Tilläggas kan att en såld hyresrätt ger pengar till föreningens kassa, kommande intäkter minskar dock då avgiften för en Brf är lägre än hyran.

De sista åren har vi inte sålt någon lägenhet. Samtidigt har vi gjort en hel del investeringar bekostade med föreningens medel såsom bergvärme, relining och nu kommande

fönsterbyte. Det vi också har på agendan är att byta tak på Brommavägen. Där var det planerat för en takrenovering. Det har nu visat sig att ett mycket mer omfattande och mer kostsamt arbete måste utföras.

Innan sommaren skedde en s.k. återbetalning av insatser till samtliga medlemmar efter stämmobeslut. Detta då föreningen hade mycket pengar i kassan. En del medlemmar hade nu åsikt om återbetalningen och tyckte att föreningen hade kunnat behålla pengarna i kassan och då kunnat skjuta på avgiftshöjningen. Kanske hade vi kunnat göra det, i 5 år, kortare eller längre tid? Det går inte att förutsäga. Det finns säkert spridda uppfattningar i frågan. Föreningen kan inte/bör inte placera kapital till risk vilket i dagsläget innebär att placering endast kan ske med mycket låg avkastning, näst intill obefintlig då räntan i Sverige är på rekordlåg nivå. Om medlemmarnas pengar betalas ut kan de själva välja hur de ska användas/placeras. Kanske renoverar man och slipper ta lån eller placerar med möjlighet till avkastning? Hursomhelst var det ett stämmobeslut att utföra återbetalning. En förening som har täckning för sina utgifter i form av regelbundna intäkter(hyror, avgifter) behöver inte förlita sig på att det finns en kassa att ta av. Och det går inte att planera för hur kassan ser ut då den är beroende av om/när en hyreslägenhet blir ledig och säljs. En deltagare på informationsmötet undrade hur försäljning går till. En tidigare hyreslägenhet säljs via mäklare till marknadspris.

Föreningen har 18 hyresrätter kvar, i vilken takt de kan säljas och till vilket pris vet inte styrelsen eller någon annan. Kanske har vi snart en kassa igen och kan med den bekosta reparationer, underhåll och investeringar som inte täcks av intäkter från avgifter och hyror. Men som sagt, det kan bara framtiden utvisa. Blir det överskott i kassan igen över längre tid kanske det kan regleras med t ex avgiftsfria månader för oss medlemmar. Detta är något vi får ta ställning till efter den situation som uppstår.

Någon deltagare uttryckte oro för skenande avgiftshöjningar. Det scenariot har styrelsen mycket svårt att se. Brf Dikten2 är en förening som har en mycket stark ekonomi. En stor utgiftspost för många föreningar är ränteutgifter. Just nu är räntan på låg nivå men om/när räntan går upp kommer skuldsatta föreningar få högre utgifter. Stambyten/relining och fönsterbyte innebär allt som oftast att en förening måste ta upp nya lån. Att investera i bergvärme är nog inte ens att tänka på för många föreningar. Brf Dikten 2 har inga lån och har kunnat göra alla dessa investeringar med eget kapital.

Föreningen har även efter avgiftshöjning vid jämförelse med andra bostadsrättsföreningar fortfarande mycket låga avgifter. I avgiften ingår dessutom bredband, digital TV och bostadsrättstillägg.

### **Information till boende**

På mötet framkom att mer information skulle uppskattas. Vår ambition är att ett Informationsblad ska skickas ut mer frekvent än under 2016. Om det sedan blir två, tre eller fyra gånger per år får vi ta ställning till. Information ges också i form av anslag i hissar och i

portentréer. Vi har dessutom hemsidan som informationskälla, där finns rikligt med information om föreningen. Hör gärna av dig om du tycker något saknas. Idén om att starta en sluten facebookgrupp för Brf Dikten 2 togs upp som ett förslag på mötet. Tre medlemmar som ville hjälpa till att se över möjligheten och hjälpa till med upplägg lämnade sina kontaktuppgifter. En medlem som ville delta hann lämna mötet innan jag noterade hennes namn (en kvinna som bott många år i föreningen), hör gärna av dig! Vi avvaktar med att gå vidare i frågan tills i senare delen av januari, då vi hunnit ta upp frågan vid ett styrelsemöte.

Något som säkerligen också kan röra till det när det gäller information är om den kommer från olika håll. Därför uppmanar vi er alla att om ni har frågor, upplever oklarheter eller har funderingar, ta kontakt med kansliet/styrelsen. Hör flera av sig i samma fråga får vi då en tydlig indikation på att "i den här frågan" måste vi sätta upp anslag, skicka ut informationsblad eller kanske hålla ett möte.

Med önskan om en riktigt **God Jul & Ett Gott Nytt År**

Styrelsen för Brf Dikten 2

Tfn: 08-27 72 34

Mail: [kansliet@brfdikten2.se](mailto:kansliet@brfdikten2.se),

hemsida: <http://dikten2.bostadsratterna.se>

Vid tangentbordet: Ingela Rodeblad-Jansson, tfn 073-200 19 72

Hör gärna av dig till mig om du har synpunkter eller förslag när det gäller informationsbladet.