

# Styrelsens uttalande till föreningsstämma 2021

Inledningsvis vill vi i styrelsen tacka för det förtroende att företräda vår gemensamma

bostadsrättsförening som ni givit oss. I detta dokument kommer vi att presentera vår bild av nuläget för föreningen, samt vad vi ser inför framtiden.

Vår bild är att föreningens ekonomi är god. Under 2020 omförhandlades dessutom tre av föreningens lån till bättre räntevillkor. Dock är ränteläget i dagsläget historiskt sett mycket lågt och räntekostnaden för de knappt 56 miljoner i skulder till kreditinstitut som föreningen har är endast en liten del (ca 10%) av föreningens totala utgifter. Även om inget i dagsläget tyder på att några större räntehöjningar är på gång är det ändå styrelsens ambition att föreningens lån på sikt minskar och förhoppningen är att kunna amortera 1 miljon kronor per år, även om detta till viss del är beroende av vilka andra kostsamma åtgärder som behöver genomföras. I dagsläget har föreningen 7.353 kr/kvm bostadsrättsyta i lån, vilket är något högre än genomsnittet i Solna som ligger på 5.626 kr/kvm bostadsrättsyta. Dock ligger vi i belåningsgrad i förhållande till taxeringsvärdet lite lägre än genomsnittet för Solna (30% jämfört med 42%).

Vår bild är att fastighetens skick totalt sett också är gott, men att vissa saker kommer att behöva åtgärdas de närmaste åren. Ventilationssystemet har inte fungerat tillfredsställande och därför har ett utbyte av föreningens 6 aggregat inletts. Vår målsättning är att det kommer att bli mer driftsäkert och säkrare vid händelse av brand, men också att det kommer att innebära mindre uppvärmningskostnader för föreningen.

Ett annat större projekt som kommer att behöva genomföras de närmsta åren är att åtgärda fastighetens dränering. Planen är att detta arbete genomförs tillsammans med grannföreningen Marskalken 2 och eventuellt Marskalken 1, då det enklaste är att hela huset åtgärdas samtidigt, snarare än att varje förening genomför en egen dräneringslösning. Då Marskalken 2 kommer att genomföra sitt stambyte under hösten 2021, och inte vill inleda dräneringsarbete samtidigt, är detta dräneringsarbete planerat att inledas någon gång under hösten 2022. I portalen mellan port 50 och 52 kommer dock arbete att påbörjas tidigare för att åtgärda de problem med fukt i betongplattan som har upptäckts.

Föreningen har en dispens för den PCB/Asbest som finns i balkongväggarna. Denna dispens går ut 2025 och det är styrelsens ambition att ansöka om förlängning, men vi är ändå medvetna om att vi kan vara tvungna att genomföra en PCB-sanering om det skulle vara så att dispensen ej förlängs.

Även med dessa orosmoln på horisonten är det ändå styrelsens mening att föreningen har tillräckligt med ekonomiska medel för att kunna genomföra andra fastighetsförbättrande åtgärder såsom övergång till gemensamhetsavtal med IMD rörande el eller uppsättande av fler solpaneler på taket. Det största hindret för denna typ av åtgärder är snarare tidsmässigt än ekonomiskt, då tid att driva dessa projekt saknats.

Förutom föreningens ekonomi och det fastighetstekniska så har styrelsen även en ambition att verka för grannsämja och trygghet i området. Därför har det funnits planer på att organisera tipspromenader eller liknande där det finns möjlighet för grannar att träffas och umgås. Dessa planer fick emellertid läggas på is under covid-pandemin men då vi eventuellt kan se fram emot en lugnare höst, kan dessa planer eventuellt återupptas.