

### Mycket har hänt i dina två fastigheter under sju år

Som medlem äger du en mindre del i fastigheterna, Ägandet styrs av andelstalen, vilket innebär att du förfogar/ansvarar för en liten del av föreningens tillgångar och skulder, dvs allt som tillhör våra två hus, från källarna till yttertaken inklusive marken de står på.

**Tillgångarna** enl årsredovisningen 2017 var 70 miljoner, taxeringsvärdet samma år 43 milj.

**Skulderna** baseras på de lån som föreningen har tecknat, idag är totala låneskulden ca 43 miljoner vilket innebär att en medlem med en 3-rummare med 77 kvm bostadsyta har en skuld till banken via föreningen på 794.400 kr.

I tabellen på baksidan visas jämförelse med några av våra grannföreningar. Vår skuld har därefter ökat pga ett nytt lån togs i januari på 2 milj. Skulden är nu 11.768 kr per kvm yta.

Att föreningen har jämförelsevis stora låneskulder härrör från när fastigheterna övertogs (köptes) av Citycon år 2011 – husen var då i akut behov av förbättringar. En mängd åtgärder har därefter utförts sedan bildandet. Totala kostnaderna för förbättringar uppgår fram till idag till ca 29 miljoner, övervägande del har finansierats med lån.

Upprustningarna startade med stambyte och renovering av alla 57 badrum vilka även försågs med golvvärme, därefter följde balkongutbyggnad till dubbla ytan, nya hissar, ommålning av trapphus, nya fönster, nya portar, nytt system för porttelefoner. Och det som senaste åren varit föreningens största utgiftspost är värmekostnaden, ca 600.000 kr/år. Därför har vi det senaste året uppdaterat värmesystemen för att förbättra inomhusklimatet samt installerat modernare och kostnadseffektivare anläggning med med s k värmeåtervinning. Den senaste investeringen slutade på drygt 4 miljoner varav hälften finansierats med egna medel.

Vad vi redan kan konstatera är att effekten av den förbättringen pekar på en minskning av värmeutgiften med runt 250.000 kr/år.

### Ett par åtgärder återstår

Nästa steg enligt vår underhållsplan är omläggning av våra platta yttertak för att undvika vattenläckage samt uppfräschning av husens fasader. Fasaderna kan få vänta något år tills Riksbyggens planerade nybyggnader i närheten är avslutade med schaktningsarbeten och oundviklig dammbildning som följd.

### Dolda tillgångar finns

Föreningens dolda reserv finns i våra åtta hyresrättslägenheter vilka under senaste året reparerats för ca 200.000. Marknadsvärdet för dessa är idag 16–18 miljoner. Så snart någon av dessa blir ledig ska den omvandlas till bostadsrätt varefter nettobeloppet från försäljningen oavkortat ska amorteras på lånen. När en försäljning kan bli aktuell är däremot omöjligt att veta.

### Hög låneskuld ger anledning till oro

Som vi informerade i 2017 års verksamhetsberättelse fanns prognos att höja avgifterna under kommande år. Orsaken är framför allt att våra lån kan bli en tung belastning om det sedan några år gynnsamma låga ränteläget inte kommer att bestå – mycket pekar på att räntorna kommer att stiga.

Nuvarande styrelse har därför enats om att så långt det är rimligt minska lånebördan på ca 43 miljoner som är splittrade på fem lån med varierande belopp/bindningstider.

### Avgiftshöjning från 1 januari

Styrelsen har mot bakgrund av det nämnda beslutat höja bostadsrättsavgiften med 5 procent från 1 januari 2019. Ett exempel: för en 3:a vars avgift idag är 4.700 kr/månad blir ökningen 235 kr/månad.

## Jämförelse med närliggande föreningar, 2017 års siffror

Förening	Antal lgh	Omsättning	Års-avgift* pr kvm	Alla lån	Lån* pr kvm yta	Räntor	Värme	Resultat 5 senaste åren
Lansen	57	3.522.000	883	24.223.000/6.573		760.000	252.000	- 13.079.000
Västerby	467	23.144.000	799	115.448.000/4.791		1.205.000	996.000	26.868.000
Fågelsången	185	16.124.000	782	71.248.000/4.752		1.516.000	2.328.000	9.549.000
Spinrocken	138	8.816.000	770	85.081.000/7.915		2.292.000	0	- 7.466.000
Vävstolen	43	2.960.000	766	24.017.000/6.893		464.000	60.700	267.000
Rosenlinden	78	3.665.000	750	37.959.000/8.304		415.000	568.000	81.000
Sture	62	3.225.000	742	25.207.000/6.453		380.000	384.000	1.483.000
Jakobsborg	83	5.424.000	738	56.415.000/8.129		496.000	846.000	943.000
Tornérplatsen	57	3.668.700	709	40.932.000/11.491		570.000	596.000	- 11.532.000
Ynglingen	33	2.086.000	682	23.000.000/8.650		521.000	339.000	- 3.517.000
Jakob	203	17.942.000	678	102.630.000/6.443		1.634.000	1.578.000	12.682.000
Tornen	89	6.921.000	666	62.080.000/11.662		640.000	910.000	- 5.354.000
Allmogen	240	15.933.000	626	75.759.000/4.410		1.420.000	2.152.000	9.637.000
Aspnäs	530	31.742.000	599	14.746.000/ 358		223.000	4.204.000	25.941.000
Wibbla äng	218	10.735.000	552	11.103.000/ 711		123.000	2.262.000	2.201.000

\* bostadsrätter snitt

Vi hoppas om förståelse för detta nödvändiga beslut, hälsar

### Styrelsen för Brf Tornérplatsen

#### Med ditt engagemang kan föreningen bli starkare!

Vi välkomnar alla medlemmar som vill engagera sig i styrelsearbetet. Uppdraget innebär att du blir delaktig i såväl små som stora frågor till nytta för föreningen.

Du får också ny kunskap och lär känna våra medlemmar och hyresgäster.

Alla sorters kompetens behövs; administrativ, ekonomisk, teknisk som praktisk. Med bredare kunskap kan vi begränsa behovet att anlita extern hjälp. Som styrelsemedlem får du viss ekonomisk ersättning och för dig som vill lära dig mer om styrelsearbetet med dess regler och lagar finns många kurser att gå.

Styrelsen väljs efter förslag från vår valberedning vid årsstämman i april.

Vill du veta mer om vad styrelseuppdraget innebär, kontakta vår ordförande Örjan Sjöström 070-279 65 11, eller anmäl dig till någon av våra valberedare: Kent Pettersson 070-433 11 88 eller Niklas Langenoja 073-544 16 87.

Styrelsen når du via mail: [brf.tornerplatsen@gmail.com](mailto:brf.tornerplatsen@gmail.com)

Se även vår hemsida: [tornerplatsen.bostadsratterna.se](http://tornerplatsen.bostadsratterna.se)