

Styrelsens svar på motion

I källaren på Bäckvägen 73 finns det en yta om 16 kvm som varit en medlemsnytta i form av bastu samt ett förråd om 7,5 kvm som hyrs ut för 9 000 kr/år (motsvarande 1 200 kr/kvm/år). Bastun har ej använts de senaste åren då det förelegat misstanke om mögel. Vid en fuktundersökning 2023 fanns det inga tecken på mögel eller fukt.

Av föreningens 60 lägenheter utgör 2 rok (varierar från 38,5 till 44,5 kvm) 90% och 3 rok (55 kvm) 10%. En omvandling av de 23,5 kvm till bostadsrätt skulle resultera i att en 2 rok om 44,5 kvm utökas till en 4 rok om 68 kvm vilket innebär ett nytt spann på 2 rok - 4 rok i föreningen.

Föreningens årsavgifter bestäms utifrån ett poängsystem som grundar sig på antalet rok, antalet rum med vatten och avlopp samt antalet kvm. Den genomsnittliga årsavgiften för 2024 är 1 027 kr/kvm/år där de större lägenheterna har en något lägre årsavgift per kvm.

Beslutar stämman att pröva omvandling till bostadsrätt för de 23,5 kvm innebär det rent intäktsmässigt för föreningen en engångsintäkt i form av försäljningspris samt löpande intäkt i form av årsavgift. Det uthyrningsbara förrådet om 7,5 kvm inbringar en högre månadsintäkt till föreningen som förråd, förutsatt att det är uthyrt, än som bostadsrätt. Däremot så inbringar bastun om 16 kvm en högre månadsintäkt som bostadsrätt än som medlemsnytta. På det stora hela blir förrådet och bastun om 23,5 kvm en större intäktskälla till föreningen som bostadsrätt än som förråd och bastu.

Styrelsen har under hösten 2023 tagit in två värderingar som visade ett försäljningsvärde på 17 500 kr/kvm respektive 25 000 kr/kvm. Det ger ett totalt försäljningspris mellan 410 000 kr och 580 000 kr.

För att stämman ska godkänna motionen enligt förslaget krävs **antingen**

1. enkel majoritet (minst hälften) på stämman och skriftligt samtycke från samtliga medlemmar **eller**
2. 2/3 majoritet på stämman och sedan förhandling i Hyresnämnden för de som inte uttryckligen sagt "ja" på stämman eller inte lämnat skriftligt samtycke.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att besluta enligt motionärernas förslag till beslut med följande tillägg, det vill säga att:

- källarutrymmet som använts som bastu samt intilliggande förråd för uthyrning omvandlas till bostadsrätt och säljs för marknadsmässigt pris till bostadsrättshavare till lägenhet 13 på Bäckvägen 73 under de villkor som listats i motionen. Styrelsen har stämmans mandat att förhandla och lägga upp arbetet så att det sker enligt gällande lag och förordningar.
- det inbördes förhållandet mellan andelstalen som ligger till grund för årsavgifterna för de övriga bostadsrätterna i föreningen förblir oförändrat.