



Information om avgiftshöjning

Styrelsen vill informera samtliga bostadsrättsinnehavare att avgifterna för lägenheterna kommer att höjas med 70 % från och med den 2024-09-01.

Det är ett tufft ekonomiskt läge för alla, inte minst för bostadsrättsföreningar. Många föreningar runt oss har eller står inför stora avgiftshöjningar, situationen är inte unik för oss. Vi äger vår bostadsrättsförening tillsammans och våra kollektiva avgifter måste bära våra gemensamma kostnader. Vi har en akut situation i vår förening bland annat till följd av skyhöga räntor, som givit oss ett negativt kassaflöde. Banken som vi har våra lån i bedömer att vår kreditvärdighet är låg, detta medför sämre möjlighet att förhandla om våra räntor men även ökade krav på amortering. Sammantaget innebär detta att banken kräver att vi gör en höjning av avgifterna med 70 %.

Den nuvarande styrelsen har haft mycket kort tid på sig att arbeta med dessa frågor då enbart 5 månader passerat sedan vi hade senaste årsmötet. Styrelsen har haft flera möten med banken där vi har diskuterat föreningens ekonomiska läge och försökt hitta andra vägar. Vi har en bra plan för att vända kassaflödet till att vara i balans, men kraven från banken om avgiftshöjningen kvarstår.

Bakgrund – hur har det blivit såhär?

Årsmötet 2022 valde en styrelse som tyvärr inte stannade kvar i uppdraget, flera ledamöter slutade i förtid tills endast ordförande, kassör och en till ledamot fanns kvar. Under 2023 anslöt några medlemmar och stöttade upp i de mest nödvändiga frågorna.

Årsmötet för 2023 kunde hållas först i februari 2024, alltså ett år för sent och först då kunde styrelsen bli fulltalig. Orsaken till att årsmötet inte kunde hållas i rätt tid berodde på att föreningens dåvarande ekonomiska förvaltare Allabrf som, utöver många andra problem, inte levererade siffror för bokslut. Från sommaren 2023 har vi vår ekonomiska förvaltning i Simpleko, men vi har fortfarande inte fått fram alla siffror för första halvåret 2023 av Allabrf.

Utan korrekt underlag har budget för 2024 inte kunnat göras förrän nu, vilket ligger oss till last i bankens bedömning av vår kreditvärdighet. Styrelsen har heller inte kunnat avisera höjning av avgifterna tidigare då vi saknat korrekt underlag även för det.

En annan stor del av vårt besvärliga läge är föreningens rättstvist med tidigare teknisk förvaltare och tidigare styrelsemedlemmar. Samtliga underlag är inlämnade till Hovrätten och förhoppningen är att målet är avslutat innan årets slut. Föreningens juridiska ombud bedömer att även Hovrätten kommer att döma till föreningens favör.

Den sista anledningen till vår situation är att Nordea sade upp sin stora lokal som de hyrt av föreningen sedan start. Vi förlorade i och med detta en stor hyresintäkt och trots flera intressenter har ingen ännu tackat ja till lokalen.

De huvudsakliga skälen till denna avgiftshöjning är:

- Föreningens låneräntor har ökat med mer än 300 % (*från cirka 3 miljoner i räntekostnad år 2022 till drygt 9 miljoner 2024*), vilket i kombination med ökade omkostnader skapat ett negativt kassaflöde
- Vårt amorteringskrav har dubblerats (från 0.5 % till 1 %)
- Banken kräver att föreningen uppvisar ett kassaflöde i balans, annars kan de tvinga oss att lösa alla våra lån (vilket skulle sätta föreningen i konkurs)
- Våra avgifter bör ha justerats långt tidigare, och räknats upp varje år, detta har ej gjorts

Framtiden

Med åtgärderna som vi beskriver ovan kommer föreningens ekonomi rätas upp och vår förening kommer fortsätta vara stabil. Styrelsens avsikt är att nuvarande höjning ska täcka våra behov, och därför inte behöva genomföra ytterligare höjningar i närtid. Vi behöver med gemensamma krafter ta oss igenom detta läge för att i bättre tider se över möjligheten till att sänka avgiften.

Så här ser vi på framtiden:

- Räntorna kommer att sjunka
- Det finns en plan för att bygga om Nordealokalen så att vi kan öka intäkterna igen
- De hyresrätter som kommer åter till föreningen säljs som bostadsrätter för att öka vårt kapital
- Rättstvisten avslutas vilket kommer att förbättra föreningens kreditvärdighet väsentligt
- Simpleko är en trygg och stabil ekonomisk förvaltare som också har bankernas förtroende. Vi kommer att ha förutsättningar att ha ordning på siffror och ärenden

Vi är en förening som arbetar för stabilitet och goda förutsättningar för våra gemensamt ägda fastigheter. Det är viktigt att kunna välja en styrelse som har ett långsiktigt engagemang i föreningen och i styrelsearbetet. Vi behöver bli fler i styrelsen (och i valberedningen) så tveka inte att kontakta valberedningen inför årsstämman i september.

Frågor & svar

Får styrelsen besluta om vilken avgiftshöjning som helst?

Ja, en bostadsrättsförening får besluta om den avgiftshöjning som är nödvändig. Det är en förutsättning i en bostadsrättsförening att avgifterna täcker föreningens gemensamma kostnader. Det är något som styrelsen har befogenhet att besluta om och som anges i stadgarna och bostadsrättslagens bestämmelser. Det står alltså styrelsen fritt att, vid behov, höja avgiften utan att inhämta något särskilt godkännande från bostadsrättsföreningens medlemmar.

Varför är höjningen så stor?

Anledningen är en kombination av höjda räntor och omkostnader i föreningen, men det handlar också om ett bristande engagemang i vår förening. När styrelsearbetet inte kan ske på ett systematiskt och bra sätt kan beslut inte alltid fattas med stor framförhållning. Vi hade önskat att kunna höja avgiften i etapper, men detta har banken sagt nej till.

Hur kan jag som bostadsrättsinnehavare förbereda mig inför höjda avgifter?

Som bostadsrättsinnehavare bör man vara införstådd med att avgiften kan komma att höjas och försöka planera för sådana eventualiteter. Ett tips är att hålla sig ajour med hur ekonomin och underhållsbehovet ser ut i föreningen. På så sätt visar man även sitt engagemang som medlem, vilket alltid är positivt.

Vad har jag som boende egentligen för ansvar för föreningens ekonomi?

Som boende är du medlem i bostadsrättsföreningen. Det är din och dina grannars avgifter som är de pengar föreningen har att röra sig med, och om pengarna inte räcker för att ta hand om husen är det ni som måste betala in mer. Det finns ingen annan ägare som kommer att stå för notan.

Vad kan jag göra för att se om föreningens ekonomi går ihop?

Styrelsen som sköter det löpande arbetet med bland annat ekonomin består av föreningsmedlemmar och väljs på stämman varje år. Vill du kunna påverka ekonomin mycket ska du ställa upp som ledamot i styrelsen. Vill du bara få en överblick över ekonomin kan du börja med att läsa föreningens årsredovisning. Där får du en bild av hur ekonomin ser ut idag och vilka stora renoveringar föreningen står inför framöver.

Kommer min garageavgift och bredbandsavgift också höjas?

Nej, det finns ingen plan att höja avgiften varken för parkering eller bredband. Höjningen avser endast avgift för bostaden.

Har du en fråga som inte besvaras ovan? Välkommen att kontakta styrelsen per mail:
info@brfkorpkulla1.se.

Kontakta valberedningen:

Karl Rydling – karl.rydling@gmail.com

Dragana Ilic – gaga66@hotmail.com

Hälsningar

Styrelsen

Hemsida: www.brfkorpkulla1.se

E-post: info@brfkorpkulla1.se