

2017-04-05

Motion till Brf Ekoxens årsmöte 2017

## Bakgrund

Kostnaderna för underhållet har utvecklats kraftigt, i synnerhet på senare tid på grund av större insatser genom ett aktivt arbete med underhållsplanering. Detta till trots har vi ett, innan avskrivningar, något positivt kassaflöde från verksamheten och vi har dolda tillgångar i ett fåtal hyreslägenheter. Räkna vi dock med avskrivningar är vårt resultat negativt och det negativa underskottet kommer att öka i takt med att de historiskt låga räntorna återgår till ett normalläge. Samtidigt som underhållsbehovet i den snart hundraåriga fastigheten på intet sätt minskar. Vi kommer således urholka vårt egna kapital på sikt om vi inte ökar våra intäkter.

Styrelsen arbetar aktivt med kostnadsbesparande åtgärder samtidigt som avtal för hyresintäkterna ses över för att få ett skäligt marknadspris för att säkerställa medlemmarnas bästa på sikt. Den primära intäktskällan vi har är dock våra medlemsavgifter. En avgift som sedan start inte har höjts. Det är dags att se det nödvändiga i detta och höja avgifterna samt se över den modell vi har för höjningar framgent. Eftersom drastiska höjningar är rejält negativa för värdet på den enskilda lägenheten behöver avgiftshöjningarna fördelas mer jämt år för år och vara på en rimlig nivå. De skall även ha en viss grad av förutsägbarhet då osäkerhet är en av de största drivfaktorerna bakom prisfall på tillgångar såsom en lägenhet. Det är därför en missgynnsam situation att inte ha ett planerat årligt uttag utan att aggregera höjningarna för att en styrelse 10 år senare ska höja avgifterna dramatiskt för att klara av den generella prisuppgången på varor och tjänster. Dessutom bör en striktare finansieringspolicy stiftas för att minska skuldsättningen och främja andra typer av lösningar samt en god amorteringskultur.

## Förslag

### 1. Höj avgiften med 15 %.

Kopplat till risken för minskat eget kapital behöver rörelsefinansieringen öka. Detta är inte gjort sedan föreningen instiftades år 2001. Varför denna nivå är skälig.

### 2. A) Koppla framtida avgifter till föregående års KPIX (räntekostnader för egna hem samt förändringar i nettot av direkta effekter av ändrade indirekta skatter (utom lönerelaterade) är exkluderade från det underliggande Konsument Prisindexet (KPI))

Som tidigare nämnt i bakgrunden är avgiften den allra största intäktskällan, vilket vi är beroende av att använda för att täcka de allt dyrare kostnaderna i och med den generella kostnadsökningen i samhället. Samtidigt som vi inte har någon höjning av de avgörande intäkterna. Därför föreslår jag denna koppling för att öka kraven på framtida styrelser att aktivt arbeta med både intäktssidan och kostnadssidan.

### B) Koppla till resultatet av hyresförhandlingarna mellan fastighetsägarna och hyresgästföreningen i Stockholm.

Ett alternativ till A) är att koppla de årliga höjningarna till hyresförhandlingarna för att få en marknadsriktig prissättning.

### 3. Inför en amorteringsrekommendation och tillstå endast belåning vid kostnadsbesparande åtgärder som både sänker driftkostnader, ökar miljöhänsynen samt har en kvalitetshöjande faktor för fastigheten och dess dåvarande såväl kommande inneboende. Lån för att finansiera estetiska ingrepp eller liknande bör ej tillåtas. En amorteringstakt som siktar på att vara en skuldfri förening inom 50 år, eller liknande målsättning bör tas fram av styrelsen med hänsyn taget till kassaflödet.

Arvid Leander

i egenskap av medlem