

# Motion

till föreningsstämman för

## BRF Knallen 1

den 14 maj 2023.

### Sammanfattning:

#### Jag föreslår stämman att

Stämman godkänner att styrelsen får i uppdrag att undersöka alla möjligheter till att öka värdet på Brf Knallen1 genom att pröva möjligheter till förädling av fastigheten för att effektivisera utnyttjandet av alla utrymmen och lokaler.

### Bakgrund

Föreningen har fått ett väsentligt förändrat ekonomiskt läge pga förändringar i omvärlden, som lett till ökad inflation för föreningens kostnader, ökade energipriser samt väsentligt höjda räntekostnader på föreningens lån.

Detta har medfört att styrelsen beslutat i januari 2023 att höja månadsavgiften för medlemmarna med 5%. Detta ska ses i skenet av att ingen höjning gjorts sen 2015 trots att kostnaderna årligen belastats med inflation på 2-3%. Skälet till att styrelsen sett sig tvungen att ta detta beslut är 1. generellt ökade kostnader pga inflation med nästan 10%, 2. ordentliga räntehöjningar med över 3% (stämmer det?) samt 3. att underhållskostnader ökar proportionerligt då huset nu passerar 20 år i ålder. Efter denna avgiftshöjning har dessutom Riksbanken signalerat att ytterligare räntehöjning är att vänta under 2023 samt att inflationen inte sjunker.

Förutom att det svider för oss medlemmar att betala en högre avgift för vårt boende har ju alla andra kostnader för oss bostadsrättsinnehavare också ökat. Dessutom minskar värdet på våra lägenheter då höjd avgift sänker både ev försäljningspris, samt även värdet när bankerna gör en värdering av lägenheten för ett belåningsunderlag. Mäklare anser att en avgiftssänkning med 100 kr per månad motsvarar en värdeökning på lägenheten vid försäljning på 200 000 kr (skulle vi kunna få den siffran verifierad?). Konsekvensen av detta faktum för mej med en 4:a på 99 kvm är att den just gjorda avgiftshöjningen på 5% har gjort att lägenheten tappat ca en halv miljon kronor i värde. Ett belopp jag hellre skulle vilja ha i egen ficka än att låta det finnas som ett "dött" kapital i bostadsrättsföreningen.

Försäljning av en av de lokaler som vi har som kan vara möjlig enligt nuvarande underlag kan enligt styrelsen ge ett tillskott på årsbasis för föreningen på 175 000 baserat på nuvarande avgifter. Eller skulle kunna användas, pga ökade kostnader för föreningen, som medel att minska risken för en ytterligare avgiftshöjning.

Jag anser det därför skyndsamt att vi undersöker alla möjligheter till att öka intäkterna för föreningen. Vi vet att styrelsen gör sitt yttersta för att minska föreningens kostnader och att detta arbete måste fortsätta och intensifieras.

Stockholm i april den 5te 2023

Stefan Hising

Lägenhet nr 0105

Kölnagatan 2

Styrelsens yttrande och yrkande:

Styrelsen arbetar kontinuerlig med att undersöka olika möjligheter för att tillskapa mervärde för föreningen och medlemmar. Genom åren har så skett genom ombildning av tvättstugor till lägenheter, ombyggnad av inlastning och förråd till affärslokaler. Styrelsen lämnade en proposition på förra årets stämma för fortsatt arbete med ett mer omfattande förslag till ombyggnad av nuvarande tvättstuga, cykelrum och gemensamhetslokal. Detta förslag skulle innebära 4 st mindre lägenheter, ombyggd gemensamhetslokal samt 1 st cykelrum. Nya tvättstugor som skulle ersätta de nuvarande var tänkta att placeras i källaren, Hammarby allé 105. Propositionen fick ej bifall av stämman så arbetet pausades.

Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen med följande motivering:

De ytor som på ett påtagligt sätt kan utgöra ett ordentligt tillskott till föreningen ekonomi är det förslag på ombildning som presenterats tidigare. Då föregående stämma så klart röstade mot styrelsens proposition ser inte nuvarande styrelse att förutsättningarna är annorlunda och den kritik mot föreslagen placering av tvättstugor och mindre förvaring av cyklar kvarstår. Styrelsen bedömer därför att ett bearbetat förslag inte kommer att skilja sig så mycket från det som gjorts tidigare. Med tanke på att föregående förslag så tydligt avvisades så ser inte nuvarande styrelse att det är motiverat att lägga mer tid och kostnader på ett förnyat förslag.