

MÄLARSLINGAN

Nyhets- och informationsblad

Ring: 08-97 63 70 vid felanmälan och frågor, så ringer vi tillbaka.

En trivsamt boendemiljö i vår förening skapas av våra gemensamma ansträngningar!

Nummer 5

juni 2021

Viktig information

Brf Mälarslingans lån och amorteringar

Rolf Gustafsson hävdar i en skrivelse till medlemmarna i Brf Mälarslingan att föreningen har "en alltför hög låneskuld och amorterar för lite". Han hänvisar till allabrf.se, som betygsätter bostadsrättsföreningar. När det gäller lånen får Mälarslingan betyget C, det lägsta på en femgradig skala. (Som samlat betyg får föreningen A eller 3 på en femgradig skala – det säger Rolf inget om.) Andra experter gör en annan bedömning av bostadsrättsföreningars skuldbörda.

De mått man brukar använda är skuldkvot och belåningsgrad. Enligt Borätt köparskolan, http://www.borattupplysning.se/wp_brskola/skuldsattning/ ger de måtten bra information om en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning. Skuldkvoten är lånen i förhållande till föreningens inkomster. Mälarslingans skuldkvot är nu 8,7. "Tumregeln blir i all sin enkelhet: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!" säger Borätt.

Ett annat mått är belåningen i förhållande till bostadsytan. Mälarslingans belåning är 8 681 kr/ kvm. (Det är det måttet allabrf använder.) Tumregeln här är enligt Borätt att allt under 5 000 kr är bra, över 10 000 kr är väl högt. En "hanterlig nivå" ligger på 5 000 kr/kvm eller i vårt fall ca 46 mkr. Så enligt Borätt har Mälarslingan rätt höga lån, men inte riskabelt höga.

Hur hög bör då amorteringstakten vara? Rolf hänvisar till HSB och anger 2,8 % per år i amorteringar. Det skulle innebära ca 2,3 mkr i år, medan den planerade amorteringen är 924 724 kr. Bostadsrätterna, som vår förening är medlem i rekommenderar en amortering på minst 1 procent av lånen per år, helst mer, tills man är nere på nivån för "hanterliga lån". Mälarslingan amorterar nu cirka 1,1 % per år, Föreningen uppfyller minimikravet från Bostadsrätterna men bör försöka öka amorteringarna, t ex genom att styrelsen höjer avgifter något. För att få betyget mycket bra då det gäller lånen behöver föreningen amortera ner dem till cirka 45 miljoner kr. Med den amorteringstakt Rolf föreslår tar det 15 – 16 år. Det är inte någon bra idé att hålla nere det tekniska underhållet så lång tid för att få råd med amorteringarna.

Klas Åmark, internrevisor

Fastigheten

Styrelsen går inte in i någon djupare diskussion om Rolfs påhopp på oss i styrelsen. Vårt förtroende att sköta fastigheten, både den tekniska och ekonomiska förvaltningen kommer samtliga medlemmar snart att kunna läsa om i revisionsberättelsen som föreslår stämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för år 2020.

VÄND

MÄLARSLINGAN

Nyhets- och informationsblad

Ring: 08-97 63 70 vid felanmälan och frågor, så ringer vi tillbaka.

En trivsam boendemiljö i vår förening skapas av våra gemensamma ansträngningar!

Nummer 5

juni 2021

Styrelsen har läst den fyrasida informationen från Rolf och kan konstatera att det finns en massa felaktigheter, då bl. a Fastighetskontorets ombyggnad i sin bostadsrätt som inte är ett stämmobeslut, de har behandlats som övriga medlemmar i föreningen, ansökt om en ombyggnad och beviljats denna. Rolfs information är nu vidarebefordrad till Fastighetskontoret för de ska som övriga medlemmar ha denna information och så får de ta ställning till om de vill agera.

Styrelsen Brf Mälarslingan