

Proposition 1.

- Förstärka Brf Knallen1:s ekonomi.

Under de kommande åren behöver föreningen stärka sin ekonomi för att kompensera framtida räntehöjningar och en befarad fördubbling av tomträttsgälden (hyra för marken där vårt hus står), från två till fyra miljoner kronor. Det finns två sätt på vilket det kan ske, genom ökade intäkter och genom sänkta kostnader. Styrelsen arbetar aktivt på att både kortsiktigt och långsiktigt sänka kostnaderna och har nu förslag till stämman på intäktsökningar för stämman.

Det kan tyckas att höjning av avgifterna är det enklaste sättet att stärka föreningens ekonomi. Föreningens intäkter på våra avgifter ligger på strax under nio miljoner kronor. För att inte riskera allt för stora framtida avgiftshöjningar föreslår styrelsen att vi förstärker ekonomin genom nya inkomstkällor.

1.a. Omvandling av tvättstugor till lägenheter

Styrelsen föreslår en ombildning av tre tvättstugor till bostadsrätter eftersom de dels har överkapacitet och för att vi har alternativ placering av tvättstugor vid framtida behov.

Det är tvättstugorna på Babordsgatan 9, 85kvm tvättstuga inklusive grovtvättstuga samt tvättstugan på Kölnagatan 10, 42 kvm som vi föreslår ombildas till bostadsrättslägenheter.

Snittpris på lägenheter i Hammarby sjöstad januari 2017 är 72 tkr per kvm.

Det skulle ge en intäkt på drygt 9,1 miljoner kronor.

Om vi beräknar att ombildningskostnad är ca 2 milj kronor skulle det ge en vinst på ca 7 milj kronor och ca 90 tkr i fast intäktsökning per år (baserat på avgifterna för lägenheterna).

En amortering beräknat på 4% ränta ger därmed också en räntesänkning på 280 tkr per år.

Förslag: Att styrelsen får i uppdrag att omvandla dessa tvättstugor till bostadsrätter.

Förslag: Att styrelsen gör en bedömning av att flytta grovtvättmaskinen till en av de kvarvarande tvättstugorna.

1.b. Omvandling av cykelrum och garage till uthyrningslokal

Styrelsen föreslår en sammanslagning och efterföljande renovering av cykelrummet samt garaget intill Kölnagatan 2 till en affärslokal. Styrelsen estimerar att vi skulle kunna få ytterligare ca 100 kvm lokalyta som skulle kunna generera en extra intäkt på ca 250.000 kr per år.

Detta innebär dock att ett cykelrum försvinner vilket är tänkt att kompenseras av ett mer effektivt utnyttjande av övriga cykelrum samt en mer effektiv långtidsförvaring av cyklar.

Förslag: Att styrelsen får i uppdrag att slå samman och sedan renovera cykelrummet och garaget intill Kölnagatan 2 till en ny affärslokal.