

# Kalcium

## FRÅGOR & SVAR

**Nedan följer en sammanställning över frågor som uppkommit inför tillträdet av BRF Kalcium. Under informationsmötet den 21 mars kommer vi gå igenom det mesta kring slutbetalning, inflyttning och föreningen. Det kommer även finnas tid att ställa frågor i samband med mötet.**

### **Vad är en ekonomisk plan?**

- Den ekonomiska planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning av föreningens verksamhet. Planen ska bland annat beskriva föreningens byggnader och de kostnader föreningen har för drift och underhåll samt lån. Till skillnad från kostnadskalkylen som är en tidig beräkning är den ekonomiska planen mer specifik. Precis som kostnadskalkylen kontrolleras och intygas denna av auktoriserade intygsgivare och registreras hos Bolagsverket innan upplåtelseavtal får skrivas.

### **Vad innebär det att föreningens garageplatser hyrs ut till ett parkeringsbolag?**

- Föreningen hyr ut garageplatserna till ett parkeringsbolag som i sin tur kommer hyra ut platserna till enskilda föreningsmedlemmar. Du som medlem kommer skriva hyresavtalet med parkeringsbolaget.

### **Vem äger parkeringsbolaget? Finns det någon tredje part som är inblandad och tjänar pengar?**

- Parkeringsbolaget ägs i sin helhet av föreningen själva (helägt dotterbolag) och det finns ingen tredje part som tjänar pengar på parkeringslösningen. Det kommer vara samma styrelse i parkeringsbolaget som i föreningen. Ingen utomstående påverkar alltså administrationen eller avgifterna.

### **Stämmer det att hyran för en garageplats hade varit momsfri om föreningen hyrt ut den direkt till medlemmarna istället för via parkeringsbolaget?**

- Det stämmer att garageplatsen hade kunnat hyras ut momsfritt. Dock hade föreningen behövt betala investeringsmoms för garaget vilket hade lett till högre lån inom föreningen. De högre lånen hade resulterat i att föreningen i princip behövt ta ut samma hyra fast exkl. moms för att täcka dessa kostnader. Det kostar med andra ord inget mer för dig som medlem.

### **Varför har man ett parkeringsbolag?**

- Att koppla ett parkeringsbolag till en bostadsrättsförening är en normal lösning vilket de flesta bostadsutvecklare använder sig av och en del av Sundprojekts/Alfas affärsmodell. Parkeringslösningen är den samma som redovisades i kostnadskalkylen och har inte ändrats.

### **Varför har parkeringskostnaden höjts?**

- Hyresnivån har justerats upp 100 kr/månad inkl. moms jämfört med kostnadskalkylen. Målsättningen är att ha en marknadsmässig hyresnivå som även hjälper föreningen att minska effekten av avgiftshöjningen pga. det förändrade ränteläget. Föreningens styrelse kommer själva kunna besluta om hyresnivå framöver.

### **Är garaget avstyckat?**

- Nej.

### **Kan man upplösa parkeringsbolaget?**

- Efter 10 år kan föreningen avsluta avtalet med parkeringsbolaget utan ekonomiska konsekvenser. Om avtalet avslutas innan dess behöver föreningen erlägga moms på byggkostnaden för garaget. Detta behövs inte göras med nuvarande lösning.

### **När tecknar vi parkeringsavtal?**

- Parkeringsavtalen kommer tecknas strax innan tillträdet. Vår mäklare på Svensk Fastighetsförmedling kommer kontakta dig i turordning baserat på ditt kontraktsdatum och erbjuda parkeringsplats.

### **Hur många parkeringsplatser för elbilar kommer det att finnas?**

- Det kommer finnas sex platser i garaget. Föreningen har upphandlat E-ways som leverantör av laddningsstationerna och hyresgästerna som innehar elbilsplats kommer teckna eget abonnemang hos dem.

### **Vart kommer bilpoolsbilen att stå?**

- Det kommer finnas en bilpoolsbil från "Our Green Car" som står parkerade på föreningens markplatser vid garagedriften. Föreningens medlemmar har ett 10 årigt medlemskap.

### **Varför har man sänkt amorteringen i den ekonomiska planen med 20% från 1% till 0,8%?**

- Amorteringen är en löpande avbetalning på föreningens lån och ett indirekt sparande för föreningen. Den nuvarande föreningsstyrelsen har valt att sänka amorteringen för att minska effekten av avgiftshöjningen pga. det förändrade ränteläget. Detta är en av flera åtgärder man valt att göra i stället för att höja avgiften ytterligare. Amorteringsnivån ligger fortfarande på en bra nivå och har godkänts av revisor och Bolagsverkets intygsgivare. Föreningens amorteringsgrad ligger högre än många andra större aktörers bostadsrättsföreningar. Boendestyrelsen kan framöver välja om man vill öka amorteringen.

### **Vilka åtgärder påverkar avgiftshöjningen och varför har detta inte kommunicerats tydligare?**

- För att minska effekterna av avgiftshöjningen har bland annat amorteringen minskats, avgiften på garageplatserna höjts, lånen har bundits på längre tid och en räntefond har tillskjutits av Sundprojekt/Alfa. Sammantaget har dessa åtgärder inneburit att föreningens behov av avgiftshöjningen minskat vilket vi ser som en fördel för samtliga medlemmar. Alternativet hade varit att höja avgiften mellan 35–40%. Alla ändringar framgår i den ekonomiska planen och är godkända av intygsgivare på Boverket. Det som har tillkommit utöver kostnadskalkylen och som bidrar mest till att hålla nere avgiftshöjningen är räntefonden. Dessa pengar får föreningen av Sundprojekt/Alfa då vi är måna om föreningen och ville hjälpa till att dämpa effekten av det ökade ränteläget och ville därmed lyfta fram det i tidigare nyhetsbrev. Informationen hade kunnat varit tydligare i nyhetsbrevet men då detta endast är något positivt för föreningen hoppas vi att detta skall uppskattas av föreningens medlemmar. Många av de större aktörerna tillskjuter inga medel till föreningarna utan genomföra avgiftshöjningar i sin helhet.

### **Hur fungerar ränteutjämningsfonden?**

- Fonden är egentligen ett kapitaltillskott till föreningen från Sundprojekt/Alfa. Tillskottet placeras på ett räntekonto som föreningens styrelse har tillgång till. Fondens syfte är att stödja föreningen under de första åren och minska effekten av de ökade ränteläget. Föreningens boendestyrelse kommer disponera kapitalet men rekommendationen är att det används i enlighet med den ekonomiska planen. Kapitaltillskottet framgår i sin helhet i ekonomiska planen och är garanterat föreningen. Beloppet kommer inte minskas eller ökas oavsett om förutsättningarna för planen ändras.

**Hur hade den ekonomiska planen påverkats om föreningen behållit en amorteringsgrad om 1%?**

- Föreningen hade gått med underskott efter fondavsättningen under de första fyra-fem åren. Kassan hade dock varit fortsatt positiv varje år men föreningen hade inte haft full täckning för underhållsfonden under dessa år. Därefter visar kalkylen ett positivt betalnetto efter fondavsättning. Föreningen kan således höja amorteringen till 1% efter fem år.

**Kan avvikelser ske från den ekonomiska planen och vad händer om ränteutjämningsfonden inte räcker de första åren?**

- Den ekonomiska planen är en bedömning för hur ekonomin under nuvarande förutsättningar kommer se ut men är ingen garanti för att förutsättningarna inte förändras. Den största risken är att räntorna fortsätter att stiga vilket skulle kunna resultera i fortsatt ökade kostnader för föreningen. Räntorna i ekonomiska planen baseras på aktuella offerter med en marginal på ca 0.20 %. Precis som i alla föreningar kommer boendestyrelsen få hantera och fatta beslut gällande den löpande ekonomin.

**Fastighetselen har sänkts i den ekonomiska planen. Hur kommer det sig med stigande elpriser och påverkar även detta avgiften?**

- I kostnadskalkylen räknar man schablonmässigt på fastighetselen då man i sådant tidigt läge inte har all fakta för att göra en närmare beräkning. Eftersom kostnaderna var osäkra räknade man med en större buffert för säkerhets skull. I den ekonomiska planen finns mer detaljerade uppgifter om förbrukningen genom en så kallad energiberäkning. En annan faktor som bidragit är att föreningens solcellsanläggning inte räknades med i kostnadskalkylen. Denna ger föreningen ett betydande tillskott. Den lägre energiförbrukningen och därmed mindre kostnaden hjälper även den föreningen att minska effekten av avgiftshöjningen

**Har föreningen upphandlat förvaltare eller görs detta av boendestyrelsen?**

- Teknisk- och ekonomisk förvaltare är upphandlad och det blir NABO. Avtalet är bundet på två år.

**Måste jag vara med på besiktningen?**

- Nej. Du behöver inte vara med på besiktningen då det är bostadsrättsföreningen som ansvarar för lägenhetens skick och dialogen med entreprenören. Besiktningen kommer göras av en oberoende besiktningsman.

**Vart skall jag skicka pantförskrivningen på lägenheten när jag tar upp mitt bostadslån?**

- För dig som upptar ett bostadslån och skall använda lägenheten som säkerhet så behöver "panten" noteras hos föreningen. Pantförskrivningen är något som din handläggare på din bank hjälper dig med och denna skall skickas till förvaltaren NABO.

**Finns det en styrelse idag och när får vi som medlemmar ta över föreningen?**

- I dagsläget finns det en så kallad interimsstyrelse eller byggande styrelse. Deras uppgift är att hantera föreningen under byggtiden och se till att föreningen överlämnas till de boende i ett bra skick med fungerande rutiner. Efter sommaren (prel. september) kommer samtliga medlemmar kallas till en föreningsstämma och i samband med detta avgår interimsstyrelsen och medlemmar väljs in för att bilda en ny boendestyrelse. Interimsstyrelsen kommer därefter att genomföra en överlämning till den nya styrelsen och det finns även möjligheter till utbildning om den nya styrelsen önskar detta. Du kommer få en kallelse via mail ca 2-4 veckor innan stämman.