

**BAKGRUNDSINFORMATION AVSEENDE OMDISPONERING AV  
KÄLLARPLAN TILL LÄGENHETER INOM**

**BRF Gesundaplan 50**



## BAKGRUND

Föreningens styrelse har under det senaste 6 månaderna undersökt, med hjälp av expertis, det föreliggande behovet av underhåll och renovering av fastigheten. Vi står inför ett behov av renovering till en kostnad av minst 1.150.000 kronor inom de kommande två åren. Effekten av fördröjd renovering kan komma att dubbla kostnaden enligt den expertis som undersökt fastigheten.

BRF Gesundaplan 50 är en liten förening med endast 9 medlemmar som har givit dess styrelse i uppdrag att utvärdera möjligheten till att omsätta outnyttjade ytor (källaren främst) till bostadsrätter.

Det låga antalet medlemmar i föreningen skapar mindre bra förutsättningar på ett antal sätt, bland annat,

- *Ökad känslighet för den finansiella marknadens rörelser t.ex ränteökningar, skattehöjningar...*
- *Plötsligt oförutsedda utgifter*
- *Avsättningen till renoveringsfond blir större per andel*
- *Medlemmarnas långsiktiga vilja att delta i styrelsearbetet*
- *Medlemmar som hyr ut lägenheter där dessa, eller hyresgästen, inte deltar i t.ex vårstädning, möten m.m*
- *Känsligheten för enskild medlems finansiella förmåga är stor*

## DAGENS FINANSIELLA SITUATION

Det är styrelsens mening att föreningen skall till största möjliga mån kunna klara sig utan att låna pengar till underhåll och

oförutsedda händelser. En sådan plötslig och oförutsedd händelse skulle till exempelvis kunna vara vattengenomträngning i yttervägg för vilken försäkringen inte täcker. Det finns naturligtvis ingenting som säger att en sådan händelse kommer inträffa men då krävs att renoveringsfonden har det kapital som denna kan förväntas behöva för det löpande underhållet.

Det är inte kris i föreningens ekonomi baserat på hur fastigheten mår i dag. Det är dock så att fastigheten kräver ett underhåll inom två år och till detta finns ej pengar.

För att beskriva ekonomin i en BRF kan man förenklat säga att den kassa (pengar på banken) som finns är det kapital man besitter. Detta kapital inkluderar det man kallar för renoveringsfond. Det skall avsättas pengar varje månad till fonden. Detta har ej gjorts i den utsträckning som borde skett de senaste 10 åren.

Detta innebär att om kassan är liten måste föreningen låna pengar till underhållet. Ett sådant förfarande skapar en situation där skulderna, och därmed kostnaderna, ökar vilket också belastar föreningens/medlemmens ekonomi. Därmed måste sådan extra kostnad fördelas mellan andelsägarna (avgiftshöjning).

Styrelsens uppfattning är att låna pengar innebär att man skjuter betalningen av kostnaderna på framtiden. Ett sådant lån utsätts då för de svängningar som räntemarknaden har och kan mycket väl ha 5% ränta om några år. Om man dessutom amorterar på lånet belastar detta föreningen och dess medlemmar ytterligare.

Utöver uppdraget har styrelsen även undersökt möjligheten att låna upp kapital för renoveringen genom kontakt med Swedbank, Bejo och andra experter avråder från detta. Anledningen är att en sådan lösning skulle fördyra för föreningen på några års sikt och under en lång tid framåt. Detta innebär även att bankens krav på ytterligare höjningar av avgifter ökar med räntan och kostnaderna.

Föreningens kassa är i dag cirka 250.000 kronor (exkluderat kapital på skattekontot, 126.000 kronor) inkluderat 40.000 kronor butiksinnehavaren erlagt som säkerhet. Detta innebär att det totala

tillgängliga kapitalet är 336.000 kronor (170401) inkluderat renoveringsfonden.

Föreningen har visat en liten vinst (16.065 kronor) under 2016. Vinsten motsvarar inte på något sätt möjligheten att bygga upp en väl balanserad renoveringsfond med kort varsel och därmed inte heller omfatta det behov som finns. Kassen har minskat, långsamt, under de senare åren. Med en sådan kassa har inte föreningen möjlighet att renovera eller kanske ens möta kostnaden för fastighetens behov eller oförutsedda händelser. Detta anser styrelsen är en allvarlig situation. Det är därför styrelsens åsikt att föreningen borde ha avsatt mer till renoveringsfonden under de senaste åren.

Till ovan kommer att den ekonomiska plan som föreningen grundar sina avgifter och kostnader på färdigställdes 2008 och utvecklingen har inte följt denna.

## **STYRELSENS ÅTGÄRDER SEDAN FÖRRA STÄMMAN**

Under hösten 2016 sammankallade föreningens styrelse till extra stämma vid två tillfällen. Dessa stämmor avsåg enbart till att medlemmarna skulle kunna ta ställning till ett förslag kring ombyggnation av källaren till lägenheter. Stämman ansåg ej att det material som fanns som underlag var fullgott.

Styrelsen har tagit fasta på den återkoppling stämman gav och har dessutom insett att ingen, eller ens den totala sammansättningen, av styrelsen har möjlighet att varken utvärdera möjligheterna eller leda en eventuell ombyggnation. Styrelsen valde därför att kontakta ett antal (4) potentiella projektledare som samtliga ställdes inför samma dokumentation, frågeställning, och information med möjligheten att offerera sina tjänster. På detta sätt har styrelsen kunnat få tillgång till professionell dialog, professionella möten och en breddad kunskap och förståelse av fastighetens behov. Ingen av dessa har rekommenderat att vi skall sälja råytan.

Efter utvärdering av offerterna samt genom möten har styrelsen träffat ett avtal med byggnadskonsulten John Jacobsson som har tagit fram ett förslag till stämman samt även sett över renoveringsbehovet. John har lång erfarenhet och goda referenser. Johns uppdrag är att ta fram ett professionellt förslag. John kommer på stämman själv presentera sitt förslag vilket han innan dess har gått igenom med styrelsen.

För att kunna säkerställa värdet utav ytan i källaren kontaktade styrelsen fem mäklare som har besökt fastigheten.

Mäklarna har alla givit styrelsen en samstämmig syn på projektet.

- Bygg bara små lägenheter då dessa ger större intäkt per kvadratmeter
- Storlekarna på lägenheterna kan vara 35kvm
- Bygg modernt och gärna med snillrika lösningar såsom loft
- Se till att lägenheterna får uteplats
- Försäljningspris per lägenhet mellan 2,6 – 3,8 miljoner
- Samtliga rekommenderar att inte sälja råytan

En av mäklarna kommer delta på stämman för att ge sin syn på projektet.

Styrelsen har anlitat professionell personal för fuktmätning samt diskussion kring dränering av fastigheten. Vår konsult John samt övriga som besökt fastigheten är eniga i att dränering behöver utföras.

Styrelsen har också kontaktat både Swedbank och Bejo (föreningens redovisningsfirma). Swedbank har meddelat att föreningen får sätta om sitt lån men att man också anser att det finns anledning till att potentiellt höja avgifterna med 75-100 kronor per kvm/år under förutsättning att föreningen ej förändras. Bankens inställning till att föreningen skall omsätta ytorna till lägenheter är tydlig. Banken menar att det är det bästa för föreningen och en åtgärd som motverkar eventuella höjningar samt gör föreningen mycket mer stabil.

Även BEJO anser att föreningen bör omsätta ytorna till lägenheter av samma anledning som banken. BEJO medger samtidigt att det sätt som föreningen har hanterat renoveringsfonden är olycklig även om det är ett tillvägagångssätt som är vanligt.

Styrelsen har försökt få till ett så väl förberett material som möjligt till denna stämma så att medlemmarna kan få ta del av den totala bilden samt vad experterna sagt. Dessutom kommer både den potentiella projektledaren samt potentiellt tilltänkt mäklare att delta vid stämman för att svara på alla de frågor medlemmarna kan ha inför besluten.

Styrelsens uppfattning, vilken är avstämd med mäklare, angående utspädning av andelstal är att denna inte på något sätt påverkar marknadsvärdet. Tvärtom stärks marknadsvärdet genom de tillkommande medlemmarna, den starkare ekonomin samt det bättre skick fastigheten kommer vara i.

## **ATT TA STÄLLNING TILL INFÖR STÄMMAN**

Styrelsen föreslår att stämman bifaller styrelsens förslag om omdispositionen av källarplanets yta till lägenheter enligt styrelsens bifogade förslag. Därigenom godkänns även de åtgärder som är relaterade till ombyggnationen såsom t.ex flytt av förråd, cykelrum, tvättstuga, uppsägning av butik samt att medlemmarnas andelstal räknas om utifrån det slutliga totala antalet kvm.

För ett "ja" till förslaget krävs att 2/3 av föreningens medlemmar röstar ja till detta.

Om stämman väljer att svara nej till omdisponering av källaren förväntas medlemmarna acceptera följande,

- En höjning av medlemsavgiften
- Att tillåta styrelsen att utöka föreningens lånebörda med cirka 1,5 miljoner kronor för att kunna täcka det renoverings-behov som finns på fastigheten.
- Att styrelsen skapar en tillräcklig årlig avsättning till renoveringsfonden samt amorterar på lånen

## **FINANSIELLA SITUATIONEN UNDER OMDISPONERINGEN**

Eftersom kassan inte är stor kommer föreningen att behöva en rörelsekredit under den tid som en omDisposition av ytorna sker. Hur stor denna kredit blir är svårt att säga men banken är beredd att ställa upp på detta. Tanken med en sådan kredit är att den normala likviditeten skall påverkas så lite som möjligt samt finansiera det tillfälliga behovet.

## **STYRELSENS REKOMMENDATION**

Styrelsen anser inte att föreningen skall låna pengar för att möjliggöra underhåll och renoveringar. Detta framför allt då det finns möjlighet att bli skuldfri vilket ökar värdet på andelarna. Styrelsen ser det logiskt att i första hand försöka bli av med existerande lån och inte skaffa nya.

Styrelsen anser att föreningen bör eftersträva en så sund ekonomi som möjligt. Detta på både kort och lång sikt för att undvika höjningar av avgifterna eller plötsliga händelser som kommer sig av bristande underhåll och som därmed påverkar ekonomin negativt. För att garantera en god långsiktig ekonomi måste riktiga avsättningar till renoveringsfonden ske. Vilket kan ske utan avgiftshöjningar om föreningen är skuldfri.

Styrelsen anser att om ytorna i källarplanet byggs om till lägenheter ger detta ett positivt resultat för föreningen på kort och lång sikt. Det finns ingen anledning att sälja ytan till en entreprenör så som råyta eftersom föreningen då inte kommer få tillgång till vinsten och ej heller ha kontroll över bygget.

Då styrelsen har, tillsammans med potentiella projektledaren, räknat på ombyggnationen visar denna att föreningen kommer ha en god likvid situation under lång tid framåt. Detta efter att ha renoverat det som behövs på fastigheten och gått in i den renoveringsplan som ställdes upp under förra året (med justeringar vilka föreslås av konsulten).

Styrelsen rekommenderar vidare att stämman ej fördröjer beslutet om omdisponeringarna på grund av fastighetens renoveringsbehov samt den finansiella marknadens förväntade justeringar (ränta etc).

## **RESERVATIONER**

- *Alla planer och förslag vilka läggs fram av styrelsen på stämman är föremål för godkännande av aktuella myndigheter. Detta omfattar till exempel bygglovet.*
- *Informationen från banken är från januari 2017 då dessa tillfrågades om det var värt att sätta om lånet redan då. Banken gjorde då en utvärdering baserat på den bild av ränteutvecklingen man hade vid det tillfället och sa att de ser att föreningen måste höja avgifterna inom kort.*
- *Banken (Swedbank som vi har eller annan bank) måste ge ett slutligt "ok" till en rörlig kredit*
- *Det är besvärande att (om stämman bestämt att föreningen skall göra 4 lägenheter) föreningen skrivit avtal med butiken som löper med 3 års förlängning. Det aktuella avtalet förlängdes i februari månad 2017. Detta kan resultera i att föreningen behöver finna en finansiell lösning med hyresgästen alternativt finna en ny lokal i kombination med viss ersättning. Det bör dock, enligt jurist, vara möjligt att förhandla oss till en terminering efter nio månader.*