

Motion angående amortering

Förslag:

Fatta beslut om att intäkterna från försäljning av de lägenheter som föreningen i dag äger oavkortat ska gå till att betala av föreningens höga skulder.

Motivering:

Vår förening har stora lån (ca 120 miljoner enligt årsredovisningen för 2014).

Skuldsättningen är alltså ca 11 500 kr/kvm, och det är oroväckande högt. Faktum är att borättsexperter manar till försiktighet när det gäller att köpa en lägenhet i en förening med så hög skuldsättning. Risken är att månadsavgifterna på sikt kommer att behövas höjas i takt med att räntorna stiger.

Denna skuld har delvis uppkommit genom att föreningen vid ombildningen köpte ett antal lägenheter som nu hyrs ut. Värdet på dessa lägenheter är enligt uppgift 50–60 miljoner. När en sådan lägenhet blir tom och föreningen därmed kan sälja den som en bostadsrätt måste det enda rimliga vara att hela intäkten från försäljningen går till att betala av på våra stora lån. Detta framstår som särskilt viktigt eftersom de resterande 60–70 miljonerna av föreningens skuld inte motsvaras av några tillgångar i form av säljbara lägenheter.

Under föregående år sålde föreningen två lägenheter för sammanlagt ca 8 miljoner. Men dessa intäkter gick inte till att amortering av lånen utan användes i stället bland annat till att bekosta renoveringen av utemiljön (enligt uppgift ca 3–4 miljoner). Ett sådant ekonomiskt förfarande ter sig inte hållbart i längden. Pengar för sådant som räknas till löpande underhåll och upprätthållningar måste tas någon annanstans. Och om det inte finns pengar att ta någon annanstans är det kanske klokast att vi tills vidare avstår från att göra fler sådana kostsamma ingrepp, såvida det inte rör sig om absolut nödvändigt underhåll av fastigheten.

Maria Svedberg, Nybodagatan 4, 6 trappor

Styrelsen Brf Nyboda 10 yttrande och förslag på beslut:

Styrelsen delar uppfattningen att pengar vi får från ombildningar av HR till BR i första hand ska gå till att amortera av föreningens lån. Styrelsen anser däremot inte att de ska finnas tvingande regler, det bakbinder styrelsen och ökar därmed risken för att behöva ta extra lån eller besluta om avgiftshöjningar för att klara det relativt tunga underhåll vi har framför oss. Det gäller till exempel fönsterbyte och renovering av tak på låghuset och på Nybodagatan. När vår underhållssituation lugnat sig något kan extra amortering göras i samband med villkorsändring.

När det gäller föreningens skuldsättning kan man räkna på olika sätt. SBAB ser vår situation som fullt rimlig.

Styrelsen förelår årsstämman att besluta att avslå motionen.