

Brf Repslagaren



INFORMATION FRÅN STYRELSEN

Frågor för föreningsstämma:

1. Ska föreningen bekosta återställning av badrummen till standard efter stambyte i hela föreningen?
2. Ska föreningen införa en deposition som återbetalas vid deltagande i städdagar?

Fråga 1

Ska föreningen bekosta återställning av badrummen till standard efter stambyte i hela föreningen?

Föreningen har tidigare informerat om skicket på huvudstammarna i föreningen. Höghusens huvudstammar är i mycket dåligt skick, och låghusens huvudstammar är i bra skick för deras ålder. Föreningen har också tidigare aviserat att ett stambyte ligger i snar framtid för föreningen.

Efter vattenskadan i Melofonstigen 4 har det nu tydliggjorts vad ett stambyte kommer att kosta. Föreningen har beställt ett utlåtande om möjligheten till relining av huvudavloppsstam för att möjligen skjuta stambytet längre fram i tiden. Relining kan hålla 15-20 år, men i utlåtandet underströks det att en sådan tidsram kräver att relining har utförts under perfekta förutsättningar. Vid mindre än optimala förutsättningar kan relining hålla mycket kortare tid, kanske till och med bara 5 år. Med bakgrund av skicket på huvudstammarna i höghusen, var expertens rekommendation att inte riskera med relining utan att göra stambyte.

Totalkostnaden för stambyte i föreningen estimeras att landa omkring SEK 70 miljoner. Föreningen kommer att behöva ta lån för hela kostnaden, vilket kommer att ha en stor påverkan på föreningens ekonomi. Nästan 40% av föreningens budget kommer att bestå av räntekostnader när stambytet är klart. Som konsekvens av detta måste föreningen se över sina kostnader ordentligt och dra ner på kostnader så gott det går. Det går inte heller att utesluta avgiftshöjning.

Stämman måste vara enig i denna fråga. Om stämman inte är enig, dvs om minst en medlem röstar Nej, kommer ärendet att skickas till Hyresnämnden för granskning. Hyresnämnden får då bestämma om det går att godkänna beslutet även om det finns en Nej-röst. Denna process tar minst ett år. Väljer Hyresnämnden att godkänna beslutet får föreningen börja

planeringsfasen inför stambytet, vilket vanligtvis tar ca 18 månader. Sammantaget betyder detta att det blir minst 2-3 år innan ett eventuellt stambyte kan påbörjas.

Fråga 2

1. Ska föreningen införa en deposition som återbetalas vid deltagande i städdagar?

Föreningens hus har börjat nå en sådan ålder som kräver renovering. Under de senaste 8 åren har vi bytt ut fönster, renoverat hissarna och målat om trappuppgångarna i samtliga hus. Vi har också ett pågående takrenoveringsprojekt. Även en ny sopsorteringslösning väntar det kommande året. Dessa stora renoveringar kräver mycket pengar, men tack vare föreningens starka ekonomi har vi kunnat betala kontant för merparten av dem. Nu står dock föreningen inför riktigt stora kostnader – ett stambyte kommer att kosta ca SEK 70 miljoner, och detta måste finansieras med lån.

Styrelsen har börjat – och kommer att fortsätta – se över föreningens samtliga kostnadsposter. Kostnader måste kapas. En sak som är mycket tydligt redan nu är dock att engagemanget i föreningen är väldigt svagt. Till exempel har inte föreningen kunnat hålla gemensamma städdagar på grund av för få anmälda. Att ha medlemmar som visar intresse i området och hjälper till med städning och lätt underhåll hjälper föreningen att hålla ner kostnaderna. Att betala en tredje part för att utföra dessa uppgifter börjar kosta mer och mer.

Styrelsen föreslår till föreningsstämman införandet av en städdeposition. Vid deltagande på en av föreningens gemensamma städdagar betalas depositionen tillbaka. Vid uteblivet deltagande, behåller föreningen depositionen.

Förslaget är SEK 200/månad. Två gemensamma städdagar kommer att ordnas varje år – en på våren och en på hösten. Vid deltagande på en av dessa dagar betalas depositionen tillbaka. Styrelsen föreslår också att det går att utföra andra uppgifter vid andra tider under året som anses vara likvärdig som att delta i en gemensam städdag.

Det är viktigt att poängtera att denna deposition är separat från månadsavgiften. Föreningens stadgar (och lagen) reglerar vad som får ingå i månadsavgift, och relevanta bestämmelser nämner inte en deposition för gemensamma städdagarna. Detta betyder bland annat att en medlem inte kan tvingas lämna föreningen om de inte betalar depositionen, vilket kan hända om de inte betalar månadsavgiften. En sådan deposition är dock något som många andra föreningar har bestämt att införa, och styrelsen lyfter därmed frågan till föreningsstämman för beslut.