

Extrastämman 2 juli 2020
Brf Lisö1

Våra fönster är i dålig skick och behöver tas omhand

- Redogöra för processen sedan 2016 fram till idag
- Avvägningar fram till idag (kostnader, underhållsbehov)
- Finansiering av större underhåll i en bostadsrättsförening
 - Spara, låna, kapitaltillskott från medlemmar
 - Föreningen behöver välja en väg som alla kan vara med på och inte bara en majoritet
- Hur mycket lån behöver vi ta?
- Vad blir nettokostnaden?
- Hur påverkas avgiften?

Det började 2016

- Underhållsplanen framtagen 2015/2016
 - Enklare renovering 2020 (2 mnkr)
 - Större renovering eller byte 2025 (5 mnkr)
 - ”Svårt att beräkna kostnaden” - görs ingen djupare besiktning
 - Kan kosta 2-12 tkr exkl moms per fönster
 - 1151 fönsterbågar och 87 fönsterdörrar
 - 3-19 miljoner kronor inkl moms
- Motion till stämman maj 2016 om fönster
 - styrelsen fick i uppdrag att ta in offerter för fönsterrenovering och ordna extrastämma

Extrastämman 28 januari 2017

- Finns inget protokoll
- Fullmakterna finns kvar och sitter i pärm
- Månadsbrev 48 mars 2017:

Fönsterrenovering

Den 28:de januari hade föreningen en extrastämman med anledning av att årsmötet i maj 2016 hade gett styrelsen i uppdrag att ta in offerter för fönsterbyte. Extrastämman beslutade att inte genomföra fönsterbyte. Istället gav extrastämman styrelsen i uppdrag att ta in offerter för en enklare fönsterrenovering. Styrelsen återkommer med resultatet angående detta senare i vår.



- Underlag finns inte sparat
 - En offert har lokaliserats i efterhand (TK-gruppen)
 - Ur minnet: Det ansågs för dyrt och styrelsen fick i uppdrag att hitta billigare alternativ

Styrelsens arbete våren 2017

- Enligt styrelseprotokollen är en i styrelsen ansvarig för att ta in offerter och lägga fram förslag om en billigare renovering
- Styrelsemöten i februari och mars: inga av företagen har återkommit
- Därefter bordläggs frågan från möte till möte för att den ansvarige inte är med

Årsstämman maj 2017

- Ingen redovisning av fönsterfrågan sker
- Motion om förändring av stadgar angående fönsteransvar
 - Efter diskussion där bl.a. framhölls att alla medlemmar måste behandlas lika, beslutade stämman att ge styrelsen i uppdrag att utreda frågan kostnadsmissigt och stadgemässigt och återkomma till nästa årsstämma.

Årsstämman maj 2018

- Redovisning av fönsterfrågan
 - Uppdrag från extrastämman 2017 om en mindre fönsterrenovering
 - Styrelsen har kontakt med flera entreprenörer och inväntar kostnadsförslag

*§17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
Styrelsen fick i uppdrag från stämman 2017 att undersöka möjligheten att göra en mindre
fönsterrenovering. Styrelsen har kontaktat med flera entreprenörer och rapporterar att man inväntar
kostnadsförslag.*

- Mellan extrastämman 28 januari 2017 och årsstämman maj 2018
 - hände inte så mycket

Hösten 2018

- Styrelsen jobbar vidare
 - Begär in nya uppdaterade offerter från företagen som lämnat in tidigare samt två offerter från Fog&Fönster
 - Bara en som lämnat in offert tidigare lämnar in en uppdaterad (TK-gruppen)
 - Övriga återkommer inte alls eller säger att de kan inte åta sig våra hus
 - en nämner att det är för komplicerat med grönklassade hus
 - Besiktningarna inför offerterna
 - visar att fönstren är för dåliga för att bara göra en enklare, billigare renovering
 - Styrelsen konstaterar att det fanns inga billiga alternativ att lägga fram för medlemmarna
- Kallar till extrastämma 8 november 2018

Inför extrastämman 8 november 2018

Extrastämma torsdag den 8 november

Torsdagen den 8 november blir det extrastämma i föreningen. Två ärenden ska tas upp. För det första behöver vi ändra föreningens stadgar. Förändringar i lagen som genomförts de senaste åren gör att stadgarna behöver uppdateras, så att de bättre harmoniserar med svensk lagstiftning. Det andra ärendet är att besluta om vi ska genomföra fönsterbyte eller fönsterrenovering. Stämman kommer att börja kl 19.00. Klockan 18.00 kommer vi att ha ett informationsmöte om renovering kontra byte av fönstren, samt hur detta i så fall ska finansieras.



Runt den 18 oktober kommer dagordning och information om de två ärendena att delas ut till alla föreningsmedlemmar. Vet du med dig att du ska vara bortrest och vill kunna ta del av materialet ändå så kommer vi att lägga upp detta på hemsidan i samband med att det delas ut.

Läs gärna våra befintliga stadgar innan mötet så du vet vad som gäller rörande föreningsstämmor och extrastämmor. Stadgarna hittar du på vår hemsida under ”om föreningen” – ”Dokument”.

Informationsmöte 8 november 2018

- Informationsblad delades ut med kallelsen
- Styrelsen redogjorde för informationen i informationsbladet
- Fog&Fönster var på plats och man kunde ställa frågor direkt till dem
 - TK-fönster valde att inte vara med
- 3 alternativ var framtagna
 - Renovering Fog&Fönster 7,4 mnkr
 - Byte Fog&Fönster 9,8 mnkr
 - Byte TK-gruppen 6,3 mnkr

Resultatet av extrastämman 2018

- Vi borde haft en professionell ordförande
- Vi hade tre förslag
- I första omröstningen fick man rösta på alla tre

9. Fönsterrenovering eller fönsterbyte

- a. Alternativ 1 (Fönsterrenovering Fog & Fönster) 16 röster ja
- b. Alternativ 2 (Fönsterbyte Fog & Fönster) 14 röster ja
- c. Alternativ 3 (Fönsterbyte TK-Gruppen) 10 röster ja

Stämman röstade i ett första skede enligt ovanstående. Därmed fick vi en rangordning av alternativen..

- Mötet föreslog att förslagen skulle ställas två och två mot varandra
 - Mötesdeltagare lämnade mötet och antalet röster var nu 35
 - Svårt att hålla koll på röstlängden när medlemmar kommer och går
 - Ville på bästa möjliga sätt kontrollera att alla röster hade beaktats

Steg två i röstningen

- Alternativ 3 (byte TK-gruppen) ställdes mot alternativ 2 (byte F&F)

I första omgången ställdes alternativ 2 mot alternativ 3. 4 personer röstade för alternativ 3 och 10 på alternativ 2. 19 personer röstade inte alls. 2 personer tillkännagav inte hur de hade röstat trots upprepade rösträkningar.

- Ville veta att alla hade förstått om de hade röstat eller inte
- Alternativ 2 (byte F&F) ställdes sedan mot alternativ 1 (reovering F&F)

Sedan ställdes alternativ 1 mot alternativ 2. Alternativ 2 fick 14 röster och alternativ 1 fick 10 röster. 11 röstberättigade röstade nej. Därmed går styrelsen vidare med alternativ 2. Alternativ 1 kvarstår utifall föreningen inte får bygglov för alternativ 2.
- "Nej" var inget röstbart alternativ, det var bara för kontrollräkningen så att vi hade koll på röstlängden
- Lärdom
 - fastställ röstningsproposition
 - räkna inte de som avstår genom handuppräckning, bara utifrån röstlängd och avlagda röster
 - mötesdeltagare ansvarar själva för att det förstår vad som händer

Enkel majoritet

- Enkel majoritet innebär att ett förslag vid en omröstning måste stödjas av **mer än hälften av det totala antalet avgivna röster.**
- Att det krävs enkel majoritet för att ett förslag ska gå igenom är det vanligaste vid omröstningar. Om det inte särskilt anges vilken majoritet som avses i stadgar eller liknande avser man i regel enkel majoritet.
- När enkel majoritet krävs, **räknar man bort dem som avstår från att rösta eller som är frånvarande.**
- **Exempel**
 - 11 personer skall rösta i en fråga och det finns två förslag till beslut
 - 5 personer röstar på förslag 1
 - 4 personer på förslag 2
 - 2 personer avstår från att rösta
 - Förslag 1 har fått stöd av en enkel majoritet (5 röster av 9 avgivna röster)
 - För att få stöd av en absolut majoritet hade förslag 1 dock behövt stöd från minst sex personer (mer än hälften av dem som har rösträtt)

Tolkningen av resultatet

- Styrelsen tolkade att medlemmarna ville ha ett byte (majoriteten)
- Det var **enkel majoritet** för det förslaget
 - 14 av de 24 avgivna rösterna
 - Om det skulle ha krävts absolut majoritet hade det krävts 18 röster
- Våra stadgar: **32§**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.
För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.
- Styrelsen utgick från beslutet på stämman
- Även om det inte fanns ett alternativ att helt motsätta sig att göra något med fönstren så ville 24 av 35 närvarande göra något åt fönstren
 - Därmed ansåg styrelsen att det finns en vilja hos medlemmarna att åtgärda fönstren

Aktsamhetsplikt

- [Bostadsrätterna.se](http://Bostadsratterna.se)

Styrelsens beslutsrätt

Det kan vara svårt att dra klara gränser mellan vad styrelsen respektive föreningsstämman kan besluta om.

Vad får styrelsen besluta om

Enligt lagen om ekonomiska föreningar svarar styrelsen för föreningens organisation och förvaltning. Detta innefattar bland annat löpande arbetsuppgifter som bokföring, redovisning, underhåll av fastigheten, upphandling av tjänster för olika typer av arbeten och bankkontakter.

Även om en styrelse formellt sett skulle kunna besluta i en fråga så bör denna hänskjutas till stämma om åtgärden innebär stora kostnader för föreningen. Detsamma bör gälla om det finns anledning att tro att medlemmarna avser motsätta sig ett beslut. Detta ligger i linje med den aktsamhetsplikt som styrelsen har enligt lag.

- Vi vet bara att 24 av 35 ville åtgärda fönstren
- Vi vet inte vad de 11 som lade ner sina röster önskade
- Av de 24 ville 14 göra ett fönsterbyte
- Styrelsen har beaktat aktsamhetsplikten också

Information i månadsbrev 2018-2020

Månadsbrev #25 17 november 2018

Resultatet av extrastämman

Torsdagen den 8 november hade föreningen extrastämman. Det var 38 medlemmar (lägenheter) representerade genom närvaro eller fullmakt. Stämman röstade för de nya stadgarna. Antingen har vi en ytterligare stämman eller så tar vi frågan om stadgarna på ordinarie stämman i maj. Då behövs en kvalificerad majoritet, det vill säga minst två tredjedelar av de som röstar på stämman måste rösta för de nya stadgarna.



När vi kom till punkten om fönsterrenovering/fönsterbyte blev det inte ett tydligt resultat. Styrelsen kommer att gå vidare och söka bygglov för alternativ 2 (fönsterbyte). Om föreningen inte får bygglov för fönsterbyte (på grund av K-märkningen av våra hus) kommer styrelsen istället söka bygglov för alternativ 1 (fönsterrenovering). Styrelsen återkommer om hur processen löper vidare.

Styrelsen återkommer om hur vi löser finansieringen. Ansvarsfördelning för fönstren är en sak och den direkta finansieringen av en större renovering/byte är en annan. En finansiering kan både skötas via avgiftshöjning eller via engångsbetalning. Styrelsen har lyssnat på medlemmarnas åsikter rörande finansieringen och ska beakta detta. Vi vill dock ha lite mer kött på benen innan vi kommer med ett färdigt förslag till medlemmarna.

När styrelsen vet vad vi får byggnadslov för och har ett färdigt förslag till föreningen om finansiering återkommer styrelsen till medlemmarna så att vi kan ta ett beslut om detta.



Månadsbrev #26 26 december 2018

Framtida underhåll

Nu är det fem år sedan vi gjorde det senaste stora underhållet i fastigheten. Då var det stambytet. Framför oss ligger, enligt underhållsplanen, att vi ska lägga om takpappen och dränera runt husen. Båda dessa saker ska genomföras 2020 och styrelsen kommer därför att börja jobba med dessa två underhållspunkter nu under 2019. Tack vara försäljningar av lägenheter ser det just nu ut som om vi inte kommer att behöva ta extra lån för dessa åtgärder. Detta är ju bra eftersom man kan vänta sig att räntorna för lån nu kommer att stiga i och med att Riksbanken nu har börjat höja styrräntan.



I underhållsplanen nämns fönsterbyte/fönsterrenovering först 2025. Eftersom tidigare styrelsen efter beslut på stämman har börjat titta på detta redan kommer vi att fortsätta och undersöka vad vi har möjlighet att göra. Husen är K-märkta vilket gör att vi inte har lika mycket friheter att bestämma själva vad vi vill göra. Under 2019 kommer styrelsen att söka bygglov för att på så sätt veta vad vi kan och får göra. Stockholm stad skriver på sin hemsida att bygglov kan ta 3-4 månader att få så detta är ingen snabb process. Om det finns medlemmar som särskilt skulle vilja jobba med denna fråga tillsammans med styrelsen skulle det varmt uppskattas.

Information i månadsbrev 2018-2020

Våren och sommaren 2019

- Styrelsen försökte sätta samman bygglovsansökan
- Ingen lätt sak
- Grönklassning
- Tog in FK-gruppen
 - Sedan 2011
 - Solna och Stockholm
 - Har under 2019 gjort fler än 10 bygglovsansökningar

Månadsbrev #69 5 september 2019

Ömsom sol och ömsom regn blev det denna sommar. Det är i alla fall betydligt grönare i vår omgivning jämfört med hur det var för ett år sedan. Styrelsen har nu efter lite sommarvila tagit upp arbetet igen. Och det är en hel del som händer i vår förening. Trots att vi inte har haft styrelsemöten har det ändå skett en hel del saker under sommaren. Till exempel har Bolagsverket godkänt våra stadgar och de ligger uppe på hemsidan. Bygglovsansökan för fönsterbyte är inskickad till Stadsbyggnadskontoret. Nu håller vi tummarna för att detta ska gå igenom. K-märkningen av våra hus gör det svårare att förutse hur svaret kommer att bli.

Information i månadsbrev 2018-2020

Månadsbrev #71 5 november 2019

Fönsterrenovering – bygglov inskickat men det tar tid

I vår underhållsplan står det att vi ska renovera fönsterna 2025. Som många av er vet drogs processen igång redan 2017 i samband med en motion från en boende. Därefter har vi haft några turer på årsstämmor och extrastämma. Dels har styrelsen försökt förstå hur de flesta medlemmarna vill lösa den ekonomisk frågan och dels handlar det om att få en bild av behov. En del lägenheter har betydligt sämre kondition på sina fönster än andra. Vi behövde också veta vad man önskade av boendekomforten vad gäller isolering från kyla, värme och buller. Vi har tagit in en konsult för att få hjälp med processen. I höstas lämnades ansökan om bygglov in till stadsbyggnadskontoret. Vi fick tillbaka att det behövdes en komplettering med några mått. Detta förfarande är tydligen vanligt och beror mycket på vilken handläggare man får för sitt ärende. Det som komplicerar situationen mycket för oss och som gör att processen tar extra lång tid är att våra hus är K-märkta enligt den högsta nivån (grön-klassade).

Angående finansieringen så ser det ut som att vi finansierar denna renovering via lån och avgiftshöjningar. Beroende på vilken renovering vi måste göra på grund av K-märkningen så finns även vissa statsstöd att söka. Dessa kan man dock inte söka förrän man har bygglov.

Styrelsen återkommer när vi vet mera.

Månadsbrev #72 19 december 2019

Fönsterrenoveringen

Som vi berättat i tidigare månadsbrev så har vi tagit hjälp av Fönsterkonsulterna för att gå vidare med fönsterrenoveringen. Efter sommaren skickade vi in bygglovsansökan. Vi misstänkte att det skulle ta tid. Nu har vi två gånger varit tvungna att komplettera med uppgifter. Det som vi kunnat konstatera i samband med den sista av dessa kompletteringar är att de nya fönstren troligen ska se ut som de befintliga. Husen är K-märkta (grönklassade) och vi har fått olika bud från Stadsmuseet och Stadsbyggnadskontoret om vad som gäller, dvs om vi måste återställa fönstren så att de ser ut som originalen eller om det är nuvarande utseende som ska bevaras. Men inget är klart än så det är bara att avvakta och se.

Här borde vi i månadsbrevet skrivit fönsterbyte eftersom det var det vi sökt bygglov för.

Information i månadsbrev 2018-2020

Månadsbrev #75 28 april 2020

Fönsterrenoveringen

Vi har fått bygglov för att byta fönster. Vi måste dock ha en metallbeklädnad lik den vi har eftersom husen kulturminnesmärktes med den beklädnaden. Nu jobbar styrelsen vidare med anbudsfrågan och vad som ska ingå i bytet. Vi har undersökt vilka stöd vi kan få från kommunen och staten för renoveringen (pga K-märkning och buller). Vi kvalificerar oss dock inte för något.



Föreningen kommer att behöva ta lån för att klara de direkta kostnaderna för bytet. Dock har vi kapital att ta utav så vi behöver inte ta lån för hela kostnaden. Finansieringen av lånet kommer att betalas via avgiften. Vi antar att kostnaderna för att värma upp våra hus kommer att bli lägre efter fönsterbytet. Lägre kostnader för uppvärmning innebär att avgifterna inte behöver höjas lika mycket framöver. Men detta är dock för framtida styrelser att besluta om.

- Styrelsen fick svaret i slutet av februari att bygglovet hade beviljats
- Beslutet på papper kom först i april efter påpekande att det inte hade kommit något med posten.
- Bad Fog&Fönster om uppdatering av anbudet från 2018

Information i månadsbrev 2018-2020

Månadsbrev #76 27 maj 2020

Fönsterbyte 2020/2021

Styrelsen har beslutat att gå vidare med Fog&Fönster för det planerade fönsterbytet. Det kommer att komma ett separat **informationsblad** om fönsterbytet där styrelsen hoppas kunna besvara alla tänkbara frågor. Här lite kort information om hur fönstren kommer att se ut.

På grund av K-märkningen får vi inte ändra det nuvarande utseendet på **utsidan**. Vi måste alltså behålla en plåtbeklädnad. Dock är den beklädnad som finns idag inte gjord så att träet i karmar och ramar mår bra. Många fönster är i riktigt dåligt skick. Men det finns även karmar som är i bra skick. Vid fönsterbytet byts de karmar som är dåliga medan de som är bra behålls. Drevningen runt fönstren görs om så att det blir tätt mellan fönster och husvägg.

Insidan bestämmer vi mer över. Här har styrelsen ansett att vi behåller utseendet på fönstren med träramar och alla fasningar och så vidare. Det finns idag många olika typer av handtag i lägenheterna. Vi kommer att ha en bestämd typ av handtag på den nya fönstren. Dessa heter Roca Prästö och de är valda utifrån tidstypisk stil och ergonomi. Det kommer finnas möjlighet för boende att lägga boendebeställning på de så kallade äggvreden. Därutöver kommer man kunna beställa målning av fönstersmyg. Dessa extrabeställningar betalar den boende själv.

I 64an kommer vi innan sommaren att göra en **provlägenhet** dit alla bjuds in (på ett coronasäkert sätt) att komma och titta på hur de nya fönstren ser ut och hur de fungerar.

Finansieringen av bytet sker via avgiften som kommer att höjas lite mer än bara den generella prisökningen i ekonomin (KPI, det vill säga ca 2 procent) de kommande åren. Givet det ekonomiska läget nu har föreningen troligen betydligt större möjligheter att ta ett lån nu än respektive medlem. Därför anser styrelsen att det är väl avvägt att föreningen tar ett lån som vi tillsammans betalar av via våra avgifter. På så sätt betalar också framtida medlemmar en del av kostnaderna av att höja standarden på vårt inomhusklimat. I det kommande informationsbladet kommer det att finnas en beräkning över hur mycket avgiften kommer att behöva höjas framöver. Detta är en osäker beräkning men som är gjord för att alla ska ha så bra planeringsmöjligheter som möjligt.

- Styrelsen ansåg att den hade och har ett brett stöd bland medlemmarna att gå vidare
- Vissa medlemmar anser att styrelsen inte hade tillräcklig grund i stämmobeslut att gå vidare med anbudet från Fog&Fönster
- Frågan togs upp på årsstämman 11 juni 2020 av medlemmar
- Direkt efter stämman lämnas en begäran om extrastämma in

Efterklok styrelse

- Information om arbetet under 2018-2020 har kommit löpande i månadsbreven
- Styrelsen har inte hemlighållit något
- Efterklok styrelse: Borde ha bjudit in till extrastämma eller tagit upp frågan på årsstämman efter att bygglov hade beviljats och anbudet från Fog&Fönster var klart för att verkligen få klarhet i att det var detta medlemmarna ville göra

Mycket att städa efter tidigare styrelser

- Styrelsen har jobbat mycket med de interna rutinerna för uppföljning och dokumentering
 - Städat efter tidigare styrelser undermåliga arbete
 - Bland annat undvikit viten från kommunen
 - Nu får vi beröm från revisorn
- Nu ska vi arbeta vidare med att förankrar beslut bland medlemmarna
 - Tidigare styrelser valde att inte göra något för att det är svårt och jobbigt – hände ingenting
 - Uppdämt behov
 - Styrelser som jobbar framåt med att förbättra boendekomfort och värdet på husen får inte jobba för fort
- Alla ska kunna sova tryckt och veta
 - att husen står kvar och fungerar som den trygghet och det tak över huvudet som de är (ständigt underhåll och reparationer)
 - att ekonomin är god och att föreningen hushåller med våra gemensamma resurser (alla kostnader måste vägas mot nyttan)

Styrelsens beslut

- Det är akut med våra fönster – vi kan inte skjuta på detta längre
- Vi måste agera!
- Finns inget som är gratis

- Bygglovets beviljades för fönsterbyte
 - Lång process där resultatet var att vi måste följa utseendet som är idag
- Vände oss till Fog&Fönster för ett anbud
 - Tillägg som behövs och prishöjningar
- Optioner:
 - Isolering under balkongfönstren
 - Ljudisolerad ventilation
 - Extra ljudisolerade fönster
 - Skydd mot värmestrålning
 - Mer tidstypiska handtag

Styrelsens avvägande

- Renovera eller byta
 - Ytterligare besiktningar har visat på större behov
 - Asbest i kittet – vid en renovering behöver det bytas ut i alla fönster (+fler rutor går sönder)
 - En renovering till träfönster kräver en renovering var 10 år på mellan 2-5 mnkr
 - Dessa bitar finns inte med i anbudet som vi fick 2018
 - Kostnaderna att renovera är lika höga eller högre jämfört med att byta
 - Mer kostnadseffektiv att byta
- Kostnaden för grundanbudet för byte höjs från 9,8 till 10,3 mnkr
 - Grundliga besiktningar har visat på ytterligare behov
 - Vill inte göra något halvdant
 - Tillägg efter besiktningar gjorda av FK-gruppen
 - Prishöjningar på 2 år (timlönen och materialkostnaderna är högre)

Optioner – tillval:

- Isolera bröstningen på balkongen för att tätta husen bättre (700.000 kr)
 - Bättre att göra detta nu än i efterhand
 - Dumt att inte göra det ordentligt
- Ventilation med ljudfälla (137.500 kr)
 - Bättre ljudisolering i glasen
 - Smart att inte släppa in ljud via ventilen
- Ökad ljudreduktion (150.500 kr)
 - Ökad boendekomfort
- Suncool (695.700 kr)
 - Ta bort 30 procent av värmeflödet in i lägenheterna
 - Ökad boendekomfort
 - Vi kan inte bara gör några fönster med detta för då ser fasaden flammig ut
- Handtag Rocka Prästö (282.750 kr)
 - Behålla karaktären på våra fönster

Vad vill vi ha?

- Optionerna kan vi fortfarande justera
- **Smart att göra:** Isolering av bröstningen på balkongen och ventilerna
- Ökad **boendekomfort:** Extra ljudisolerat glas och Suncool
 - Alla eller ingen
- **Boendetillägg:** Handtag
 - Tillsammans med målning av fönstersmygar och äggvreden
- **Vad borde vi göra?**
 - $10,3+0,84+\text{ÄTA}=11-12$ mnkr
 - Skippa Suncool och extra ljudisolerade glas
 - Boende får själva stå för specialhandtag

| | Mnkr inkl moms |
|---|----------------------|
| Basen | 10,3 |
| Behövliga optioner (isolering under balkong fönster och ljudisolerade ventiler) | 0,84 |
| Optioner som behöver göras gemensamt (mer isolerat glas och Suncool) | 0,85 |
| Option som kan göras om till boendetillägg | 0,28 |
| Summa | 12,3 |

ÄTA=ändrings- och tilläggsarbeten

Beror på hur många karmar som måste bytas ut

Finansiering av stora investeringar

- Stora investeringar lånar man till och betalar av
- Mindre investeringar sparar man till
- Stambyte och fönsterrenovering/byte är bostadsrättsföreningars största investeringar
- Brf Lisö1 lånade till stambytet (över 20 mnkr)
- Försäljningar av hyreslägenheter (ungefär en vart annat år)
 - Spara för underhåll och reparationer
 - Betala av på lånen

Hur mycket lån behöver vi ta?

- Kostnaden hamnar på ca 12 mnkr (inkl ÄTA)
- Vi har 5 mnkr i kassan
- Försäljning av 2 lägenheter 2021: 3+2 mnkr
- Vill ha **buffert** kvar
 - dränering, takomläggning, uppfräschning av våra omgivningar och parkering
- Vi kan inte vänta till 2025 med fönstren – **AKUT** på vissa håll
 - Södra och västra sidan är i mycket dålig kondition
 - Östra sidan dålig kondition
 - Norra sidan minst dålig
 - Spara tar tid - vänta är inte ett alternativ enligt vår tekniska förvaltare
- **Låna ca 5 mnkr** för att täcka kostnaderna och samtidigt ha buffert
- Lägre än uppgiften i informationsbladet
 - Beaktade inte försäljning av två lägenheter
 - Ville inte göra en glädjekalkyl

Hur stora är våra räntekostnader?

- 51,5 mnkr i lån 2019 = 9.265 kr/kvm (bostadsrätter)
- Räntekostnaderna
 - 2019: 953.861 kr
 - 2020: 540.000 kr
 - har haft ett gammalt bundet lån på 10 år med 4,4% utan amortering; nu 1,16% och amorterar
- Anta: 5 mnkr med bunden ränta i 10 år på 1,42%
 - Samma ränta i 10 år
 - Kontroll på räntekostnader men kan inte betala av fortare
- Räntekostnaden första året: 71.000 kronor
 - Amortera av detta lån på 10 år: 500.000 kr per år
 - Räntekostnaderna blir lägre allt eftersom vi amorterar
- 56,5 mnkr i lån 2021
 - Beaktar vi fler bostadsrätter jämfört med 2019 blir det 9.800 kr/kvm

Vad händer om ränta stiger?

- Lån 51,4 mnkr
- Räntekostnad 540.000 kr
- 5 lån
- Genomsnittlig ränta: 1,06 %
- Höjs räntan med 1 pe till 2,06% blir räntekostnaderna ca 514.000 kr högre
- Låg risk för detta scenario
- Konjunkturinstitutet: Första räntehöjningen sker 2024
 - Mycket långsam höjning av reporäntan
 - Ekonomin behöver stimuleras inte stramas åt (räntehöjning innebär en åtstramning)
- Riksbanken ligger kvar på nollränta till 2023Q3
 - Stimulerar ekonomin via andra kanaler för att slippa ha minusränta
 - Inga större höjningar därefter
- Till dess kommer vi ha amorterat ner lånen och även betalat av på lånen
- Jämförelse med 2011:
 - Lån 42,0 mnkr
 - Räntekostnader: 1,66 mnkr
 - Genomsnittlig ränta: 3,95 %

Vad blir nettokostnaden?

- Lån på 5 mnkr
 - Räntekostnad och amortering
 - 10 år: 5,4 mnkr
- Lägre värmekostnader
 - ca 300.000 kr/år
 - 10 år: 3 mnkr
- Netto: $5,4 - 3 = 2,4$ mnkr
- Behöver höja avgiften för att täcka kostnaderna under 10 år
- Sedan kan vi sänka avgiften
- Ytterligare lägenhetsförsäljningar används för att betala av på andra lån och bygga buffert för kommande underhåll

Vad händer med avgiften?

- Nettokostnad 2,4 mnkr under 10 år
- Bostadsrätter 5627 kvm (hyresrätter 1477 kvm)
- Höjning avgift per månad per kvm 3,6 kr
 - $2,4\text{mnkr}/5627\text{kvm}/10\text{år}/12\text{månader}=3,6\text{ kr/månad}$
 - Nu: Genomsnittlig avgift per månad 56 kr/kvm
 - 3,6 kr/månad och kvm motsvarar en höjning med 6,4 procent
- Kalkyl för avgiftshöjning - en höjning som ligger kvar
 - 3a (77 kvm) => 277 kr/mån
 - 4a (89 kvm) => 320 kr/mån
 - Liten 5a (109 kvm) => 392 kr/mån
 - 5a (136 kvm) => 490 kr/mån
 - 6a (150 kvm) => 540 kr/mån
- Andra varianter: höja mindre i början och mer senare eller tvärt om
 - Olika medlemmar har olika preferenser beroende på om de ska bo kvar här en längre eller kortare tid
 - Enklast är att göra en engångshöjning som sedan ligger kvar (så som vi gjorde i samband med stambytet)
- Hyran för hyresgäster?
 - Kontaktat Fastighetsägarna (vår branschorganisation)
 - Beslutas centralt
 - Inget vi kan påverka

Appendix

| Företag | Renovering F&F | Byte F&F | Byte TK-gruppen |
|--------------------------------|--|--|--|
| Offert | <ul style="list-style-type: none"> *Plåten på utsidan tas bort *Droppnäsa sätts på *Ytterbågen renoveras (lagas, fönster kittas om) och målas med vit färg *Energiglas monteras i innerbågen (byter ut innerglaset, energisparande, ej mer ljuddämpande) *Justerar stängningsanordningar *Byter ut tätninglistor *Sätter dit ursprunglig kopplingskruv | <ul style="list-style-type: none"> *Gamla fönsterbågen och plåten tas bort *Montering av Maximal Compact insticksfönster (energiglas med U-värde 1,1 och ljuddämpande genom att det är 1+2 glas) *Innerbågen är i vitt trä *Ytterbåge och karm av vit aluminium *Persiennor ingår *Spaltventiler ingår om det finns i befintligt fönster *Klipp-Dreh vädringsfunktion | <ul style="list-style-type: none"> *Gamla fönsterbågen och plåten tas bort *Underhållsfria PVC-fönster och dörrar (TK energi U=1,0) inkl 3-glas *Climatop *Barnspärr Kisi2 *Persiennor ingår med magneter *Spaltventiler ingår om det finns i befintligt fönster (Biobe30) *Laminerat säkerhetsglas till källarfönster *Utvändigt: plåtbeslag vit plåt inkl vit bleck |
| Ändrings- och tilläggssarbeten | <ul style="list-style-type: none"> *Byte av rötskador *Byte av trasiga beslag *Byte av trasiga glas | <ul style="list-style-type: none"> *Byte av rötskador i karmen som sitter kvar | ??? |

| | Offert 2018 | Anbud 2020 |
|---------------------|--|--|
| Ur-sprunglig offert | <ul style="list-style-type: none"> *Gamla fönsterbågen och plåten tas bort *Montering av Maximal Compact insticksfönster (energiglas med U-värde 1,1 och ljuddämpande genom att det är 1+2 glas) *Innerbågen är i vitt trä *Ytterbåge och karm av vit aluminium *Persienner ingår *Klipp-Dreh vädringsfunktion *Spaltventiler ingår om det finns i befintligt fönster | <ul style="list-style-type: none"> *Demontering och avfallshantering av befintliga fönster *Montering av produkt Maximal Compact insticksfönster, Glasning 1+2 U-värde ca 1,1. *Innerbåge av trä, vit. *Ytterbåge och karm av aluminium, vit. *Persienner ingår till samtliga fönster/fönsterdörrar *Kipp-Dreh vädringsfunktion *Spaltventiler Biobe 50 ingår i omfattning lika befintligt. |
| Till-kommit | | <ul style="list-style-type: none"> *Träreglar under beklädnader i överkant kompletteringsgrundas. *Kompletteringsdrevning med bottningslist av befintliga fönsterkarmar *Fönsterputs av samtliga fönster/fönsterdörrar *Kostnader för deponi av miljöfarliga ämnen *Prishöjningar |
| Kostnad | 9,8 mnkr | 10,3 mnkr |

| | Offert 2018 | Anbud 2020 |
|----------|---|---|
| Kostnad | 9,8 mnkr | 10,3 mnkr |
| ÄTA | *Byte av rötskador i karmen som sitter kvar | *Byte av rötskador eller Boracol användning ingår ej i anbudet, regleras enligt à-pris lista |
| Optioner | | <ul style="list-style-type: none"> *Isolering av bröstningar utvändigt på balkonger 700.000 kr *Båge med ljudfälla samt ventil Biobe 60 för ökad ljudreduktion samt bibehållen ventiltion 137.500 kr *Byta från 4 mm till 6 mm glas i ytterbåge för ökad ljudreduktion 150.500 kr *Suncool solreducerande glas på tre sidor av husen (ej norr) 695.700 kr *Handtag Rocka Prästö med barnspärr 282.750 kr |