

MOTION TILL ÅRSSTÄMMA 2026

20 februari 2026

Bakgrund

Föreningen har, precis som många andra föreningar, tvingats höja hyrorna de senaste åren och ekonomin är mer ansträngd än tidigare. Samtidigt behöver föreningen investera i underhåll av olika slag och säkerställa att vi sätter undan tillräckligt med medel för att ha råd med framtida investeringar.

Det har samtidigt föreslagits att lägenheten för korttidsuthyrning ska fräschas upp.

Förslag

Innan beslut om investeringar i att förnya lägenheten görs, vore det rimligt att få en bild av hur stor nyttjandegraden är av lägenheten samt vad en försäljning av lägenheten skulle innebära i extra intäkter. Utifrån detta bör beslutet om uppfräschning alternativt försäljning fattas.

Jag föreslår att...

En mäklare kontaktas för att få en ungefärlig värdering på gästlägenheten. Det vore också bra med en översikt över nyttjandegraden de senaste fyra åren. När denna fakta är framtagen tycker jag styrelsen bör ställa den extra intäkt som försäljningen skulle ge, mot att behålla och fräscha upp lägenheten.

Malou Sjörin

Lägenhet 0088

Styrelsens yttrande över motionen om att utreda gästlägenheten.

Motionen inkom efter att styrelsen hade informerat på Boappa om att man beslutat att rusta upp övernattningslägenheten. Med anledning av motionen har upprustningen satts på paus i avvaktan på att stämman behandlar motionen.

Bakgrund till styrelsebeslutet om upprustning

Innan styrelsen tog beslut om upprustning gjordes en analys. Bokningsstatistik togs fram för 2025. Den visade på en beläggning med 143 gästnätter och en intäkt om 71 500 kr

Gästlägenhet		
Uthyrning 2025		
Månad	Antal nätter	Belopp
Januari	2	1 000
Februari	9	4 500
Mars	20	10 000
April	12	6 000
Maj	12	6 000
Juni	15	7 500
Juli	15	7 500
Augusti	9	4 500
September	8	4 000
Oktober	12	6 000
November	15	7 500
December	14	7 000
Totalt	143	71 500

dvs en beläggning på 39%. Gästlägenheten är ca 20 kvm. Vi har inga så små lägenheter som underlag för att kunna beräkna alternativintäkten av avgift om lägenheten skulle ombildas till en bostadsrätt. Det närmsta vi kan jämföra med är en lägenhet på 54 kvm där avgiften är 870 kr per kvm och år. Om man antar att denna mindre lägenhet skulle ha en avgift på 1000 kr per kvm och år skulle det ge en intäkt om 20 000 kr/år.

En eventuell ombildning till bostadsrätt och försäljning skulle inbringa ett engångstillskott till kassan som skulle kunna användas till att amortera på våra lån. Värdestegringen på lägenheter i Hammarbysjöstad har i genomsnitt under de senaste 10 åren varit ca 5%-enheter. Den högsta ränta vi betalar på något av våra lån är 2,29%.

Slutsats

Gästlägenheten gav 2025 en intäkt till föreningen på 71 500 vilket är 51 500 mer än de ca 20 000 kr den skulle inbringat i avgift om den ombildats till bostadsrätt.

Värdeökningen som föreningen kan tillgodoräkna sig så länge man behåller gästlägenheten överstiger minskningen av räntekostnader som en försäljning skulle medföra. Det överskott som gästlägenheten ger tillfaller samtliga medlemmar i föreningen.

Styrelsen anser också att förutom de rent ekonomiska aspekterna så ökar tillgången till en gästlägenhet både det ekonomiska och attraktionsvärdet på lägenheterna i föreningen.

Styrelsens inställning och yrkande

Styrelsen anser motionen besvarad och yrkar **att:**

Stämman avslår motionen