Beslutsunderlag Balkongprojektet

För Brf. Lejonets utbyggnad och inglasning av balkonger

Bakgrund

Mot bakgrund av besiktning av föreningens balkonger 2015 där resultatet visade att behov finns att inom en tioårsperiod byta ut balkongernas betongplatta. Styrelsen påbörjade då en diskussion om att bygga ut och glasa in föreningens balkonger. Det skulle tillföra vårt boende mycket och även öka attraktionsvärdet.
I januari 2018 påbörjades processen med utbyggnad och inglasning av bostadsrättsföreningens balkonger.
Processen har omfattat extra föreningsstämma, "dörrknackning" och förhandling i Hyresnämnden.
Föreningen har 48 lägenheter. 46 av dessa sa ja och två sa nej till att ge styrelsen i uppdrag att gå vidare i processen med utbyggnad och inglasning av föreningens balkonger.
Resultatet meddelades Hyresnämnden. Hyresnämnden kallade parterna till förhandling.
Hyresnämnden beslutade att medge tillstånd till utbyggnad och inglasning av befintliga balkonger.
Styrelsen har sedan gått vidare i processen enligt beslut vid extrastämman den 29 januari 2018.
Beslut vid extrastämma den 29 januari 2018."Att styrelsen får i uppdrag att gå vidare i processen med utbyggnad och inglasning av balkonger enligt följande. Styrelsen ska ta fram en kravspecifikation för likvärdiga balkonger för våra 61 medlemmar. Sedan sker en upphandling. Styrelsen fattar sedan beslut om vilket anbud de vill gå vidare med. Detta förslag ska sedan presenteras vid en extra föreningsstämma eller vid årsstämman. Förslaget ska beskriva utseende, färg, skötsel och kostnader av nya inglasade balkonger. Stämman fattar sedan beslut."

Styrelsen har genomfört en upphandling. Vi kommer på stämman att presentera det anbud som styrelsen beslutat att anta.
Sanna Väisänen, vår ekonom har gjort en femårsprognos för finansieringen av investeringen.

Finansiering av investeringen

- Lösen av placering HSB Södertörn den190630, 1 400 000 kr
- Likvida medel på avräkningskontot den 190410 är 2 400 000 kr
- Nytt lån 190630 på 6 000 000 kr, beräknad ränta 2 % till och med 200630, därefter 2,5 %. Amortering 2 % av lånebeloppet, är lika med 120 000 kr/år
- Årlig höjning av årsavgiften 2 % per år. Här ingår även försäkringar, avgifter SRV mm

Det innebär en kostnadsökning per kvadratmeter enligt följande.
2019 - kostnad 923 kr
2020 - kostnad 942 kr
2021 - kostnad 961 k
2022- kostnad 980 kr
2023- kostnad 1000 kr
Ex. en lägenhet på 50 kvadratmeter kostar i dag 3 846. År 2023 kostar den 4 166 kr i mån.

Kassaflöde
Enligt kassaflödesprognosen beräknas kassan öka varje år. Under förutsättningar att inga oförutsedda utbetalningar som inte är med i prognosen sker eller att ränteläget förändras drastiskt.
Kommande planerade underhåll kan finansieras med egna medel

Förslag till beslut vid årsstämma den 15 maj
Årsstämman beslutar att bifalla styrelsens förslag till utbyggnad och inglasning av föreningens samtliga balkonger

Styrelsen för gemensam trivsel!