Förtydliganden gällande den ekonomiska planen enligt beslut på extra stämman 23:e november

Peter Mankenskiöld fick uppdraget från extra stämman den 23:e november att inkomma med frågor från föreningen gällande den ekonomiska planen för att säkerställa kvalitén på densamma.

Emellertid inkom en rad andra frågor som rör andra delar av verksamheten som i formell mening inte ingick i detta uppdrag från extra stämman. De frågorna besvaras inte här.

Nedan följer svar på de frågor som är relaterade till den ekonomiska planen.

1. **Varför presenteras beloppen som uppskattningar i en ”ekonomisk plan”?**
   Svar: det är vedertagen praxis att man använder schabloner och viss balansering av intäkter och kostnader i en ekonomisk plan, som i praktiken är en budget. När det gäller verkliga byggkostnader som ska fördelas på de olika byggnadsdelarna kan endast en schablonmässig fördelning göras, vilket också har gjorts. Under byggnationen har inte t ex stommen för en del av bygget specificerats gentemot en annan del, rör- och elinstallation har inte exakta belopp för vilken del av fastigheten som de passerar genom.

2. **Finns det inte konkreta siffror på allt nu – från drift till färdigställande?**
   Svar: ja, men dagens driftkostnader ligger långt under den driftkostnad som tas upp i den ekonomiska planen, som är en mycket långsiktig budget baserad på full beläggning i lägenheter och garage, rimliga räntenivåer och vissa andra faktorer. Den ekonomiska planen tar inte i det avseendet hänsyn till dagens relativt sett låga driftkostnader som ”input” utan är en långsiktig stabil budget. Den ekonomiska planen är inte härledd ur dagens driftkostnader, det är en plan. Vi bifogar en översikt på kostnader till detta svar.

3. **Hur har styrelsen och byggbolaget kommit fram till de belopp som anges i den nya reviderade ekonomiska planen?**
   a) **Enligt planen minskas anskaffningskostnaden med 98 866 000 kr (från 598 496 000 kr till 499 630 000 kr). Men det framtida, tänkta, hypotekslånet minskas bara med 82 830 000 kr. Det är en diskrepans med 16 036 000 kr som ser ut att komma från de minskade insatserna från 2022: 400 966 000 kr till 2025: 384 930 000 kr.**
   b) **b) Totalarean har minskats med 498 m2 (från 10 768 m2 till 10 270 m2). Vad beror det på? Hur är det beräknat och vad beror diskrepansen på?**

   Svar (a och b): 16 Mkr härrör sig till insatserna som var på de 498 kvm lokaler, som nu kommer att ingå i den blivande bottenfastigheten och inte i bostadsdelen, så både insatser, belåning, köpeskilling och kvadratmetrar är borttagna i den nya kalkylen.

   c) Driftskostnaderna beräknas minska med 560 000 kr (från 2 150 000 kr till 1 590 000 kr). Hur är det möjligt?

   Svar: Driftskostnaderna är schablonberäknade per kvm för de olika typerna av ytor. Driften för garaget och lokalerna är nu borttagna från den ekonomiska planen, så det är bara bostadsdelen kvar även för driftskostnaderna. En av de större skillnaderna är att anpassningskostnader för lokalerna nu är borttagna från driften samt att försäkring mm ofta är dyrare för lokaler än bostäder.