

Medlemsbrev -15 januari 2024-

Svar på Svante Anderssons synpunkter angående styrelsens beskrivning av det ekonomiska läget för föreningen.

Först vill vi önska samtliga medlemmar en god fortsättning på det nya året. Ett år som förhoppningsvis kan föra med sig mycket som är positivt, såväl för våran förening som för respektive medlem.

Vi skriver detta brev med anledning av de frågeställningar om det ekonomiska läget som det öppna brevet från våran medlem Svante Andersson har medfört. Styrelsen vill redan nu poängtera att vi ser positivt på att våra medlemmar är engagerade i föreningen och dess ekonomi. Tyvärr är det ju så att det inte alltid är så lätt att beskriva en situation på ett tydligt och bra sätt. Därför vill vi nu göra vissa förtydliganden, utifrån de synpunkter som Svante Andersson har presenterat i sitt öppna brev.

Ekonomisk plan

Det är mycket riktigt så som Svante Andersson beskriver det, att bilda en BRF följer väldigt strikta regler, vilka sätts av Bostadsrättslagen. Samtliga dessa regler har också uppfyllts av föreningen, förutom på en punkt. De två personer som har granskat föreningens ekonomiska plan, har godkänt den under förutsättning att paragraf 10 i föreningens stadgar ändras så att hyran ej behöver täcka föreningens kostnader för avskrivningar, vilket den idag kräver. Denna paragraf har fortfarande ej ändrats, vilket innebär att samtliga års underskott är i strid mot föreningens stadgar samt mot intygsgivarnas krav, för att dom skulle godkänna den ekonomiska planen. ([Kopia på intygen bifogas](#)).

Banklån

Det är mycket riktigt så som Svante Andersson skriver, att föreningen inte hade några banklån som var kopplade till förvärvet av anläggningen. Förvärvet av anläggningen, vilken är förvärvad av Youmeet AB för c:a 180 miljoner kronor, har aldrig skett via banklån. Finansieringen av förvärvet har skett genom att Youmeet AB har givit föreningen en betalningsfrist som motsvarar den tid det tagit för föreningen att sälja bostadsrätterna. Detta är som Svante Andersson skriver ett väldigt ovanligt förfarande, men som har medfört att några banklån ej har behövts till förvärvet. Genom att sälja bostadsrätterna så har föreningen succesivt fått in likviditet för att kunna amortera på lånet från Youmeet AB. I dags dato är hela skulden till Youmeet AB reglerad.

Avskrivningar

Ordet "avskrivningar" är inte alltid lätt att förstå på rätt sätt. Därför vill vi försöka att förklara vad denna ekonomiska term har för innebörd för våran förening.

"Avskrivningar" eller "värdeminskning" beskriver samma sak, nämligen vad vi skulle vilja säga en "förslitningskostnad". När man förvärvar en fastighet så bokföres denna utgift inte som en kostnad under "drift & underhåll" utan som en investering. I samband med detta så fastställs bokföringsmässigt en så kallad "avskrivningsplan" på fastigheten. I föreningens fall så är avskrivningstakten i princip 1 % / år. Detta innebär för föreningen att av förvärvspriset på 180 miljoner kronor så skall 1 % (1.800.000 kronor) kostnads föras varje år. Det innebär att om man inte renoverar eller underhåller fastigheten så är det ekonomiska värdet noll kronor efter 100 år.

När man utför större reparationer & underhåll, typ takbyte, fasadförbättringar m.m så uppgår ju dessa åtgärder till stora pengar, många gånger miljonbelopp. Dessa större reparationer & underhåll bokföres inte heller som "drift & underhåll" utan klassas investeringar, vilket medför att ursprungskostnaden för ex.vis fasaderna plockas bort från investeringar samt även dess andel av avskrivningsmassan och ersätts av den nya underhållskostnaden. I föreningens bokslut så uppgår anskaffningsvärdena för fastigheten till c:a 188 miljoner kronor. Under årens lopp har dessa avskrivits med c:a 11 miljoner

kronor. Dessa 11 miljoner kronor är den ekonomiska bokförda förslitnings-skulden som finns på fasigheten.

För att kunna finansiera en större renovering på låt oss säga 5 miljoner kronor så är det viktigt att hyrorna inte bara räcker till normala drifts- & underhållskostnader utan även räcker till avskrivningarna. Detta för att föreningen skall kunna bygga en likviditet som gör det möjligt att kunna utföra denna typ av åtgärder utan att fråga banken om lov först. Att låna pengar till varje större investering kostar såväl ränta, idag c:a 5 %, som att det måste finnas likviditet till amorteringar på lånen. Att låna 5 miljoner av banken idag kostar första året (5.000.000 * 5% = 250.0000 kronor / år), vilket i princip motsvarar en hyreshöjning om 200 kr/ lägenhet & månad. Dessutom tillkommer amorteringen på lånet, om 10-årigt lån, 500.000 kronor per år, vilket motsvarar ytterligare c:a 400 kronor i hyreshöjning.

För att undvika ovan problematik vid större renoveringar så är det mycket viktigt att föreningen på sikt bygger upp en likviditetsbuffert. Denna buffert når man genom att låta hyran täcka även kostnaden för avskrivningar. Det är därför som vi skriver att om man följt stadgarna och tagit ut en hyra som även täckte avskrivningarna så hade vi idag haft en likviditet som varit 10 miljoner bättre än den är idag.

Vad vi beskriver ovan är idag tyvärr ett utbrett problem bland bostadsrättsföreningar. Det har tyvärr varit mycket vanligt att föreningar har haft subventionerade hyror till sina medlemmar. Detta för att lägenheten skall bli mer attraktiv på marknaden. Det finns ju ett samband mellan låg hyra = högt marknadspris på bostadsrätten och tvärtom hög hyra = lågt marknadspris på lägenheten.

Sophanteringen

Vi vill förtydliga varför vi skriver att föreningens kostnad för sophanteringen är 280.000 kronor. Enligt faktura från hotellet så fakturerar dom 380 kr / mantimme & 300 kr / maskintimme. Under året fakturerar dom totalt 416 timmar (380 kr + 300 kr = 680 kr * 416 timmar = 282.880 kronor). Till detta tillkommer moms med 25 % . Detta belopp faktureras till samfälligheten, varav BRF:n skall betala 80 % (282.880 kr *80 % = 226.304 kronor. Därtill kommer momsen som BRF:n inte kan lyfta utan den blir en kostnad (226.304 *125 % = 282.880 kronor. Således blir BRF:ns totala årskostnad för hotellets sophantering 282.880 kronor. Därtill kommer kostnader för containershanteringen, vilka faktureras av Uddevalla energi.

BRF:n får inte lov att vara med i "momsklubben" därför att bostadshyra till privatpersoner är en ej momspliktig verksamhet. Däremot så är såväl hotellet som Samfälligheten momspliktiga verksamheter och måste därför fakturera BRF:n moms.

Förmedlingsavtal

Det finns idag ett förmedlingsavtal mellan hotellet och de bostadsrättsägare som hyr ut sina lägenheter. Detta avtal är dock gammalt och i stort behov av att uppdateras. Föreningens styrelser har därför varit i förhandlingar, under tre års tid, med hotellet om uppdateringar i avtalet men har tyvärr inte fått gehör för sina krav. Detta har då medfört att många medlemmar har tröttnat och sagt upp sina förmedlingsavtal, då man ansett att ersättningen från hotellet varit för låg jämfört med den kostnadsökning som bostadsrättshavaren har fått avseende månadshyra, elkostnader m.m. Styrelsen har dock förhoppningar om att kunna nå fram till ett nytt avtal med hotellet under våren 2024. Bli det ett bra avtal så finns det förhoppningsvis ett större intresse bland våra medlemmar att teckna nya förmedlingsavtal, vilket är hotellets önskemål.

Hör gärna av er till styrelsen om ni har synpunkter, idéer eller frågor.

Styrelsen

Till hemsidan: [brfbokenas](#) lösenord "hejsan"

Frågor, tankar och funderingar? Maila oss på info@brfbokenas.se

Varma hälsningar,

Styrelsen, BRF Bokenäs 100

[Klicka här om du vill avregistrera dig från medlemsbrevet](#)



Skickat med Paloma