



# Informationsblad nr 1 2003

## **Beslut på Extra föreningsstämma 2003-01-15**

På extra föreningsstämma 15 januari 2003 beslutade stämman att bifalla styrelsens förslag att öka insatskapitalet i föreningen med 34 miljoner kr, vilket motsvarar cirka 3 600 kr per kvm. Föreningen kommer efter inbetalning av insatser att amortera lån på 34 miljoner kr. Föreningens totala lån efter amortering hamnar på cirka 7 300 kr/kvm.

## **Beslutet är obligatoriskt för samtliga medlemmar**

Beslutet om ökat insatskapital är obligatoriskt för samtliga medlemmar. Undantag beviljas ej. För närmare upplysningar hänvisas till föreningens stadgar § 39.

## **Styrelsens motiv till förslaget**

1. Föreningen måste vidta åtgärder för att täcka driftunderskott och uppnå balans mellan intäkter och kostnader. Ett alternativ att täcka driftunderskottet är att höja årsavgifterna. För balans i resultatet 2003 utan ökat insatskapital krävs en avgiftsökning på 12 %, vilken också genomförts per 1 januari 2003. Höga avgifter påverkar bostadsrätternas marknadsvärde negativt. Styrelsen har ansett att ökat insatskapital är mer fördelaktigt än permanent höga avgifter. I och med beslutet om ökat insatskapital kommer avgifterna att sänkas med 25 % per 1 maj 2003.
2. Föreningen har idag lån på drygt 100 miljoner kr, vilket motsvarar cirka 11 000 kr/kvm. Långgivarna anser att detta är en för hög nivå. Föreningen har svårt att få svar på offerter när lånen skall omsättas. Mindre konkurrens leder till högre räntemarginaler. Sonderingar hos flera långgivare har gett vid handen att föreningen betraktas som kreditvärdig om lånen ligger i nivån 7 000 – 8 000 kr/kvm.
3. En förbättrad lånesituation för föreningen i kombination med sänkt årsavgift innebär att vår förening får ungefär samma ekonomiska situation som jämförbara föreningar. Detta skapar goda förutsättningar att stabilisera marknadsvärdet på lägenheterna. Värderingar av tre st lägenheter (2, 3 resp 4 rum och kök) indikerar att marknadsvärdet kommer att öka minst lika mycket eller mer än den ökade insatsen.

**Samtliga boende bedöms få en lägre boendekostnad** då årsavgifterna kommer att sänkas med motsvarande föreningens minskade räntekostnaderna och amorteringar, samtidigt som räntan på det individuella lånet är helt avdragsgill i deklarationen.

## **Aktivitetsplan fram till 1 maj 2003**

Det praktiska genomförandet av inbetalning av insatskapital och sänkning av årsavgifter började direkt efter stämman och sträcker sig fram till 1 maj 2003.

1. Inbetalning av insatskapitalet för varje lägenhet skall vara föreningen tillhanda **senast den 31**

**mars 2003.** Finansiering och inbetalning av respektive lägenhets insatskapital är bostadsrättsinnehavarens eget ansvar.

- **Lån hos SBAB.** Insatskapital som helt eller delvis finansieras genom lån hos SBAB kommer automatiskt att överföras till föreningen i samband med amortering av föreningens lån.
  - **Finansiering via annat låneinstitut eller med egna medel.** Insatskapital som helt eller delvis finansieras antingen genom lån hos annat låneinstitut än SBAB eller med egna medel skall **senast den 31 mars 2003 sättas in på föreningens konto 5385 11 115 83 i SEB.** Kontot är öppnat enbart för detta syfte. Vid dataregistrering av insättning, be låneinstitut eller bank att registrera lägenhetsnummer som s k kontokurrenttext. Kopia av insättningsavin tas med fördel emot av styrelsen. Skicka kopia av avin till Lars Lindgren, Bergshamra Allé 75, 170 77 Solna.
2. Typvärderingar av Jaeger & J:son har september 2002 som värdetidpunkt. I normal-fallet godkänner långgivare värderingen 6 månader, d v s i vårt fall till februari/mars 2003. Om långgivare trots det inte godkänner värderingen, meddela detta till Ekonomigruppen, Lars Lindgren eller Lars-Åke Hansson, så ordnar vi via Jaeger & J:son ny typvärdering med aktuellt datum. Orsaken till att vi väljer denna lösning i stället för ny typvärdering redan nu är att olika långgivare kan bedöma värderingen på olika sätt. Det är bättre vi vet vad långgivaren vill ha innan vi ber Jaeger & J:son om ny typvärdering. Genom valt förfarande håller vi också nere kostnaderna för värderingar.
  3. Föreningens lån hos SBAB kommer att amorteras så snart insatskapitalet är inbetalt. Amorteringen sker dels med lånevaluta från lån som medlemmar erhållit hos SBAB, dels genom överföring till SBAB av medlen på föreningens tillfälliga konto i SEB. Diverse praktiska arrangemang kring amorteringen gör att exakt datum inte kan fastställas redan nu. Ambitionen är att amorteringen verkställs under **första halvan av april 2003.**
  4. Årsavgiften (inkl värme) sänks med 25 % **per 1 maj 2003.** Avgifterna för hyra av p-plats och tillägg för el till motorvärmare är oförändrade.

### ***Lägenhetsöverlåtelser fram till 2003-03-31***

Vid eventuella lägenhetsöverlåtelser fram till 2003-03-31 kommer styrelsen begära att köparen undertecknar en skrivelse med innebörden att köparen är medveten om beslutet att öka insatskapitalet samt de till beslutet knutna villkoren för inbetalning av ökat insatskapital.

### ***Information utdelad på extra föreningsstämma***

De medlemmar som inte fått den information som delades ut på extrastämman den 15 januari kan hämta den antingen hos vår vicevärd Rolf Stanley, B.A. 129 eller direkt från föreningens hemsida [www.brunnsviken.se](http://www.brunnsviken.se). En lista med alla lägenheters andelstal och ökade insatser finns hos Rolf samt på hemsidan. Hos Rolf finns också ansökningshandlingar för lån hos SBAB.

### ***Frågor***

Om Du har frågor är Du välkommen att kontakta ekonomigruppen eller någon annan i styrelsen.

### **Ekonomigruppen**

Lars Lindgren 655 01 65

Lars-Åke Hansson 85 30 54

### **Övriga ledamöter i styrelsen**

Sven Kinnander 655 84 61

Marianne Lundberg 85 14 61

Hans Holst 655 89 01

Leif Stjärnskog 602 36 00 (Riksbyggen)

Johanna König 85 00 57  
Sibylle Totschnig 85 31 48