

Viktig information till alla medlemmar i BRF Kantarellen 11

Styrelsen för BRF Kantarellen 11 har beslutat höja avgifterna med 40 procent från den 1 oktober 2021, enligt rekommendation av Fastighetsägarna Service. Bakgrunden är att föreningen har gjort och gör stora investeringar och mer återstår. Detta ger fastigheten en god teknisk status och upprustade delar får ny livslängd. Dock visar ekonomin ett negativt resultat och föreningen har stora skulder. Samtidigt återstår underhållsbehov som behöver finansieras med ytterligare lån.

Styrelsen av BRF Kantarellen 11 har under 2020 och 2021 låtit genomföra flera analyser av föreningens ekonomi. Analyserna har genomförts av Sveriges Bostadsrätts Centrum (SBC), HSB och av oss, Fastighetsägarna Service. Syftet med analyserna, som ger snarlika slutsatser, har varit att ge en klar bild över föreningens ekonomi och vad som behöver göras.

Idag går föreningen med ett negativt resultat och har gjort under flera år. Föreningen har inte sparat tillräckligt med medel för att betala för kommande underhåll. Historiskt har föreningen finansierat underhåll genom att ta lån samt sälja tillgångar i form av hyresrätter.

BRF Kantarellen 11 har i dagsläget en stor skuld bestående av lån från banker. Den här summan är cirka 340 miljoner kronor. Det innebär att varje kvadratmeter av er boyta har en skuld på cirka 8 600 kronor.

- *Exempel: En lägenhet på 50 kvm har en skuldandel motsvarande 430 000 kronor.*

Framgent har även BRF Kantarellen 11 stora behov av underhåll i form av stambyte som kostar ytterligare cirka 160–180 miljoner kronor. För att finansiera det kommer BRF Kantarellen 11 behöva mer lån från banker. Den totala skulden kan då bli mer än 500 miljoner kronor. Med de ytterligare lånen stiger föreningens skulder. Det innebär att varje kvadratmeter av boyta kommer öka sin skuld från 8 600 kronor till cirka 13 000 kronor.

- *Exempel: En lägenhet på 50 kvm har en skuldandel motsvarande 650 000 kronor.*

För en bostadsrättsförening är denna skuld per kvadratmeter väldigt hög och medför stor ekonomisk risk. Om räntorna för lånen stiger kommer föreningen behöva höja sina avgifter kraftigt för att kunna betala räntekostnaderna. Det är därför viktigt att vara proaktiv och börja betala tillbaka på lånen, något som borde ha gjorts långt bakåt i tiden. För att kunna göra detta behöver föreningen höja sina avgifter kraftfullt. Höjningen kommer dessutom ge föreningen möjligheten att betala för dess underhåll av fastigheten. Därav har flertalet ekonomiska analyser genomförts och vi på Fastighetsägarna Service har rekommenderat styrelsen att höja avgifterna med 40 procent vid nästa tillfälle, vilket blir 2021-10-01. Den kraftiga höjningen är en engångshöjning och kommer sannolikt att efterföljas av några års höjningar i spannet 5–10 procent beroende av den ekonomiska utvecklingen för föreningen. Styrelsen till föreningen har valt att följa Fastighetsägarna Services rekommendationer. Syftet med höjningen är att föreningen ska kunna fortsätta existera och få en långsiktig stabil ekonomi, så att nuvarande och framtida generationer kan bo i en välskött fastighet.

Styrelsens kommentar

Avgiften som föreningen har idag är låg jämfört med avgifter i andra bostadsrättsföreningar. Nivån är inte långsiktigt hållbar för att betala för föreningens kostnader och samtidigt kunna betala tillbaka på lånen. Med hittillsvarande avgifter skulle skulden bli ännu större och föreningen skulle inte klara att finansiera fastighetens framtida underhåll. Det är styrelsens ansvar att fastställa avgifter enligt självkostnadsprincipen och se till att föreningens ekonomi är god, för medlemmarnas bästa. Vi har förståelse för att detta kan komma som en chock och har stor respekt för att det kan väcka olika reaktioner.

Mer information kommer vid ekonomimötet som blir 2021-06-03. Mer om mötet kommer inom kort.

Kundservice hos Fastighetsägarna Service är kanalen för att nå vår förvaltare Fastighetsägarna Service, föreningen och styrelsen.

- Telefon kundservice: 08-617 76 00
- E-post: kundservice@fastighetsagarna.se

Hör av dig om du har frågor!

Vänliga hälsningar,

Styrelsen och Fastighetsägarna Service