

SjöstadsNytt

www.brfstjostaden.se

April 2014 Nr 2



BRF Sjöstadens hjälte

Här är han - bogserbåten TUG - föreningens hjälte.

(Bogserbåtar är faktiskt han, de flesta andra fartyg är hon)

I mars månad bogserade han bort Harley-Davidsonbåten och de som bodde i 77:an kunde äntligen se havet, ja iallafall den lilla del som heter Hammarby Sjö.

TUG är trots sitt namn tysk Han byggdes 1974 som *Bugsier 5* vid Schiffswerft & Maschinenfabrik Max Sieghold AG i Bremerhaven. År 2000 tillträdde St Vincent & the Grenadines som ny ägare och kallade honom *Merchantmen*. men då Stockholms hamn köpte den fick den det ngt enklare namnet TUG.. Tack för det.

Nu ligger Harley Davidsonbåten på samma plats som tidigare. Fast ändå inte. Den är flyttad hundra meter till vänster om man kommer från Mjärdgränd. Det var den förflyttningen allt hängde på. Folk från Mjärdgränd har lobbat för att de inte vill ha den tillbaka. Vi för att flytta den. Därför drog det ut på tiden men tack för alla mail och telefonsamtal. Utan dem hade den fortfarande legat kvar som en rosthög utanför 77:an.

En lite otrevlig sak var att någon hade skickat ett brev i Bostadsrättsföreningens namn Till skillnad från brevet vi skickade var det inte undertecknat. Hade någon skickat en massa okvädningsord i vår förenings namn? Hamnstyrman mailade en kopia..

Texten var lite bitter men helt OK.

Brevet var inte undertecknat och det är inte bra att brev skickas av anonyma medlemmar(?) i föreningens namn.

Bara styrelse och årsmöte kan skicka brev och då måste det finnas namngivna personer.

SJÖJUNGFRUN försvinner.

En sorgens tid ..restaurang Sjöjungfrun kommer att få nya ägare. Det strävsamma paret som drivit det kommer att sälja men vill ändå att det ska vara samma typ av krog. Vällagad husmanskost och lite extra festmat. Till ett hyfsat pris. Sorg. Det rör sig inte om konkurs utan om en nödvändighet då kocken har blivit sjuk.

Nu har vi rätt nummer på lägenheten.

Som du läste i förra Sjöstadsnytt blev det nummerkaos i Lantmäteriets räkning. . Nu är det äntligen rätt - ingen skada är skedd. Ingen behöver anmäla något och ingen behöver göra något. Nordstaden tar hand om det. Fast nu fick vi betala extra. Folkbokföringen ändrade

listorna men Skatteverket gjorde deet inte så Nordstaden fick göra en egen lista för dem så nu ska den ändringen

En dyster nyhet

Stockholms stad har avslöjat sig. De vill ha betalat. Och inte dåligt. Den nya tomträttsavgälden kommer att bli 1 410 000 kronor mot tidigare 750 000. Som plåster på såren kommer höjningen att ske i etapper. Avgälden är nedsatt de två första åren. År 1 (2016) blir den 950 000kr och år 2 blir den 1 191 200kr och år 3 ingen förskoning. Då blir den 1 410 000 kronor.

Vi har inte fått något bud på vad det kostar att köpa marken men räkna med att det blir dyrt. Detta kommer inte som en nyhet, det var vad vi befarade men det gör det inte trevligare.. Nu är det dags att samla i ladorna. Vi återkommer om detta.

Städdagen

Städdagen är i år och självklart har vi en container nere vid stranden som vi lägger vårt skräp som hämtas av andra och sen fylls den igen av andra vid kajerna och sen plockar andra grejerna osv osv.

Men ställ upp för vår vackra trädgård.

Och gör den ännu vackrare.

**GLÖM INTE ÅRSMÖTET PÅ
PUMPAN 14 MAJ 18.30**

Fem motioner har kommit in och ni kan läsa dem här i sin helhet

Motion 1 från Jeanette

Motion till Brf Sjöstadens årsstämma 20140517

KAPITALTILLSKOTT - SPARA 30 % AV RÄNTEKOSTNADEN

Jag önskar att Sjöstadens styrelse undersöker om det finns intresse för kapitaltillskott hos våra medlemmar.

Sedan några år har Brf Sjöstaden inte längre några räntebidrag. På föreningens skuld på cirka 64 Mkr får vi betala 100 % ränta, föreningen har ingen avdragsrätt på 30 % som privatpersoner har. (Nya skatteregler från 2007.) Vi betalar cirka 2 Mkr i ränta (2013), det blir 1250 kr per genomsnittslägenhet (76 kvm) och månad. Vi skulle spara 375 kr per månad och lägenhet om vi själva/privat tar hand om våra lån. Vår månadsavgift skulle alltså minska mer än vad vårt privata lån skulle kosta.

Skulle vi välja att ta över hela lånet privat så blir det 480 Tkr per genomsnittslägenhet. Se tabellen på slutet för fler exempel.

Två föreningsstämmor måste godkänna beslutet (stadgeändring om olika andelstal för drift och kapital) om frivilligt kapitaltillskott. 2/3 av deltagarna på stämman nr 2 måste godkänna. Ett kollektivt (=alla gör likadant) kapitaltillskott kräver ett stämmobeslut och om inte alla är för ändringen behövs beslut från Hyresnämnden. De som inte kan eller vill kan i så fall skriva ett reverslån till föreningen och fortsätta att låta styrelsen ordna med lånen. Dvs oförändrat läge.

Våra lån är bundna till 20150828.

För några år sedan hade styrelsen besök, i ovan ärende, av Nordea som var villig att ta på sig ALLA enskilda lån. Naturligtvis är deras "baktanke" att de hoppas att några ska passa på att låna mer.

Vid nybyggnad av bostadsrätter är det allt vanligare att köparna får välja kapitalinsats på tre nivåer och därmed olika månadsavgifter. Skanska säger att 80 % av deras nyproduktion i Stockholm säljs med differentierade insatser. Flera andra gör likadant.

En JM-fastighet längre österut på vår kaj genomförde kapitaltillskott för några år sedan.

+ Vi sparar pengar.

+ Vi kan själva bestämma om vi vill ha rörliga eller bundna lån. Det är också en av styrelsens största/viktigaste beslut att fatta. Nu i efterhand kan vi se att styrelsen inte skulle ha bundit våra lån 2012. (Allt fler väljer rörliga lån, över 70 % av lånen som tas.)

+ Kapitaltillskottet är frivilligt – de som inte kan eller vill får ha kvar nuvarande månadsavgift.

+ Detta kommer inte att öka en bostadsrättsinnehavares lån – lånen flyttas bara från föreningen till bostadsrättsinnehavaren.

+ Lägenhetens värde ökar då avgiften sänks.

- Det är inte helt säkert att lägenhetens värde ökar med samma belopp som kapitalinsatsen. Men all kapitalinsats (även den som föreningen gjort under åren) avräknas vid reavinstberäkningen vid försäljning.

- Det är upp till den enskilde att förhandla om sin ränta. Kan ju bli positivt också om man är bra på att förhandla.

- Lite extra administrativt arbete för styrelsen.

Jag kan försöka förklara mer eller svara på frågor under årsmötet.

Jeanette Bergström
20140317

	BRF lån	Privat lån	differens
		70%	
3,09 % ränta 2013 på 63,7 Mkr	1 966 207	1 376 345	589 862
63,7 är medellånet under året			
antal lägenheter	131		
ränta/lgh/mån	1 251	876	375 kr/mån
ränta/lgh/år	15 012	10 512	4 500 kr/år
genomsnittslägenheten är 76 kvm			

lägenhetsyta	76	57	71	77	82	88	123
kapitaltillskott	480 000	360 000	448 421	486 316	517 895	555 789	776 842
månadsspar	375	281	350	380	405	434	607

Alla beräkningar är gjorda på 2013 års siffror. Man kan räkna på olika sätt förstås, men i stort blir resultatet detsamma.

Ovan beräkning handlar enbart om räntan och förutsätter att allt annat är lika. Föreningen har hittills amorterat cirka 35 Mkr av vårt ursprungliga lån på 98 Mkr. I ovan beräkning antas denna amorteringstakt fortgå.

Motion 2 av Inger Schönning

Stockholm 20140322

Motion angående garageplatserna, BRF Sjästad

Vi har i ett par år diskuterat garageplatserna och garagehyrorna.

Tillgångar som alla i bostadsrättsföreningen förfogar över är:

Snäckan, Musslan, Bastun

Uthyrningskostnaden för dessa ligger ev i paritet med att alla har en möjlighet att hyra och använda dessa.

Kan diskuteras och ev höjas.

Snäckan: 100 kr

Musslan: 200kr

Bastun: ingen kostnad.

Vi har även tillgångar i huset som endast kan nyttjas av ett fåtal, nämligen garaget. Garaget är varmgarage med el uttag och tillgång till vatten.

Garaget är vår gemensamma tillgång som alla i huset boende ska kunna dra nytta av, enligt demokratins lagar.

Några kan dra nytta av det genom att faktiskt kunna parkera varmt, ljust och torrt.

Övriga kan dra nytta av det genom att garaget bidrar till vår gemensamma möjlighet att få sänkt månadskostnad.

Historia

År	Parkering på gatan	Parkering i garage
1997	250 kr	850 kr
2004	500 kr	850 kr
2008	600 kr	900 kr
2010	700 kr	900 kr
2012	800 kr	900 kr

Garagehyran ligger idag på 900 kr.

Efterfrågan på garageplatser är stor och kön är mycket lång.

Fakta: 32 personer i kö 20131231.

Noll platser blev lediga under 2012 och 2013.

Den som fått plats i år har stått i kö sen 2007.

Differensen från början mellan parkering på gatan och parkering i varmgarage var 600 kr. Den differensen är rimlig även idag.

Vi har också sett att priser på garageplatser i Stockholm gått upp med 5-10% bara det senaste året.

Då utgår man dessutom från ett betydligt högre pris än i vår förening.

Priset på köpta garageplatser säljs för 1,5 miljon i Stockholms innerstad och månadskostnaden för dessa köpta platser är 980 kr enl Fastighetsägarnas fastighetstidning nr 8 2013.

Priset på förhyrda garageplatser är idag mellan

1200 – 2375 kr på Södermalm vilket ger ett snittpris på 1790 kr.

Allt enl Fastighetsägarnas fastighetstidning nr 8 2013.

(Källa: garageplatsen.se)

(Bilaga 1)

För att jämföra med alternativ till garaget kan vi nämna att boendeparkering på gatan kostar 800kr/mån fram till årets slut. Ingen garanti för att det finns plats. Vintersäsongen måste man dessutom ta bort snö/gräva fram bilen och p-platserna på gatan är få då plogbilarna lägger snö på p-platserna.

Från start pratades det om att garagehyran skulle täcka sina egna kostnader. Jag är av den uppfattningen att garagehyran är för låg för att täcka sina kostnader.

Jag är också av den uppfattningen att ett eventuellt beslut som fattades för 15 år sedan inte är relevant i dagens situation.

Detta bör göras om.

Om jag själv nu har ett direkt behov av ett garage måste jag hyra ett garage utanför föreningen och får då betala marknadshyra. Samtidigt är jag med och subventionerar föreningens billiga garage och dess underhåll.

Enligt paragrafen "medlemmarnas ekonomiska intresse".

Lokaler är ett elände för föreningarna ifall det inte finns en optimal situation som är likvärdig för varje borätt eller att lokalerna kan delas av alla medlemmar.

Kan man inte uppnå ovanstående skall lokalerna berika alla medlemmar likvärdigt på annat vis, exempelvis ekonomiskt.

Detta kan man uppnå genom marknadsmässiga hyror på garagen och på så sätt ge alla möjlighet att få sänkta månadskostnader eller i alla fall ej höjda. Detta kommer då alla i BRF tillgodo.

Annan lagstiftning än lagstiftning för gemensamma utrymmen gäller för resurser som inte är tillgängliga för samtliga intressenter enl de jurister som BRF kontaktat.

Jag lägger även till referens till Fastitias rapport "Oberoende Kostnadsanalys" som låg till grunden för första avgiftssänkningen på 10%. Det var grundförutsättning för avgiftssänkning att man implementerar marknadshyror på resurser som inte är tillgängliga för alla. Rapporten: "Oberoende

kostnadsanalys" låg till grunden för första avgiftssänkningen på 10%.
Rapporten bifogas som en bilaga.

(Bilaga 2)

För garageplatserna bör vår garagehyreshandläggare på Nordstaden, Stockholm säga upp avtalen och sända ut nya avtal med den förhöjda hyran för påskrift.

I linje med styrelsens planer för att ytterligare stärka föreningens ekonomi bör beslut fattas om att höja hyrorna för samtliga garageplatser. Höjningarna bör ske med början den 1 juni 2014.

Hyresintäkter Garage

Förslag 1: Garagehyrorna höjs till snittpriset för Södermalm.
(se ovan)

Förslag2:

När inte alla har tillgång till garage, så bör marknadsmässig hyresnivå tillämpas. Hyran bör ej understiga 1 200 kr per månad.". Rapporten (Bilaga 2) skrevs jan 2011 så prisnivåerna är inte de senaste.
(se ovan)

Förslag 3: En differens på 600 kr, som var den ursprungliga differensen, mellan parkering på gatan och parkering i varmgarage, är rimlig tills annat beslutas.

Inger Schönning
Inger Schönning

Tegelviksgatan 79

Bilaga 1

Månadshyra i SEK/m

Område	Min	Max	Medel	Median
Östermalm	1 500	4 000	2 800	2 750
Norrmalm	1 000	3 750	2 650	2 750
Vasastan	700	3 800	2 100	2 200
Kungsholmen	1 500	2 800	1 880	1 800
Södermalm	1 200	2 375	1 790	1 850
Gärdet	1 475	2 000	1 740	1 750
Närförort	510	2 050	1 230	1 250
Ytterförort	500	1 300	750	730

Källa: Garageplatsen.

Bilaga 2 ÅRSavgIFTS ANALYS

För bostadsrättsföreningen

Sjöstaden i Stockholm 24 Januari 2011

LÄGENHET 2

Stad X-Stad Adress Storgatan 4 Bostadsyta 2 rok 60 kvm Standard Normal

Årsavgift 1 900 kr

Pris 750 000 kr

LÄGENHET 1

Stad X-stad Adress Storgatan 2 Bostadsyta 2 rok 60 kvm Standard Normal

Årsavgift 3 500 kr
Pris 500 000 kr

2 Årsavgiftsanalys Brf Sjöstaden

Årsavgiftsanalysens syfte

Årsavgiftsanalysens syfte är att göra en utredning gällande föreningens in- och utbetalningar och utifrån detta räkna fram vilken årsavgift föreningens medlemmar bör betala framöver, enligt Fastitia analyserar föreningens in och utbetalningar såsom bl a årsavgifter och hyresintäkter, drift och underhållskostnader, förvaltningskostnader och kapitalkostnader.

Under varje delpost undersöks sedan möjligheten till kostnadssänkningar och ska visa på värdet av att bedriva en mer aktiv ekonomistyrning, vilket sammantaget ger en bra grund för beräkning av den årsavgift som föreningens medlemmar bör betala framöver.

En bostadsrättsförening ska främja medlemmarnas ekonomiska intresse när det gäller boendet och dess ekonomiska verksamhet och har inte som syfte att göra vinster och/eller samla pengar på hög som sedan lånas ut till sin förvaltare med låg ränta.

Medlemmarnas årsavgifter ska istället sättas efter självkostnadsprincipen, vilket innebär att årsavgiften ska spegla föreningens årliga utbetalningar inom verksamheten.

I förlängningen hänger det dock på styrelsens engagemang och vilja till förbättringsarbete för att skapa en så kostnadseffektiv förvaltning som möjligt. Där medlemmarnas ekonomiska intressen tillgodoses och inte andra aktörers/leverantörers som ofta kan ha ett intresse av det sker en överskottsekonomi i föreningen.

Viktigt med engagemang och kunskap för bästa resultat

När en förening beställer en årsavgiftsanalys av oss, så kommer inte de av oss föreslagna åtgärderna automatisk att uppfyllas. Rapporten bör ses som ett verktyg som man använder för att skapa sig en ökad medvetenhet och lära sig att se ekonomiska samband inom den verksamhet föreningen bedriver.

Detta för att kunna fokusera styrelsens arbete på att utföra rätt saker på rätt sätt inom verksamheten, så att en så optimal och rättvis avgift tas ut från både befintliga som kommande medlemmar.

Årsavgiftsanalysen är också ett bra informationsunderlag för banker vid kreditansökningar¹ som hör ihop med föreningens verksamhet. Med en bra analys av föreningens ekonomi, så kan bankens osäkerhet gällande föreningen minskas, vilket skulle kunna påverka räntenivån på ett mer positivt sätt.

¹ Doktorsavhandling nr:103-2003 från företagsekonomiska institutionen vid Stockholms universitet med namnet Redovisningsinformation för bedömning av små och medelstora företag sid. 194-195. Där redovisas den rangordning av information som institutionella kreditgivare önskar för att kunna göra en bra analys av verksamheten, enligt följande: årsredovisningen kommer främst, sedan ekonomiska prognoser, omvärldsanalys, information om medarbetare, personal och verksamhetsmiljö, kommentarer från Vd samt nyckeltal/räkenskapsanalys.

3 Årsavgiftsanalys Brf Sjöstaden

Ekonomisk analys av Brf Sjöstaden SPAR 1: - 10 %

Vi har här tagit fram några förslag på förbättringar gällande föreningens ekonomiska situation och om de genomförs kan skapa ett utrymme till att sänka medlemmarnas årsavgifter med upp till ca 10 % under 2011. Om dessa förslag som redogörs i tabellen nedan genomförs kan en sänkning av månadsavgiften ge ca 500 kr per månad för en lägenhet på ca 80 kvm. Justeringen kan även ge en viss effekt uppåt på lägenheternas marknadsvärde. Föreningens årsavgifter bör alltid styras till att ligga i nivå med summan av föreningens årliga utbetalningar. Överskott kan dock motiveras i de fall där det inom kort föreligger stora och kostsamma renoveringar och föreningen är ganska högt belånad.

Våra åtgärdsförslag för att sänka föreningens årsavgifter

För att kunna sänka årsavgifterna i föreningen så föreslås följande åtgärder (se kalkyl på sidan 4):

KOSTNADSPOSTER

ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Löpande underhåll / Reparationer

Se över denna post då ni har väldigt hög kostnad här. Ni bör särredovisa dessa poster från periodiskt underhåll. Denna post bör inte överstiga 350 000 kr.

Årlig avsättning till föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens underhållsfond ska varje år göras enligt underhållplan med 500 000 kr. I budgeten ska alltid denna post vara med. Kostnaden för det periodiska underhållet ska sedan belasta balansräkningen och inte resultaträkningen annat än för avskrivning och eventuellt ökad räntekostnad då man finansierar underhållet via nya lån. Denna post behöver i dagsläget inte indexhöjas, då den anses som bra.

Banklån

Här finns den absolut största anledningen till att föreningen har så höga årsavgifter. Här bör medlemmarna överväga att skjuta till kapital för att göra en större amortering. Se effekt under SPAR 2 på sid 5 nedan.

Amortering

Om inte kapitaltillskott kan genomföras, så bör ni inom kort fundera på att höja amorteringen på föreningens banklån.

Räntekostnader

Om fortsatt rörlig ränta? Kontrollera regelbundet hur den rörliga räntan utvecklas. Kontrollera med banken om möjligheten att teckna ett skräntetakt. Det innebär att om den rörliga räntan passerar en viss nivå så omvandlas lånet per automatik till bundet. Genomsnittsräntan är i kalkylen: 2,8 % för 2011, 3,8 % för 2012 och 4,8 % för resterande period.

Ränteintäkter

Intäktsräntan är numera beskattningsbar och räknas som sidosverksamhet. Välj att placera kassatillgångarna till bästa möjliga ränta. Eventuellt statsskuldväxlar se mer information på www.riksgalden.se

Hyresintäkter garage

När inte alla har tillgång till garage, så bör marknadsmässig hyresnivå tillämpas. Hyran bör ej understiga ca 1 200 kr per månad.

Övriga hyresintäkter

Denna intäkt har från 2008 då den var på ca 136 000 kraftigt gått ner till att i budgeten för 2011 vara ca 46 000 kr. Hur kommer det sig?

JUSTERING AV FÖRENINGENS ÅRSavgIFTER

Om dessa åtgärder genomförs, så medför det att föreningen för 2011 kan sänka årsavgifterna med maximalt ca 800 000 kr om året (10 %), från en nivå på ca 8 800 000 ned till en nivå på ca 8 000 000 kr. I kalkylen ingår en årlig höjning av årsavgiften med 1 % för att balansera för högre räntor.

Övrigt

Man bör fundera över att eventuellt sälja gästlägenheten då den kan ge ca 1 000 000 till amortering (minskad räntekostnad med ca 30 000 - 40 000 kr per år) plus ca 24 000 kr per år i årsavgift. Även festlokalen bör man se över om man istället kan hyra ut den till företag. Intäkt ca 2 000 kr/kvm och år. Ni bör även kontrollera att inte huset är byggt med skänstegstättning och har inbyggd fukt i fasaden.

ÅRSavgIFTSANALYS

Yta bostadsrätt i kvm

KOSTNADSPOSTER

DRIFT (årlig ökningstakt ca 2 %) Värme

El

Vatten

Löpande underhåll (reparationer) Teknisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning Soppantering

Försäkring

Kabel tv / bredband

Fastighetsavgift

Tomträttsavgäld

Övrigt

Arvoden (styrelse, valberedning, revisor) SUMMA DRIFT

AVSÄTTNING TILL YTTRE FOND
KAPITALKOSTNAD (Banklån)
Räntekostnad
Ränteintäkt (- 26 % skatt) Avskrivning
SUMMA KAPITALKOSTNADER SUMMA KOSTNADER
INTÄKTSPOSTER
HYRESINTÄKTER Parkering
Övriga hyresintäkter
SUMMA HYRESINTÄKTER
ÅRSavgIFTER
SUMMA INTÄKTER
ÅRETS RESULTAT (bokföringsmässigt) Återläggning avskrivningar -
Amortering +
ÅRETS RESULTAT (likviditetsmässigt) NYCKELTAL
Årsavgift i kr / kvm
Driftkostnad i kr / kvm
Avsättning yttre fond i kr / kvm
Banklån i kr / kvm

4 Årsavgiftsanlys Brf Sjöstaden

SPAR 1: - 10 % Baserad på er budget för 2011 BRF SJÖSTADEN I STOCKHOLM JANUARI

2011

10019

2011

1067

230

194

350

396

91

200

43

135

170

710

216

143

3945

500

70400 1985

22

1465

3428

7873

820 46 866

8000 8866 993 1465 1500 958

798

394

50

7027

Yta bostadshyra

0 Yta lokalhyra 0

2012

1088

235

198

357

404

93

204

44

138

173

710

220

146
4010
500
68900
2618
37
1465
4046
8556
836 47 883
8080 8963 407 1465 1500 372
806
400
50
6877

2013 2014 2015 2016 2017

1110 1132 1155 1178 1202 239 244 249 254 259 202 206 210 214 218 364 371 379 386 394 412 420 429 437 446
95 97 99 100 102 208 212 216 221 225 45 46 47 47 48 140 143 146 149 152 177 180 184 188 191 710 710 710 710 710 225
229 234 238 243 149 152 155 158 161 4076 4143 4212 4282 4353
500 500 500 500 500
67400 65900 64400 62900 61400
3235 3163 3091 3019 2947 52 52 52 52 52 1465 1465 1465 1465 1465 4648 4576 4504 4432 4360 9224 9219 9216 9214
9214
853 870 888 905 923 48 49 50 51 52 901 919 937 956 975
8161 8242 8325 8408 8492 9062 9161 9262 9364 9467 -162 -58 46 150 254 1465 1465 1465 1465 1465 1500 1500 1500
1500 1500 -197 -93 11 115 219
815 823 831 839 848 407 414 420 427 434 50 50 50 50 50 6727 6578 6428 6278 6128

5 Årsavgiftsanalys Brf Sjöstaden

Ekonomisk analys av Brf Sjöstaden SPAR 2: - 40 %

Denna tilläggs kalkyl baseras på att medlemmarna utöver de åtgärder som redovisats under SPAR 1: Dessutom att medlemmarna gör ett kapitaltillskott på ca 4 000 kr per kvm. Detta innebär att kapitalskulden sjunker från ca 70 miljoner till ca 30 miljoner kr. Räntekostnaden sjunker då till ca 850 000 kr från ca 2 miljoner kr. Om detta genomförs så kan även amorteringen sänkas med 1 miljon kr per år. Då föreningen nu blir mindre räntekänslig kan även resultatet för 2011 minska med ca 600 000 kr. Detta innebär att årsavgiften kan sänkas ytterligare med upp till 2,7 miljoner kr. Detta motsvarar en sänkning med totalt ca 40 % (se effekten i Tabell 1 nedan). Detta innebär att årsavgiften går ner till ca 529 kr per kvm och att lägenheternas marknadsvärde sannolikt hamnar kring 55 000 kr per kvm. Det motsvarar en ökning med ca 10 000 kr per kvm. Skillnaden mellan ökad kapitalkostnad för medlemmens banklån och justeringen av månadsavgiften, innebär en total sänkning av ca 548 kr per månad (se i Tabell 2 nedan under Summa boendekostnad).

Tabell 1: Jämförelse mellan effekterna av de olika alternativen (se gröna fält i kalkylen på sidan 6).

Förändring av boendekostnad och marknadsvärde

Här nedan visas effekten på dels privatekonomin om nya banklån krävs för kapitaltillskottet (se tabellen till vänster) samt effekten på föreningens årsavgifter och ett exempel på ökning av marknadsvärdet för en specifik lägenhet (ca 80 kvm). Effekten blir att privatekonomiskt ökar kapitalkostnaden med ca 1 246 kr per månad. Årsavgiften sjunker däremot med ca 1 794 kr per månad samt att marknadsvärdet på lägenheten ökar med ca 800 000 kr. Med avdrag för kapitaltillskottet så blir värdeökningen 480 000 kr (se i Tabell 2 nedan under Summa värdeförändring).

Tabell 2: Effekten av kapitaltillskott med ca 4 000 kr per kvm

SPAR 1: - 10 %

SPAR 2: - 40 %

Lägenhetsyta i kvm ca
80

Lägenhetsyta i kvm ca
80

Årsavgift per / kvm ca
798

Årsavgift per / kvm ca

529

Årsavgift i kr ca

5 320

Årsavgift per månad i kr ca

3 526

Marknadsvärde i kvm ca

45 000

Marknadsvärde i kvm ca

55 000

Marknadsvärde i kr ca

3 600 000

Marknadsvärde i kr ca

4 400 000

PRIVATEKONOMI MEDSPAR2:-40%

EFFEKT AVSPAR2:-40%

Lägenhetsyta i kvm ca

80

MARKNADSVÄRDE

Kapitaltillskott / Nya lån i kr ca

320 000

Ökat marknadsvärde i kr / kvm ca

10 000

Ränta ca 4 % per år

12 800

Ökat marknadsvärde i kr ca

800 000

- Efter skatteavdrag 30 %

8 960

ÅRSAVGIFT

Räntekostnad per månad ca

+ 746

Årsavgift per / kvm ca

529

Amortering per månad ca

+ 500

Årsavgift per månad i kr ca

3 526

Ökad kapitalkostnad per månad i kr ca

+ 1 246

Minskad årsavgift per månad i kr ca

- 1 794

SUMMA BOENDEKOSTNAD (i kr per månad ca):

- 548

SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRING (efter avdrag för kapitaltillskott i kr ca):

+ 480 000

Motion 3 Thomas och Johanna Axelsson

Bakgrund:

Garagehyrorna i BRF Sjöstaden har legat på samma nivå, 900 kr/mån, sedan 1999. 2005 höjdes tomträttsavgälden och i slutet av 2015 är det dags för ytterligare en ny, den här gången, kraftig höjning. Detta kan få stora negativa konsekvenser för samtliga medlemmar i form av en förhöjd månadsavgift. En eventuell avgiftshöjning kommer att drabba alla både på kort och lång sikt, då den både drabbar privatekonomin samt drar ner lägenhetsvärderingen vid framtida försäljningar. Även den som inte har tänkt att sälja drabbas, då ett eventuellt låneutrymme vid en lägre värdering minskar.

För att slippa höja lägenhetsavgifterna, alternativt hålla nere höjningen, föreslår vi istället en höjning av garageplatserna. Nuvarande nivåer för lägenhetsavgifter i föreningen är höga medan garagehyrorna är mycket låga.

Samtliga medlemmar i föreningen deläger platserna och intäkterna från hyrorna är mycket viktiga för den totala ekonomiska bilden. Garageplatserna i föreningen ägs inte av den medlem som en gång har tilldelats hyresplatsen. Det finns 57 garageplatser i föreningen på 131 lägenheter. Detta innebär att en minoritet på 43.5% av föreningens medlemmar har tillgång till platserna. Som en följd har en lång och nästintill orörlig kö uppstått. Intäktsmässigt så innebär en hundralapp i höjd garagehyra en ökad årlig intäkt till föreningen på 68.400 kr.

Att disponera en garageplats innanför tullarna i Stockholm år 2014 är en stor förmån: man slipper flytta bilen en gång/vecka för att undvika p - bot pga gatustädning, man slipper försäkringsskador på bilen eftersom den slipper stå utomhus och man slipper leta efter parkeringsplatser när många har parkerat i området.

En extern konsult som togs in för tre år sedan för att ge rekommendationer kring föreningens ekonomi ansåg redan då att nivån på hyrorna ej bör understiga 1.200 kr.

Vad gäller Stockholms stads boendeparkeringsavgift på gatan, så pågår det diskussioner inom oppositionen om att höja den till 1.000 kr/ mån from 2015. För att illustrera attraktionskraften i att disponera en garageplats inomhus i området: alternativet för de medlemmar i BRF Sjöstaden som inte har tilldelats plats i föreningen är att hyra i det kommersiella garaget på Barnängsgatan. Där finns i dagsläget ett fåtal platser kvar för 1.899 kr/mån.

Under årsstämman som hölls 2013 framfördes argumentet från en medlem att en garagehyreshöjning skulle riskera att slänga ut medlemmar som inte hade råd att betala på gatan. Faktum är att även vid nivån 1.200 kr/ mån så har samtliga medlemmar som har förmånen att disponera en garageplats en lägre total månadskostnad än år 2009 då lägenhetsavgifterna var markant högre.

Det står för övrigt ingenstans i föreningens stadgar att hyresnivåerna för garageplatserna skall ligga i paritet med omkostnadsbeloppet för garagelokalen.

Förslag:

Garagehyrorna höjs from den 1/10 2014 till 1.200 kr/ mån.

Tomas och Johanna Axelsson

Motion 4 Inger Outzén

2014-03-31

Inger Outzen

Lght 5:82

Tegelviksgatan 75

Styrelsen

Brf Sjöstaden

Motion till föreningens stämma 2014 - om uthyrning av Musslan

Föreningen har fina lokaler för gemensamt nyttjande. Det är glädjande att de används flitigt.

Övernattninglägenheten Musslan är dock så mycket bokad, att man måste ha många månaders framförhållning för att ha en chans att t ex boka en helg. Spontant har man inte en chans.

Musslan får maximalt bokas tre nätter i rad för medlemmar gäster. Tyvärr visar bokningssystemet inte om medlem har bokat fler dagar i rad än de tre tillåtna. Det är också tekniskt fullt möjligt att boka fler dagar. Lägenheten är oftast bokad fler än tre dygn vid helger och det är inte ovanligt att hela veckor är bokade.

Det är som sagt bra att lokalerna används. Men begränsningarna har införts för att ge alla samma möjligheter.

Gällande Musslan bör föreningen införa liknande tekniska begränsningar som gäller för tvättstugorna, där säger systemet stopp om man försöker boka för mycket. Det vill säga, det ska inte gå att boka övernattningslägenheten Musslan mer än tre dagar.
Behovet att begränsa tycks inte finnas för Snäckan.
Med vänlig hälsning
Inger Outzen

Motion 5
2014-03-31
Inger Outzen
Lght 5:82
Tegelviksgatan 75
Styrelsen
Brf Sjöstaden

Motion till föreningens stämma 2014 - om styrelsearbetet

Men hänvisning till nedanstående punkter vill jag understryka några viktiga policyfrågor för styrelsens arbete, med risk för att jag slår in redan öppna dörrar. Min förhoppning är att nuvarande och kommande styrelser avser att arbeta i enlighet med nedanstående - demokratiska - ordning.

Uppföljning av stämmans beslut

En grundläggande princip för en bostadsrättsförening är att det är föreningsstämman som är det högsta beslutande organet. Av det följer en "lydnadsplikt" för styrelsen att följa och verkställa de beslut som stämman fattat så länge dessa inte strider mot lag eller stadgar. Styrelsen är föreningens verkställande organ.

Styrelsen bör kontrollera att beslut som fattats och motioner som har tillstyrkts på tidigare stämmor verkligen genomförs. I den händelse styrelsen inte har något praktiskt redskap för att bevaka och följa upp tidigare beslut i föreningens stämma bör ett sådant ordnas.

Jag bifogar en motion som tillstyrktes på föreningsstämma 2012 och som jag inte anser är genomförd. Det enda som har följt på motionen är en kort information i ett nummer av vårt föreningsblad.

Kommunikation med föreningens medlemmar inför beslut

Vid förändringar i föreningens olika nyttor såsom ombyggnationer, avtalsförändringar mm bör styrelsen i möjligaste mån ha en dialog med förekommande informella arbetsgrupper i föreningen, t ex bastugrupp, trädgårdsgrupp, garagegrupp. Det är viktigt att styrelsen tillvaratar dessa gruppers engagemang, kunskap och erfarenheter.

Principiella och avgörande beslut

Enligt Bostadsrättslagen 9 kap 15 § ska beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Styrelsen bör därför inte på eget bevåg fatta beslut som bryter mot beslut på tidigare stämmor. Om styrelsen ser behov av principiella förändringar, eller där stadgarna inte klart reglerar beslutanderätten, bör förslag alltid föreläggas stämman för att på så sätt förankra avgörande och kännsbara beslut hos alla medlemmar.

Med vänlig hälsning
Inger Outzen
Bilaga Motion om cykelrummen 2012-04-09

2012-04-09
Inger Outzen
Lght 5:82
Tegelviksgatan 75
Styrelsen
Brf Sjöstaden

Motion till föreningens stämma 3 maj 2012

Cyklister i Stockholm beräknas ha blivit dubbelt så många på femton år. Det märks inte minst i våra cykelrum. I föreningen finns fem stycken cykelrum, ett i vardera punkthusen och tre i vinkelbyggnaden.

Det är trångt i alla cykelrum, men värst är det nog i cykelrummet i Tegelviksgatan 75. Det är de minsta av de tre i vinkelbyggnaden, och är tidvis hårt belastat. Ibland så trångt att det nästintill är omöjligt att få ut de cyklar som jag och flera med mig använder som transportmedel varje dag, åtminstone från mars till och med november. Trängseln gör också att utanpåliggande växlar på cyklarna får stötas och måste justeras för att inte vara trafikfarliga. Många cyklar används för inte alls, det märks bl a då däckena hela tiden står utan luft. Även i punkthusens cykelrum är det trångt, men dessa utrymmen används troligen bara av de som bor i punkthusen.

Cykelrummet Tegelviksgatan används av medlemmar i olika trappuppgångar, allt från Tegelviksgatan till portar på Tengdalsgatan. Skälet kan vara ren bekvämlighet, cykelrummet kanske ligger på vägen mot arbete eller dagis. Det kan också vara så att nyinflyttade ö h t inte känner till att det finns andra cykelrum, närmare den egna porten.

Med tanke på att det finns tre cykelrum i vinkelbyggnaden är det rimligt att fördela dessa med två portar på varje. D v s att Tegelviksgatan 75 och 73 nyttjar det nämnda mindre cykelrummet Tegelviksgatan 75. Vidare förslagsvis att Tegelviksgatan 71 och Tengdalsgatan 40 nyttjar cykelrummet på gatsidan Tengdalsgatan 42, och att Tengdalsgatan 42 och 44 använder cykelrummet gården vid Tengdalsgatan 44 - eller tvärtom.

Möjligen är det huvudsakligen så man använder cykelrummen redan idag. Men det bör förtydligas av föreningen att det är så dessa utrymmen är tänkta att användas, inte minst som information till nyinflyttade.

Jag önskar således att styrelsen förtydligar detta vid de särskilda informationsmöten som äger rum för nyinflyttade. Därutöver vore det bra med anslag i varje portuppgång, och inte minst med tydliga anslag på varje dörr till cykelrum. På detta vis skulle trycket på de olika cykelrummen kunna fördelas jämnare.

Med vänlig hälsning

Inger Outzen

Felanmälan

Nordstaden har tillsyn över oss varje måndag. Vi ska just gå igenom mer konkret vad som åligger (älskar det ordet) dem men en sak är säker: Avtalet gick ut 2010 och har sedan dess inte förnyats eller gått igenom. Nu är det dags.

Men en sak vet vi redan nu:

Om ett lysrör eller en lampa fallerar, ring Nordstaden direkt. De är här varje måndag.

Återkommer inom kort om detta.

Vi kommer att föreslå nya stadgar

De stadgar vi har är ett lappverk och lite oklara. Birgitta har varit drivande i att få ordning på stadgarna och vi använder oss i första hand av

Fastighetsföreningens mönsterstadgar.

Tyvärr så togs två stycken likalydande motioner vid förra årsstämman så vi måste göra om

proceduren. Det gällde framförhållning av ekonomin. Ändringar i stadgarna måste vara exakta och tas av två årsmöten. Så vi är ändå tvungna till detta och då kan vi passa på att göra om stadgarna på fler punkter.

Det är till exempel lite oklart vad föreningen står för och vad den enskilde bostadsrättsinnehavaren står för. Grundtipset är att du står för allt inne i lägenheten och föreningen vad som är utanför.

Anticimex är larmat

Och det är riktiga och stora råttor. De finns i 77:an vid branddörren och vi kommer att informera vad som kommer att hända med dem.

Något drastiskt hoppas jag.

Vad är en styrelse?

Ingen vaktmästare.

Ingen gårdskar.

Ingen väktare.

Ingen städare.

Ingen fastighetsskötare

Ingen portvakt

Vi har hand om de långsiktiga arbetena i huset. Tekniskt och ekonomiskt.

Föreningen är till för alla och vi har alla samma mål, en välskött bostadsrättsförening..

You dirty rat...James Cagney 1937

Styrelsen:

Lasse Hallgren Ordförande,
medlemsärenden, infoblاد.
Tel 0730714721.
E-post: Lasse.hallgren@lernia.se

Jarmo Honkanen Vice ordförande,
Teknik/Bygg.
Tel 0706 67 76 67.
E-post: honkanen.jarmo@gmail.com
Teknikfrågor: teknik@brfsjostaden.se

Birgitta Timm, sekreterare
Tegelviksgatan 73
Tel 086426486
Birgitta.timm@gmail.com

Diana Maxwell Ledamot, Ekonomi.
Tel 076 166 10 11.
E-post: diana.kmd@gmail.com

Anders Källhed Ledamot, Miljörum, IT-
ansvarig
Tel 070 306 55 19
E-post: anders.kallhed@arbetsformedlingen.se

Ewa-Lena Heikenborn Suppleant
Trädgård.
Tel 0736 26 13 10.
E-post: ewa-lena.heikenborn@hl-display.com

Kajsa Liljestad Suppleant, Portombud
grannsamverkan, lokalbokning.
Tel 08-731 94 40
E-post: kajsa.liljestad@gmail.com

Anne Honkanen Suppleant, Lokaler
Tel 0705 67 76 67.
E-post: honkanenam@gmail.com

Medlemsexpedition

Välkommen med dina
medlemsfrågor till föreningens
expedition.

Varje tisdag 18.30 – 19.00
(undantag sommar och större helger)
Plats: Tegelviksgatan 73

www.brfstjostaden.se

Felanmälan, hyresärenden,
garagekö

Nordstaden Stockholm

Storgatan 45

171 52 Solna

Tel 08-32 40 60 Fax 08-32 41 20

E-post: info@nordstadenab.se

Akuta ärenden,
tel 08-587 801 30

Under sommaren försöker vi se
till att någon från styrelsen är
på plats. Men det kan fallera så
maila gärna under
sommarmånaderna så kan vi
lotsa er rätt. Det gäller förstås
fall som inte är akuta.