

Stockholm 2009-11-05

Till alla hyresgäster i Schultz 9 och Schultz 10

Liten tuva stjalper ibland ett stort lass, och efter en lång och utdragen process kändes det bittert att behöva konstatera att köpstämman sade nej till att förvärva fastigheterna. Med detta resultat blev den övervägande majoriteten av hyresgäster förhindrad att köpa sitt boende, och därmed kunna påverka både sitt eget och fortsatta hyresgästers boendemiljö till det bättre.

Det råder ingen tvekan om att det erbjudande vi har fått att förvärva fastigheterna är mycket förmånligt; det gör det möjligt att köpa lägenheterna till full belåning med en i stort sett bibehållen boendekostnad även om räntan går upp emot 4 – 4,5% under de närmaste åren. Det gör det också möjligt att bibehålla hyresnivån för den som väljer att bo kvar som hyresgäst i dagens nivå. Kort sagt; vi försatte igår vårt livs chans att skapa oss ett bättre boende, både kvalitetsmässigt och ekonomiskt. När jag informerade SBAB om resultatet trodde de inte att det var sant. Den ekonomiska plan vi har lagt fram för förvärvet var en av de bästa de sett, och då skall vi veta att SBAB står för ca 50% av alla ombildningar i Stockholm.

Några personliga reflektioner:

- Jag har bott i fastigheten sedan 1982. Under alla dessa år har vår hyresvärd hållit fastighetens standard på en miniminivå i alla avseenden; tvättstuga, soprum, gård, trappor, städning, fönster, fasader etc. Jag kan fortsätta, men jag tror ni förstår vad jag menar.
- Varje förbättring av allmänna utrymmen har föregåtts ständiga påpekanden och mycket tjat, och har även det alltid varit på en miniminivå.
- Varje förbättring av lägenhetsstandarden följer också minimiprincipen – billigast tänkbara material och utrustning. Allt annat skall du betala för med hyrespåslag. Samtidigt har omloppstiderna för renovering konsekvent ökat under åren.
- Engagemanget i vår boendemiljö har legat på ett fåtal personer, och varit styrt av hur mycket de har orkat stångas med en motvillig värd.
- Vi bor på en mycket attraktiv adress, som ligger i Stockholmsmodellens A-område. Detta betyder att hyrorna kommer att höjas markant i framtiden, även inom allmännyttan. Redan nu sker en anpassning till marknadshyror så fort möjligheten ges, även i vår fastighet, och beslut om generella höjningar via Stockholmsmodellen kommer att genomföras.
- Vi är en klar majoritet för att köpa fastigheterna. Det innebär inget tvång för den enskilde att köpa sin lägenhet, hyresgästernas skydd i en BRF är lika stark som inom allmännyttan. Och en bra BRF behöver inte marknadsanpassa hyrorna – det finns inga vinstintressen i föreningen.
- Vill du köpa din lägenhet så kan du alltså göra det till ett mycket förmånligt pris, med dagens marknadspriser betalar du ca 55% av det faktiska värdet.
- Det har lite slarvigt framförts tankar om att styrelsen driver ombildningen i egna vinstsyften, och kommer att sälja av sina lägenheter så snart affären är klar. Det är självklart inte sant, det är ju bara att titta på hur länge vi har bott i fastigheten – trots att den under så många år varit misskött och eftersatt. Det är snarare tvärtom, med ett eget inflytande kan vi göra föreningen till det goda boende vi har hoppats på i alla år. Och som det finns potential för. Jag är övertygad om att det totala engagemanget i en BRF, oavsett om du hyr eller äger, är mycket större än i en hyresfastighet.

Vi i styrelsen är givetvis mycket besvikna på utfallet av köpstämman, liksom majoriteten av hyresgästerna. Det saknades två röster för att förvärvet skulle bli av, och någonstans innerst inne tror vi ändå att det skall gå att genomföra. Eftersom vi har fortsatt tid innan vi måste ge besked till SB (den 13 nov) har vi därför beslutat kalla till en sista köpstämman den 12 nov, i lokalen.

Styrelsen har också beslutat att **de som röstar ja vid stämman men vill bo kvar som hyresgäster i föreningen kommer att få sina hyror frysta på 2009 års nivå i fem år**. Det kan vi göra i kraft av en stark ekonomisk plan, och för att stilla eventuell oro för marknadsanpassade hyror.

Styrelsen BRF Giraffen

Gm/Leif Althin
070-3941118