

# FÖRSLAG TILL EXTRASTÄMMA

Bostadsrättsföreningen Lisö1, 7 januari 2024

Styrelsen meddelade i senaste nyhetsbrevet, daterat 30 november 2023, att den planerar att ta upp nya lån på 17,5 miljoner kronor å föreningens vägnar för investeringar om totalt 27 miljoner kronor i dränering och arbeten för vatten och avlopp (VA), baserat på en underhållsplan från 2016 som aviserade investeringar för dränering och VA-arbeten för totalt ca 1,5 miljoner kronor.

Vi menar att en plan från 2016 på en investering för detta underhåll om 1,5 miljoner kronor inte kan likställas med en investering på 27 miljoner kronor i dag, och att stämman därför bör rådgöra i frågan innan styrelsen går vidare med detta. Vi menar därför att styrelsen bör pausa all upphandling om dränering och relaterade VA-arbeten, och kalla föreningen till extrastämma om följande motion:

**Motion 1:** Stämman ska ta ställning för eller emot den planerade investeringen på 27 miljoner kronor för dränering och VA-arbeten för Lisö1.

## Bakgrund

I föreningens underhållsplan daterad 2016-08-01 föreslås att föreningen åtgärdar 'dränering' senast 2020 till en uppskattad kostnad av 1 050 000 kronor samt VA utvändigt senast 2030 till en uppskattad kostnad av 488 000 kronor.

Utifrån detta planerar styrelsen att vidta åtgärder för dränering och yttre VA-arbeten till en kostnad av ca 27 miljoner kronor, varav dräneringen kostar ca 8 miljoner kronor och yttre VA ca 17 miljoner kronor. För detta planerar styrelsen att ta upp nya lån för föreningen om totalt 17,5 miljoner kronor. Styrelsen är mitt i upphandlingsprocessen – anbud ska lämnas in januari.

Den enda information föreningen fått om detta är i styrelsens nyhetsbrev daterat 30 november 2023. Ingen information om detta ingick i det underlag som delades ut inför extrastämman den 26 november 2023 om åtgärder i samband med dräneringen. Vid denna extrastämma fick föreningens medlemmar endast ta ställning till mindre åtgärder som påverkar fastigheten men som inte finns i underhållsplanen, utan vetskap om den totala kostnaden för hela projektet.

Skälet till detta ska ha varit att styrelsen inte ansåg det nödvändigt att söka stämmans stöd för de åtgärder som redan fanns aviserade i underhållsplanen eftersom planen, enligt styrelseordförandes uppgift, antogs av stämman 2016. Det finns dock ingen notering om att stämman ska ha godkänt underhållsplanen i stämмо-protokollen från 2015, 2016 eller 2017.

Det är i vilket fall väsentlig skillnad på en investering på 1,5 miljoner kronor och en investering på 27 miljoner kronor. Skillnaden representerar en kostnadsökning på 1700 procent och det faktum att det krävs nya lån för 17,5 miljoner kronor för att finansiera detta kommer väsentligen att påverka föreningens ekonomi på både kort och lång sikt.

Föreningen har i dag lån på totalt 50 761 506 kronor (årsredovisningen 2022). Allt annat lika kommer nya lån på 17,5 miljoner kronor att öka föreningens belåning med drygt 30 procent, vilket är lika med en ökning i lån per kvadratmeter bostadsyta från 7 113 kronor till 9 565 kronor. Detta är ett nyckeltal som banker och mäklare använder för att bedöma en förenings ekonomi, och kort sagt brukar man säga att under 5 000 kronor är bra medan 10 000 kronor eller mer är dåligt. En hög belåning innebär

att föreningen är sårbar för räntehöjningar samt skrämmer lätt bort presumtiva bostadsrättsköpare och sänker försäljningsvärdet på föreningens lägenheter.

De nya lånen kommer också att tas i ett ekonomisk läge som är helt annorlunda än det var då underhållsplanen togs fram 2016, då Sverige hade historiskt låga räntor. Under 2024 ska föreningen lägga om tre större lån hos SBAB om totalt 29 202 740 kronor vars bindningstid löper ut. Dessa lån har i dagsläget en ränta på under 1 procent, och kommer alla att bli dyrare efter omläggningen. SBABs genomsnittsränta för rörliga lån i december 2023 var 4,82 procent, vilket innebär att även med en ränterabatt på exempelvis 1 procentenhet så kommer räntan på våra omlagda lån att öka från under 1 procent till minst 3,5 procent – en tredubbling av våra räntekostnader på mer än hälften av föreningens lån. Till detta tillkommer sedan räntekostnaden för de nya lånen på 17,5 miljoner.

I underhållsplanen ingår också takomläggning plåt senast 2040 (av styrelsen aviserad att ske inom de närmsta åren), och vi har även nyligen undersökt balkongerna för sprickor som kan kräva åtgärder. Föreningen står därmed inför flera större investeringar i underhåll som också dessa sannolikt kommer att behöva finansieras med ytterligare lån. Samtidigt har priserna på bostadsrätter i Farsta fallit det senaste året och marknaden för bostadsrätter i Stockholm beskrivs som 'iskall', vilket innebär att vi har sämre möjligheter att dra in kapital på försäljningar av eventuella hyresrätter som blir lediga.

#### **Frågor till styrelsen**

Med tanke på den stora skillnaden i kostnad för den investering i dränering och relaterade VA-arbeten som aviseras i underhållsplanen från 2016, 1,5 miljoner kronor, och den föreslagna kostnaden för projektet i dag, 27 miljoner kronor, ber föreningen styrelsen att presentera det underlag som tagits fram i samband med projekteringen av dränering och relaterade VA-arbeten och svara på följande frågor:

- Vad har föreningen för behov av dränering och utvändiga VA-arbeten?
- Vad finns det för skäl att göra detta nu alternativt vid ett senare tillfälle?
- Hur kommer det sig att en investering som uppskattades till 1,5 miljon kronor 2016 ökat till 27 miljoner kronor 2023/24?
- Vad ingår i de föreslagna arbetena? Vilka delar av detta är nödvändiga och vilka är tillägg?
- Finns det alternativa lösningar?
- Hur kommer investeringen/lånen att påverka föreningens ekonomi på kort och lång sikt?
- Hur relaterar denna investering i underhåll till övriga planerade underhåll de närmaste 10 åren?

I underlaget inför extrastämman ska åtminstone följande dokument ingå:

- Den behovsanalys som styrelsen har gjort för projekteringen av dränering och VA-arbeten
- Det förfrågningsformulär som tagits fram till underlag för upphandling av dränering och VA-arbeten
- Den kostnadskalkyl som styrelsen gjort för de planerade arbetena om totalt 27 miljoner kronor
- Underhållsplanen från 2016

#### **Förslag till beslut**

Föreningen ska ta ställning för eller emot investeringen på 27 miljoner kronor. I det fall föreningen godkänner investeringen kan styrelsen gå vidare med nuvarande planer. I det fall föreningen röstar emot investeringen ges styrelsen/föreningen i uppdrag att ta fram en alternativ lösning för stämman att ta ställning till i ett senare skede.



