

Brev till bostadsrättsinnehavare i BRF Kantarellen 11

### **Information gällande medlemsmöte om avgiftshöjningen**

På grund av rådande folkhälsorekommendationer kommer mötet hållas digitalt över Teams **15 februari**.

För att du ska kunna förbereda dig bifogas ett informationsblad som sammanfattar grunden till beslutet om att höja månadsavgiften med 15%.

För att möjliggöra personlig kontakt med styrelsen delas bostadsområdet upp i tre olika tidsluckor. Du ska därför ansluta till det möte som gäller för din adress.

Kl. 17:00-18:00

H 5 till H 26: <https://bit.ly/3GL37VI>

Kl. 18:30-19:30

H 26 till H 33 & L 2 till 16: <https://bit.ly/3qMkla5>

Kl. 20:00-21:00

L 18 till L 52: <https://bit.ly/3AkrqY5>

Tänk på att ansluta utan mikrofon. Vill du under mötet ställa en fråga – skriv den i chatten.

Läs gärna informationsbladet ordentligt så vi kan spendera mer tid på frågor där svaret inte redan framgår i textform. Observera att mötet endast är till för att behandla avgiftshöjningen.

## En översikt av ekonomiska läget

### Historik

Styrelsen som valdes för perioden 2020-2021 fattade under våren 2021 beslut om att höja avgiften för föreningens medlemmar med 40%. Huvudsaklig anledning var projektet med stam- och värmebyte som väntades öka i kostnad. Detta skulle medföra en skuld på 11- 13 000 kr per kvadratmeter. Det förelåg en oro i att bankerna inte skulle vilja låna ut mer pengar till föreningen, vilket skulle tvinga oss finansiera investeringar ur egen ficka genom höjda avgifter.

### Uppdateringar från 2021

Styrelsen har under fem månader arbetat med att gå igenom de material som var underlag till beslutet om avgiftshöjningen. Det involverar en djupdykning i de tre rapporter som tidigare tagits fram, samt en konstant uppföljning av projektekonomin i stam- och värmebytet. Två huvudsakliga saker framkom:

1 Stam- och värmebytet närmar sig slutskedet och mycket mer tillförlitlig prognos finns på plats. Kostnaden väntas uppgå till 330 miljoner kr istället för 400 miljoner som tidigare befarat.

2 Det fanns en del felaktigheter i förväntade kostnaderna i underhållsplanen som låg till grund för de ekonomiska analyserna av HSB, SBC och Fastighetsägarna. När siffrorna i den antagna underhållsplanen jämfördes mot dem som legat till grund för ekonomiska analyserna visade det sig att dessa inte överensstämde. De var omkring 20 miljoner högre i analyserna än i verkliga underhållsplanen. Vidare fanns väsentliga räknefel gällande effekten av lägenhetsförsäljningar på föreningens ekonomi.

### Nuvarande ekonomiska läget

Styrelsen har reviderat siffrorna och tagit hjälp av PricewaterhouseCoopers (PwC) för att gå igenom modellen som legat till grund för beräkning av framtida skuldsättning, kassaflöde och resultat. Detta har resulterat i en ekonomisk plan fram till år 2070 som grundar sig på modellen Mattias Huldt (controllern i videon på 2021 års ekonomimöte) tog fram, men där korrigeringar gjorts för fel och uppdaterade prognoser.

Skuldsättningen kommer enligt ekonomiska planen nå ett maximum år 2022 för att efter 2023 minska med 12 miljoner årligen genom amortering på lånen. Tio år innan nästa stambyte kommer föreningen vara helt skuldfri.

Styrelsen har även haft regelbunden kontakt med föreningens bank Nordea, som kommunicerat att de ej ser hinder för framtida lån om behovet skulle uppstå. Ett tidigare planerat nylån om 30 miljoner har inte behövt tas.

Föreningen har i samband med slutförandet av stam- och värmebytet tagit alla stora investeringar som krävs för kommande årtionden. Dessa har varit nödvändiga då exempelvis gamla fönster och tak ökar risken för fukt, som i sin tur skadar väggar och orsakar större kostnader.

Styrelsen fortsätter arbetet med att sänka föreningens kostnader genom att se över avtalen med leverantörer. Det har upptäckts att vi bland annat har dubbla avtal för samma tjänster samt att vissa leverantörer inte fullföljer sina åtaganden, eller fakturerar för garantiärenden.

## Premisser för beslutet om 15-procentig höjning f.o.m 1 januari 2021

### Skuldsättning

Föreningens skuldsättning kommer nå sitt maximum 2022 och enligt prognos uppnå 420 miljoner kr efter stam- och värmebytet är klart, vilket motsvarar 9 167 kr per kvadratmeter. Enligt de tre ekonomiska analyserna (HSB, SBC, Fastighetsägarna) skulle denna ligga på 500 miljoner respektive 11-13 tusen kr per kvadratmeter. Nettoskuldsättningen kommer uppgå till knappt 400 miljoner (18,6 miljoner kommer ligga i kassan enligt modellen). Från 2023 amorteras 12 miljoner årligen i 20 år.

### Lägenhetsförsäljning

I tidigare prognosen gjorde räknades felaktigt samtliga hyresintäkter (från garage, förråd, etc.) samt några andra kostnader (bl.a. bredband) som intäkter från hyresrätter. Detta medförde att intäkterna överskattades med mer än det dubbla och slutsatsen drogs att det inte är värt för föreningen att sälja hyreslägenheterna. Efter korrigering för felet i modellen pekar den istället på det motsatta – dvs att föreningen vinner på att sälja givet att pengarna används för att minska skuldsättningen.

Enligt prognosen kommer föreningens hyresintäkter öka med 1,5% per år. Mellan 1995 och 2009 var denna 2% i landet enligt Hyresgästföreningen, men 2020 var den 1,1%. 2016 till 2019 låg den på 0,8%. Således överskattar nuvarande modellen de troliga intäkterna från hyresrätterna.

### Driftkostnader

Driftkostnadsökningarna kommer enligt nuvarande modell uppnå 1% per år. Eventuellt kommer dock hiss- och stambytet samt övriga investeringar och leverantörsöversikter sänka dessa.

### Underhållsplanen

Modellen utgår ifrån den antagna underhållsplanen med två korrigeringar: att inga större investeringar i P2 och Kantarellen ska göras. Anledningen till detta är att rimliga parkeringsavgifter ej kan finansiera en renovering av P2 och majoriteten av föreningens medlemmar således subventionerar andra medlemmars garageplatser. Styrelsen utvärderar andra användningsområden för övervakningen av P2 (exempelvis förrådsplatser) som inte kräver omfattande investeringar. Både P2 och Kantarellen står på mark som det eventuellt finns ett intresse av att bebygga med bostadsrätter respektive förskola. Vi ser det som en möjlighet men tar ej med potentiella intäkter från markförsäljning i modellen. Inga större investeringar väntas i närtid efter kommande projekt är slutfört.

### Räntesatsen på lånen

Historiskt har det varit mer gynnsamt med obunden ränta, men för att säkra upp budgeten finns det skäl att binda lånen på längre tid. Föreningens nuvarande låneportfölj har bland annat ett lån på 100 miljoner med löptid på 4 år och räntesats om 0,85%; ett om 50 miljoner med löptid på 3 år och räntesats om 0,51% och 2 lån på 50 miljoner vardera på 3 månaders löptid på stibor (en referensränta som visar ett genomsnitt av de räntesatser som storbanker i Sverige är villiga att låna ut pengar till varandra för – sök på nätet för dagsaktuell räntesats). I modellen används en förväntad ränta kommande åren på 0,72% för 2022; 0,9% för 2023; 1,0% för 2024; 1,15% för 2025; 1,25% för 2026 och 2027. Genomsnittliga löptiden på föreningens lån är lite över 2 år.

### Slutligen

Styrelsen anser att en avgiftshöjning om 15% från 1 januari 2022 är tillräcklig för att finansiera löpande underhåll, investeringar och amorteringar givet nuvarande förutsättningar och information som finns tillgänglig. Om premisserna ändras kan även nivån på avgifterna komma att göra detsamma.