

Inför Informationsmöte 15/4

Nedan är en sammanställning av den information som vi förväntas få frågor om under informationsmötet inför extrastämman. Texten är skriven i syfte till medlemmar som upplever att styrelsen har haft bristfälliga informationskanaler och/eller upplever att styrelsen har tagit tvivelaktiga beslut. Det är en lång läsning men vi hoppas ändå att alla ni som är intresserade av denna information läser igenom så att den grundläggande informationen och styrelsens ståndpunkter och uppfattningar är utredda till det förberedande informationsmötet. Vi hoppas att så mycket tid som möjligt kan läggas för frågor och svar på en hög nivå. Håll till godo!

Med vänlig hälsning,
Styrelsen

1.0 Beslutsprocess Stambyte

1.1 Styrelsearbete

Styrelsen är förtroendevald på årsstämma med syfte att företräda medlemmarna och allas våra intressen i vårt boende. En styrelsemedlem har en mandatperiod på två år och kan därefter väljas på nytt eller avgå. Att vi inte väljer om alla styrelsemedlemmar varje år beror på att det kan bli problem om en hel styrelse avgår samtidigt. I praktiken händer det ändå att styrelsemedlemmar väljs på ett år i ett så kallat utfyllnadsår. Då har en annan styrelsemedlem valt att avsluta sin mandatperiod i förtid. En styrelsemedlem ska vara boende och medlem i föreningen. Det har förekommit fall där en styrelsemedlem har varit boende i föreningen men inte medlem i juridisk mening utan då istället sedan lång tid sammanboende med en annan medlem.

I styrelsens uppdrag ingår att sköta drift och förvaltning av våra gemensamma tillgångar. I det arbetet ingår det att ta detaljerade beslut som påverkar alla i högre och mindre utsträckning. Vilka beslut som har tagits i stambytet är bra exempel på mer eller mindre detaljerade beslut. Styrelsen har beslutat vilket kakel och klinker som ska vara standard, vilket fabrikat på WC-stol som ska användas, vilken typ av laddstolpe som ska monteras för el-bilar osv. På samma sätt har styrelsen tagit beslut om att ta bort värmekällan i badrummen och att tvättmaskinsanslutningar ska återmonteras till de som har en befintlig tvättmaskinsanslutning. Alla som sitter i styrelsen har antagit uppdraget för att de vill påverka de beslut som styrelsen tar och på så sätt påverka föreningens framdrift och processer.

1.1.1 Godkännande av ändring

En sak som styrelsen ännu inte har genomfört i stambytet är att ta in ett godkännande av ändringar. Ett sådant godkännande behöver tas in för alla ändringar som görs i medlemmarnas lägenheter som berör ändringar som medlemmen ansvarar för inom sin lägenhet. Denna process bör utföras så tidigt som möjligt innan stambytet startas. Styrelsen hade en blankett för detta för att fyllas i, i samband med extrastämman den 23/1, men detta prioriterades ned för annat arbete och styrelsen var inte medvetna om vilken betydelse denna blankett hade i processen för stambytet. Detta arbetar styrelsen med nu för att åtgärda. Till styrelsens tröst, men inte försvar, har bostadsrättsjurister meddelat oss att vi är en Brf-styrelse i mängden. Det är händer ofta att detta inte görs i rätt tid. Antagligen beror det på att det är få styrelsemedlemmar som är med om flera stambyten eller större renoveringar flera gånger.

Detta godkännande ska i detta fall bland annat innehålla information som att plastmatta ersätts med klinker, att blandaren i köket byts ut till en ny och så vidare. Detta innebär i sak ett godkännande för att föreningen går in och gör en standardhöjning i medlemmens lägenhet. De som har en ”riktig”

tvättmaskinsanslutning sedan innan ska få ha kvar denna efter stambytet också. Med en ”riktig” anslutning menar vi generellt de anslutningar som är gjorda med ett avlopp som bryter ett tätskikt.

De som har t.ex. ett värmegolv, spotlights i taket eller lagt in ett exklusivt klinker har gjort detta efter att tvättmaskinsanslutningen gjordes i badrummen. De som har gjort denna förändring har fått informationen att deras standardhöjning inte kommer att ersättas när föreningen gör ett stambyte. Alternativet till att inte ersätta tvättmaskinsanslutningarna är att de aktuella medlemmarna godkänner denna förändring och standardsänkning.

1.1.2 Revision och granskning

Revisorn gör en revision på styrelsens arbete där hen går igenom alla mötesprotokoll, intäkter och betalade fakturor från det aktuella verksamhetsåret. Resultatet redovisas i samband med årsredovisningen.

Medlemmar har möjlighet att ta del av protokoll. Om medlemmar vill läsa protokoll så kan man kontakta styrelsen. Vi ber vi om en tids framförhållning i detta arbete eftersom protokollen eventuellt måste maskas av personärenden innan de tillgängliggörs till medlemmar.

1.2 Support

BRF Damhandsken har en historia av en hårt arbetande styrelse som inte tar in så mycket extern hjälp i form av konsulter etc. Timarvodet för en konsult är högt (från 1 000kr/timme) och kostnaderna blir snabbt väldigt höga. Detta kan göra att vi kan hålla hårt i våra pengar och på så sätt avgifterna låga. I samband med stambytet har styrelsen kontrakterat en projektledare med kompetens och erfarenhet av att driva stambyten i bostadsrättsföreningar.

Genom vårt medlemskap i fastighetsägarna har styrelsen avgiftsfri rådgivning av fastighetsägarnas jurister under vissa timmar per vecka. Den rådgivning använder styrelsen ofta för att få svar eller bekräftelse på att vi hanterar de ärenden, som medlemmar inkommer med, på korrekt vis. Ofta handlar medlemmars ärenden om att man önskar ersättning för något som har hänt på föreningens område. Om styrelsen är osäkra på hur vi ska hantera det kontakter vi fastighetsägarnas jurister som kan vägleda oss i beslutsprocesserna. Rådgivning per telefon är inget som vi kan dokumentera och visa upp skriftligt men vår förhoppning är alltid att vi ska ha medlemmarnas förtroende om att vi agerar rätt utifrån våra stadgar och de lagar och förordningar som finns. Självklart kan och gör styrelsen fel, men våra beslut är alltid baserade med avsikt att göra rätt.

1.3 Tider

Planeringen med stambytet har varit igång under en lång tid. De som har blivit medlemmar de senaste 7-8 åren har blivit varse detta av mäklare vid förvärvet. Att processen har varit igång bör ha kommit flertalet medlemmar till kännedom genom kontinuerlig uppdatering i informationsblad och i övriga samtal med grannar i trapphusen efter städdagar och årsstämmor där information delges. Flera av medlemmarna har dessutom har hört av sig direkt till styrelsen och undrat hur statusen är i processen.

Som en del av processen med stambytet tog styrelsen initiativ till att iordningsställa två utrymmen till lägenheter för att inbringa en del extra kapital. Under 2016 började de första riktiga förberedande arbetena ta fart, bland annat undersökande filmning av stammarnas skick. Stammarna har varit i dåligt skick under en tid och det har varit ett fåtal stambrott under åren. Föreningen har nu möjlighet till att gå in och göra stambytet i ett väldigt lämpligt läge. Vi har maximerat livslängden på våra installationer vilket gör att det är hög tid att gå in och göra detta byte.

I början på 2018 började flera års smått planerade att sättas i verklighet. Styrelsen kontrakterade en extern projektledare för att bistå i arbetet med stambytet. Projektledaren skrev ihop en så kallad ”Rambeskrivning” med tillhörande ”AF-del” (AF-del = Administrativa Föreskrifter) som innehöll styrelsen funktionskrav och fastighetens förutsättningar. Dessa dokument innehöll också väldigt

mycket input från projektledaren som var den enda i laget som hade erfarenhet av stambyten i bostadsrättsföreningar. I samband med att projektledaren upprättade Rambeskrivningen så fick också några av medlemmarna besök från styrelsen för att dokumentera status på lägenheterna. Detta för att få en så korrekt beskrivning av entreprenaden som möjligt. Den Rambeskrivning och AF-del som projektledaren upprättade antogs under ett styrelsemöte i maj 2018. Kort därefter skickade projektledaren ut detta till ett antal utvalda entreprenörer.

Under tiden som förfrågan (= Rambeskrivning och AF-del) var ute på räkning hos entreprenörer fick de medlemmar som var på årsstämman i maj 2018 den informationen i den informella frågestunden som uppstod efter att årsstämman var avslutad. I samband med att årsstämman ägde rum så byttes 4 styrelsemedlemmar ut och ersattes av 4 nya. Från den styrelsen som varit med från början av stambytesprocessen var det nu bara 2st medlemmar kvar som stannade kvar i styrelsen för verksamhetsåret 2018/2019.

I juni 2018 hölls det första konstituerande styrelsemötet rum med en komplett ny styrelse. Det första riktiga styrelsemötet hölls efter semestrarna. De nya medlemmarna fick snabbt sätta sig in i den förra styrelsens arbete och fortsätta arbeta där det var avslutat. Passande nog hade den spetskompetens som funnits tidigare i styrelsen (jurist med inriktning på upphandling) bland annat bytts ut mot kompletterande kompetenser i byggentreprenader. En översyn av Rambeskrivning och AF-delen gjordes under hösten innan ett kompletterande förfrågningsunderlag gick ut till de intresserade entreprenörerna. Rambeskrivningen innehöll då också mer och bättre information eftersom en filmning av rör (6m under marken) hade utförts som kunde påvisa skicket och om huruvida vi kunde göra en enklare re-lining eller om vi behövde gräva upp hela gården (inklusive parkeringarna mellan ASG4 och 22). Lyckligtvis har det bedömts som att en re-lining är tillräcklig. (Re-lining betyder att man lägger ett mindre rör i ett befintligt rör och man behöver på så sätt inte gräva sig ner till nivå på röret för att byta ut det). Entreprenörerna kom strax därefter in med nya priser efter de uppdaterade förutsättningarna.

Styrelsen förstod att man hade tappat mer tid än egentligen nödvändigt när så stor del av styrelsen byttes ut men vi bedömde det ändå som viktigt att arbetet kom igång inom en snar framtid. Målet var att ingen skulle behöva stå i en byggarbetsplats i sin lägenhet under jul-stöket i december 2019. I november 2018 kallades den mest fördelaktiga entreprenören till en anbudsgenomgång tillsammans med styrelsen och projektledare. Entreprenören gav bra svar på de frågor som styrelsen hade och styrelsen fattade förtroende för entreprenören. Innan entreprenören lämnade mötet fick de frågan om de kunde pressa sitt pris ytterligare för att sänka entreprenadkostnaden. De kom tillbaka med ett lägre pris. Styrelsen bestämde på ett styrelsemöte i december 2018 att börja förbereda för en extrastämma och bereda för att presentera det konkreta förslaget som styrelsen berett aktivt under nästan 1 års tid. LPT har utfört arbeten åt föreningen tidigare. Det var LPT som gjorde gamla styrelserummet i låghuset till en lägenhet med adress ASG 16.

I samband med extrastämman den 23e januari 2019 gav medlemmarna sitt godkännande till att föreningen får gå in i lägenheterna och riva och återställa tät- och ytskikt (som enligt stadgarna är medlemmens ansvar) i samband med att föreningen gör en underhållsåtgärd i fastigheten. Dagen efter extrastämman gav styrelsen besked till entreprenören att förbereda för vår entreprenad och att vi snart skulle träffas och förhandla klart om det allra sista. Styrelsen arbetade med få avtalet så fördelaktigt som möjligt för oss som beställare. Det arbetet visade sig vara svårare än tänkt och vi kom slutgiltigt överens om förutsättningarna strax efter att första informationsmötet hade varit (men före att de första individuella mötena skedde). Styrelsen fick tillslut igenom samtliga av de avtalsskrivningar som vi yrkade på.

Sen uppkom mindre förseningar. Tyvärr blev det leveransproblem med varorna som skulle placeras i det show-room som vi aviserat om och entreprenören hade problem med att få igång den digitala plattformen taloinfo till den första porten.

2.0 Tekniska lösningar

2.1 Ventilation

I vår förening har vi ett så kallat F-system. För att beskriva detta avsnitt på ett pedagogiskt och korrekt sätt så har en av styrelsemedlemmarna tagit fram kurslitteratur från en grundkurs i VVS-projektering.

Följande text (i kursiv stil) är i princip direkt taget ur en skolbok: Warfvinge, C och Dahlbom, M. (2011) *Projektering av VVS-installationer*, Upplaga 1:2. Lund: Studentlitteratur. ISBN 978-91-44-05561-9

Frånluftventilation, typ F

I ett F-system skapar en frånluftsfläkt ett undertryck (i lägenheterna) och lufttillförseln sker via uteluftsventiler som är placerade i de rum som man vistas i mest; vardagsrum och sovrum. Frånluft evakueras via frånluftsdon i kök och våtutrymme.

Luften tillförs via uteluftsventiler i sovrum och vardagsrum (i vårt fall med så kallade spaltventiler som sitter i fönsterkarmarna). Luften i badrum och andra våtutrymmen evakueras genom frånluftsdon i tak eller vägg. Alla frånluftsdon ska injusteras, d.v.s. ställas in så att rätt luftflöde sugs ut. Proceduren är omständlig, strypps ett frånluftsdon ändras luftflödet inte bara i detta utan i alla som är anslutna till samma kanalsystem.

Schakten för kanalerna placeras ofta i direkt anslutning till kök, badrum, tvättstuga etc. för att slippa horisontella dragningar. Vid sjunkande utomhustemperaturer påverkas luftflödet i vertikala kanaler av självdragskrafter. Men med en tryckreglerad fläkt dämpas överventilering och luftväxling kan hållas konstant oberoende av utomhustemperatur.

Ett F-systems för och nackdelar:

- + Måttligt utrymmesbehov
- + Ventilationsflödet kan kontrolleras
- + Fläkten skapar ett stabiliserande undertryck
- Funktionen är känslig för ändringar av frånluftsdonens strypning
- Utifrån kommande ljud genom uteluftsventiler kan störa
- Fläktarna kräver en viss tillsyn

Vårt ventilationssystem idag fungerar inte optimalt. Att vissa grannar störs av andra grannars rökning eller matlagning är inte acceptabelt. Den OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) som föreningen måste göra var 6e år visade, vid senaste tillfället 2016, att systemet var godkänt med reservationen att vissa åtgärder bör genomföras. Sedan dess har antagligen ytterligare vissa justeringar gjorts i våra lägenheter som än mer sätter systemet ur balans. Som ovan beskrivit är systemet känsligt för justeringar och det är inga konstigheter att medlemmar då och då gör en justering utan att veta om det: t.ex. vid rengöring av och runt ett frånluftsdon. Att montera en forcerande fläkt över spisen eller att bygga för ventilen i köket är ytterligare två saker som sätter systemet ur balans: de två åtgärderna är inte godkända enligt våra stadgar. Medlemmarna får bara ha kolfilterfläkt och måste ha ett öppet utrymme mellan fläkten och ventilen. Om detta inte är status i lägenheterna måste detta åtgärdas till en korrekt utförd installation av medlemmen. Forcerande fläktar som är kopplade på vårt gemensamma ventilationssystem är inte godkända installationer i något rum i lägenheten.

Ventilationssystemet måste ses över inom en snar framtid. Styrelsen har valt att göra detta efter att stambytet är genomfört. Styrelsen valde mellan att åtgärda ventilationssystemet före eller efter stambytet. Styrelsen valde att åtgärda ventilationen efter stambytet eftersom stambytet skulle innebära stora förändringar och nedsmutsningar som skulle innebära att visst arbete skulle behöva genomföras två gånger utan större vinster. I samband med att stambytet är klart kommer en OVK (Obligatorisk

ventilationskontroll) att genomföras vilket är ett normalt förfarande vid stambyten. Beroende på utfallet i denna så planeras då följande åtgärder att utföras:

- Genomgång av medlemmars köksinstallationer så att ventilen inte är förbyggd
- Genomgång av medlemmars köksinstallationer så att det inte sitter en forcerande köksfläkt.
- En kanalrensning av alla kanaler för att rensa från ansamlade smuts sedan senaste kanalrensningen.
- En injustering av alla frånluftsdon
- En tätning av tryckkammarna på fläktarna på taket
- Eventuellt byte av fläktarna på taket

Styrelsen planerar ett fönsterbyte. Ett sådant kommer påverka ventilationen marginellt och innebär en smärre injustering av ventilationsdonen eftersom nya fönster kommer att innebära bättre tätning mot uteluftsinträngning i materialskarvar etc.

2.2 Värmekälla

Våra badrum är ca 4 kvm stora. När badrummet är så pass litet och då det omges av andra varma rum så är det värmestillskott för att värma upp detta väldigt litet. Utrymmet är så litet att det bedöms kunna värmas utan en värmekälla över huvud taget just eftersom varm luft från omliggande rum passerar badrummen och ut genom frånluftsdonen. Om värmestillskottet från omliggande varma rum antas vara 0W (förutsatt att ingen varm luft strömmar in och genom badrummet och att ingen värme strömmar ut från badrummet) uppskattas behovet av ett värmestillskott att vara under 50W/m² för att värma upp ytan i våra badrum. En möjlig teori är att syftet med radiatorn från början är av komfortskäl och innan handdukstorkar blev vanliga. På grund av termiska krafter kommer det i ett badrum med fönster (eller som ligger längs en yttervägg/ på outgrävd mark) att strömma mer värme ut från badrummet än in och genom badrummet om det inte finns en värmekälla här. Därför monteras en värmekälla som standard i kalla badrum.

Styrelsen har efter projektledarens rekommendation valt att inte behålla elementen eftersom det inte innehar någon avgörande funktion för badrummets uppvärmning. Styrelsen har accepterat och beslutat att följa denna rådgivning med avseende på att då det befintliga elementet snarare blir ”en klumpig installation som är ful och tar upp plats”. Detta är en vanlig lösning vid badrumsrenoveringar i samband med stambyte. Det kunde antydast att styrelsen hänvisade till en svensk Standard med ett kopplat SS-nummer i det senaste infobladet gällande detta förfarande. Det finns ingen sådan standard. Styrelsen ber om ursäkt för missförståndet.

Det element som sitter i våra badrum har en effekt på 150W. Den handdukstork som föreningen erbjuder som standard är 100W. På så sätt ersätter, per definition, inte den nya handdukstorken det element som sitter i badrummen. Styrelsen har i samband med att frågeställningarna kommit upp begärt ett intyg som är utfärdat av en sakkunnig för att få tydlighet i frågan mot alla medlemmar. Detta sakkunnighetsintyg bifogas i samband med detta utskick.

Värmestammen kommer inte att proppas i källaren som tidigare meddelat. Efter att det senaste infobladet skickades ut uppdagades det att samma värmestam även är kopplad till elementet som är beläget i hallen. P.g.a. frågeställningarna som uppstått gällande värmekällan i badrummen har styrelsen tagit beslutet att behålla elementet i hallen (alternativet var att ta bort detta också av samma anledning som värmekällan i badrummen) och därav kommer det fortfarande att stå en värmestam i det schaktet.

3. Finanser

3.1 Innan stambytet

Föreningen hade inför stambytet inga lån. De sista lånen löstes i samband med att den sista hyreslägenheten såldes. I ungefär samma tid har föreningen gjort en sju­siffrig förtjänst på de två utrymmen som byggdes om till lägenheter och gick till försäljning. Detta har gjorts för att bygga upp en kapitalreserv för underhållsåtgärder som styrelsen ser behov av att utföra inom en relativt snar framtid. Underhållsåtgärder som styrelsen aktivt diskuterar är t.ex. en ordentlig genomgång av hela ventilationssystemet, fönsterbyte, fasad- och balkongreovering, rusta upp gården, trapphusbelysningen samt se över dränering längs fasad som återstår. Det här är exempel på åtgärder som är synliga för alla medlemmar men vid sidan om det så finns det diverse myndighetskrav på arbeten med skyddsrum och brandskydd, el-rekvireringar samt re-lining av utgående rör från fastigheten. Planeringen av detta arbete sker parallellt med den vanliga driften och de oförutsedda händelser som händer i en fastighet från 1950-talet.

Det är mycket kostnader och styrelsen handskas med alla våra gemensamt hårt avlönade pengar. Men styrelsen hade inte siktat mot att kunna genomföra allt detta nämnda om det inte var praktiskt eller teoretiskt genomförbart. Styrelsen tror starkt på att allt kan genomföras med den budget som finns satt men det krävs en tuff ekonomisk styrning och ett hårt budgetarbete.

BRF Damhandsken har en lång och stark tradition av en hårt arbetande styrelse där styrelsen gör mycket själva och har en relativt låg kostnad för ex. konsultarvoden. Många av oss i styrelsen tycker att arbetet är väldigt roligt vilket gör att den andelen av vår fritid, som läggs på detta arbete, till roliga och utvecklande timmar. Det finns ett starkt engagemang i styrelsen för att vårt boende ska vara det allra bästa både ur komfort och ekonomiskt perspektiv.

Vid 2019 års inträde hade vi ett gemensamt kapital på cirka 4 miljoner kronor på ett sparkonto. Dessa pengar motsvarar ungefär 2-3 års uppvärmningskostnader i vår förening eller cirka 1,5 år av våra årliga medlemsavgifter.

3.2 Under stambytet

Det finns generellt två sätt att finansiera ett stambyte om kapitalet inte finns tillhands sedan tidigare. Det första alternativet är att höja medlemsavgifterna och det andra alternativet är att ta in ett kapitaltillskott från samtliga medlemmar. Fördelen med att ta in ett kapital från alla medlemmar är att medlemmarna får 30 % ränteavdrag av staten för privata banklån. Styrelsen har ändå valt att finansiera hela stambytet med framtida höjda medlemsavgifter. Däremot har styrelsen beslutat att medlemmen själv få bekosta en del av de standardhöjningar som medlemmen personligen önskar och som inte ingår i föreningens upphandling. Tidigare nämnda anledningar till detta är (i) medlemmen får ROT-avdrag vilket gör att den totala kostnaden blir lägre, (ii) 85st lägenheter är 85 olika viljor vilket gör att det är i princip omöjligt att tillgodose allas personliga behov och önsknings samt (iii) vi behöver det kapital som föreningen har till andra åtgärder också vilket gör att alternativet till att höja den upphandlande standarden kommer att innebära att prognosen på avgiftshöjningen går upp.

Den fasta kostnader för entreprenaden uppgår till cirka 25 miljoner kronor. I denna kostnad ingår att entreprenören ska utföra entreprenaden till de funktionskrav som vi har specificerat i vår förfrågan samt ett köp av en extern projektledare som ska bistå oss med hjälp ett visst antal timmar i veckan. För allt som beställs extra måste vi också betala extra. Som i alla fastprisentreprenader uppstår det situationer där entreprenören yrkar på betalt för tillägg samtidigt som beställaren anser att arbetet ligger inom de avtalade ramarna. Ju större insikt vi har i vad som faktiskt sker, desto bättre kan vi styra arbetet. Därför uppmanar vi er till att fortsatt höra av er till styrelsen när ni anser att något inte står rätt till. Tillsammans styr vi kostnaden!

I samband med stambytet har föreningen tecknat ett lån på 30 miljoner. Vi har valt att teckna lånet hos Nordea som gav oss mest fördelaktiga räntor och avgifter. Vi avser att ha en avbetalningstakt på detta med 1 miljon kronor per år. Det betyder att det lånet är helt avbetalat om 30 år när föreningen behöver göra en ytskiktsrenovering i badrummen nästa gång. I dagens prognoser finns det cirka 500 000kr varje år när föreningen har tagit in alla intäkter och alla löpande kostnader är betalda. Dessa pengar har de senaste åren delvis lagts på sparkontot som buffert inför det planerade underhållspaketet och/eller använts till diverse mindre eller oförutsedda underhållsåtgärder. Exempel på oförutsedd underhållsåtgärd var det stambrott som inträffade i port 18-20 när de små toaletterna renoverades under 2017. Resultatet i vår årsredovisning har varit som följer 2014: 415 000kr, 2015: 218 000kr, 2016: - 26 000kr, 2017: - 1 500 000kr.

3.3 Efter stambytet

Den prognos som styrelsen har aviserat i samband med att vi tecknar detta lån är att vi kommer att behöva höja avgiften med 15-20 %. Detta grundar sig i att vi prognostiserar att ha 500 000kr i räntekostnader per år (innebär ca 1,7 % ränta med 30 miljoner kr i lån) och amortera av lånet med 1 miljon kr/år. Med tiden kommer vi ha lägre lån att betala räntekostnader på men då är också sannolikheten större att räntan har gått upp. Som en bostadsrättsförening har vi inte möjlighet till de ränteavdrag som staten erbjuder privatpersoner. Ingen i styrelsen kan förutspå framtiden men förhoppningsvis är det en adekvat kostnadsbedömning.

För att klara detta extra tryck på vår ekonomi (+1,5 miljoner kr/år) kommer vi att behöva skapa minst 1 miljon i extra intäkter per år förutsatt att alla andra kostnader i samhället står still.

En annan inkomstkälla som vi har i föreningen är de intäkter vi får i form av lokalhyra av våra hyresgäster. Hyresgästernas hyresavtal omförhandlas i regel var tredje år. I samband med det ses också hyrorna över för att säkerställa att våra hyror är i linje med andra hyror i området.

4. Jämförelsealternativ

Vi har sammanställt kostnadskonsekvenserna av de olika tilläggsbeställningarna som extrastämman ska handlägga samt en uppgraderad handdukstork. Priserna är något lägre än de priser som entreprenören kommunicerar till enskilda boende. Detta beror på att vi skulle fått en mängdrabatt om vi beställde till alla samtidigt. I priset som LPT kommunicerar till boende är arbetskostnaden avdragsgill för många eftersom det är möjligt att göra ROT-avdrag på denna kostnad. Alla jämförelser ställs i relation till handdukstork typ 100W eftersom det är denna produkt som styrelsen ursprungliga kostnadsprognoser innehåller.

	Handdukstork (100W)	Handdukstork (300W)	Komfortvärmegolv elektriskt (250W)	Tvättmaskins- anslutning
Kostnad/st inklm [kr]	0	1 312	6 125	5 250
Kostnad för 85st badrum [kr]	0	111 520	520 625	446 250
Uppskattad elkostnad/månad [kr] *	110	330	150	-

*Antaganden: 1,5kr per kW/h. Handdukstorkarna är igång 24h/dygn, värmegolvet är aktivt 12h/dygn.