

## Fakta om BRF Eksgården

Eksgården, som tidigare var en bondgård, köptes några år in på 10-talet av ett företag som har som inriktning att utveckla besöksnäringen i Sverige.

Efter att gården stegvis byggts om till bostadsrätter omvandlades den till en bostadsrättsförening hösten 2015.

Bostadsrättsföreningen äger hela gården med mark. Idag finns det 17 bostadsrätter och 12 bostadsrättsägare. Det finns både enskilda dubbelrum utan kök samt lägenheter med kök och enskilda hus med kök, sammanlagt cirka 1300 kvm boendeytor.

Golos, som driver hotell och restaurang på gården, äger 2 bostadsrätter, med sammanlagt 11 hotellrum (dubbelrummen räknas som 2 bostadsrätter). Företaget äger också en 2-rumslägenhet utan kök och en matsal. Utöver det finns det ytterligare ett företag som äger tre dubbelrum.

Övriga ägare är privatpersoner, varav cirka hälften av dessa bor i Stockholm.

För att få bli medlem i föreningen måste man skriva under ett uthyrningsavtal med Golos, som driver restaurangen och hotellet, om att man ger det företaget ensamrätt att hyra ut bostadsrätten. Detta står i våra stadgar. Man får inte hyra ut sin bostadsrätt själv utan det måste ske via uthyrningsbolaget på gården.

I stadgarna står det också att om vi kan misstänka att en ev blivande bostadsrättsägare inte kommer att hyra ut sin bostad har vi rätt att neka den att bli medlem i föreningen.

Avtalet med Golos ser likadant ut för alla bostadsrättsägare. Det går alltså inte att förhandla fram ett eget avtal med uthyrningsbolaget utan det är samma avtal som gäller för alla. Skulle du vara missnöjd med avtalet får du ta upp det med styrelsen så får vi diskutera om det finns anledning att ändra på det.

Det ingår i konceptet att man ska hyra ut sin lägenhet via hotellet delar av sommarsäsongen (juni, juli och augusti)

Vi har inte angett i stadgarna exakt hur mycket man måste hyra ut sin bostad, eftersom det då skulle gälla under alla förhållande och bli ett väldigt stelbent regelverk.

Men som bostadsrättsägare är det viktigt att förstå att det ligger i bostadsrättsföreningens intresse att det går bra för hotellet och restaurangen, och det gör det bara om vi hyr ut vår bostad under delar av sommaren.

Att det är viktigt för bostadsrättsföreningen att det går bra för hotellet och restaurangen beror på att ca 30 procent av våra intäkter i bostadsrättsföreningen kommer från företaget. Vi får in avgifter för dom bostadsrätter Golos äger och sedan hyr företaget kök och kafé samt uteytor för uteservering av bostadsrättsföreningen. Företaget betalar också 55 procent av kostnaderna för el, vatten, värme, Wi-Fi mm på gården.

Alltså som bostadsrättsägare är det viktigt att förstå att man inte bara kan tänka på sitt eget bästa här utan att vi har ett gemensamt ansvar av att se till att verksamheten på gården sköts och utvecklas på ett bra sätt.

### **Hur mycket måste man hyra ut sin bostad?**

Det finns som sagt inte någon exakt siffra på hur mycket man måste hyra ut, men vi brukar säga som rekommendation att man åtminstone ska hyra ut sin bostad minst hälften av dagarna under högsäsongen, gärna mer. Då säkerställer man en positiv utveckling av verksamheterna på gården och har samtidigt möjlighet att själv nyttja sin bostad under flera veckor på sin sommarsesemester. Man meddelar i slutet av varje år vilka dagar man vill hyra ut under nästkommande år. Det finns dock en flexibilitet här och det går att ändra datum förutsatt att bostaden inte redan är uthyrd.

### **Vad innebär avtalet med Uthyrningsbolaget? Hur mycket kan jag tjäna på att hyra ut min bostad?**

Avtalet med uthyrningsbolaget innebär att bostadsrättsägare och uthyrningsbolaget i runda slängar delar på den summa den får in vid uthyrningen (det är hälften när bolaget dragit av moms och ev bookingavgift). Detaljerna kring detta och annat som har med uthyrningen att göra står i uthyrningsavtalet.

### **Om jag vill maximera mina inkomster för bostadsrätten, när är det då bäst att hyra ut? Och hur många dagar kan jag räkna med att lägenheten blir uthyrd?**

Om du hyr ut hela eller delar av tiden från 1:a juli till 10:e augusti kan du räkna med att lägenheten är uthyrd 80-90 procent av tiden. Då är det ett enormt tryck så då är hela gården i princip fullt uthyrd alla dagar. Övrig tid är det mer osäkert hur mycket din bostad blir uthyrd, det beror på väder och vind och tex på hur många bröllop, konferenser med mera som arrangeras på gården i maj och början av juni samt slutet av augusti och september och övrig tid på året. De tre första månaderna på året är anläggningen helt stängd för uthyrning, övrig tid när det är lågsäsong hyrs bostäderna ut antingen på helgerna eller på förfrågan.

Slutsats av ovanstående: Om din bostadsrätt blir uthyrd 35-40 dagar under året kan du räkna med att få inkomster som motsvarar avgiften du betalar till bostadsrättsföreningen. Om du hyr ut ännu mer kan du även i få inkomster som kan finansiera delar av ett eventuellt lån du har i bostaden.

### **Hur är ekonomin i bostadsrättsföreningen?**

Efter att vi höjt avgiften med 20 procent de senaste två åren har vi nu en hyfsad ekonomi. När vi har betalat alla räkningar har vi ca 100.000 kr kvar till investeringar, planerat underhåll och akuta insatser på gården varje år. Målsättningen är att alla hus och fönster på gården ska målas om utvändigt de kommande 5 åren. Det finns det pengar till i budgeten under förutsättning att det inte händer något stort på gården som kräver akuta insatser.

### **Vad ingår då i avgiften?**

I avgiften ingår el, vatten, värme, Wi-Fi, försäkring, planerat och akut underhåll samt ränta och avbetalning på 2 lån som vi har gemensamt på gården, ca 5 miljoner kronor.

### **Vilken uppvärmning har bostäderna?**

Ca 80 procent av bostäderna på gården värms upp med bergvärme. Övriga bostäder (3 bostadsrätter) värms upp med direktverkande el och luft/värmepump.

55 procent av el- och värmekostnaderna på gården betalas av Golos, som driver restaurangen och hotellet på gården. Övriga 45 procent betalas av bostadsrättsägarna. För närvarande är tillägget för el, värme och Wi-Fi 478 kr per bostadsrättsägare.

### **Vilka lån har bostadsrättsföreningen?**

Vi har 2 lån gemensamt i bostadsrättsföreningen, ett hos Skaraborgs bank på ca 3,5 miljoner kronor och ett lån hos tidigare ägaren och exploatören av Eksgården på ca 1,6 miljoner kronor.

Räntan på lånet på Skaraborgs bank är för närvarande 4,5 procent och räntan hos tidigare ägaren Företagshotell AB är 2,75 procent. När det gäller lånet hos Företagshotell så har vi en räntetrappa där som innebär att vi inom något år kommer att behöva hitta en ny långivare med bättre lånevillkor.

Skrivet av  
Liselott Fröberg