



Kallelse

Medlemmarna i Brf Liljeholmsberget kallas härmed till extra föreningsstämma.

Extrastämman är begärd av fler än 10 % av våra medlemmar. Motiveringen för detta är återgiven på nästkommande sida.

Styrelsen kommer under vecka 42 att återkomma med ytterligare underlag inför stämman.

Tidpunkt: måndag 13 november 2023 kl. 19.00

Plats: Konsertsalen, Musikgymnasiet, Katrinebergsbacken 2–10

Dagordning:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
8. Begäran om omprövning av stämmobeslut fattade 2023-05-30 under § 14b
9. Avslutande

Ur föreningens stadgar

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man



Begäran om extrastämma, inkommen 2023-09-12

Till styrelsen Brf Liljeholmsberget

Vi begär att en extrastämma hålls. Beslutet som föreslås är: Årsstämmobeslutet 2023 att bygga om tvättstugan i port 16 till bostad upphävs.

Bakgrunden är dels att beslutet fattades utan att medlemmarna hade fått utlovad, enligt stämmobeslut 2022, tillgång till lokalutredningen innan stämman och dels att medlemmarna i port 16 inte skulle få samma tillgänglighet till tvättstuga som övriga medlemmar.

Styrelsen har bjudit in till ett digitalt informationsmöte om lokalutredningen i september, en information som borde hållits innan årsstämman. För att medlemmarna ska kunna fatta välgrundade beslut om våra gemensamma lokaler behöver helheten belysas och en ekonomisk konsekvensbedömning redovisas, med effekten på våra årsavgifter. Eftersom omvandling av lokaler till bostadsytor inte går att ändra i ett senare skede är det viktigt att beslut inte forceras fram utan noggranna överväganden och medlemmarnas delaktighet.

Till
Styrelsen
Brf Liljeholmsberget

I föreningens stadgar finns följande bestämmelse:

§ 14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl för det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

I protokollet från föreningens ordinarie föreningsstämma 30 maj 2023 anges följande beslut under § 14b:

Beslutades med röstsiffrorna 38 mot 22 i enlighet med styrelsens förslag

att ge styrelsen i uppdrag att konvertera styrelserummet, grovtvättstugan och tvättstugan i port 16 till en lägenhet samt att sälja denna

Beslutades med röstsiffror 46 mot 0 i enlighet med styrelsens förslag

att ge styrelsen i uppdrag att omlokalisera grovtvättstugan till befintlig tvättstuga i port 24 eller till annat lämpligt gemensamt utrymme i föreningens lokaler

Undertecknade medlemmar i föreningen begär att angivna beslut snarast omprövas vid en extra föreningsstämma.

Styrelsens yttrande:

Beslutsbakgrund

Styrelsen i en bostadsrättsförening ansvarar för att förvalta och utveckla föreningens tillgångar, man brukar använda begreppet vårdplikt. Det innebär att styrelsen har ansvar för att föreningens fastighet och ekonomi sköts på ett bra sätt. Vad gäller fastigheten ska styrelsen inte vara passiv utan behöver fatta nödvändiga beslut om exempelvis renovering eller andra åtgärder. En styrelse kan alltid låta föreningsstämman avgöra för att på så sätt förankra beslut hos alla medlemmar.

Vid en genomgång av föreningens lokaler har styrelsen identifierat att det finns möjligheter att bättre utnyttja föreningens gemensamma lokaler. Vid föreningsstämman 2022 lade styrelsen därför fram en proposition angående omDispositionering av gemensamma lokaler.

Denne bifölls och vid stämman 2023 lade styrelsen fram en ny proposition i denna fråga där styrelsen föreslog stämman att besluta:

- att ge styrelsen i uppdrag att konvertera styrelserummet, grovtvättstugan och tvättstugan i port 16 till en lägenhet samt att sälja denna samt
- att ge styrelsen i uppdrag att omlokalisera grovtvättstugan till befintlig tvättstuga i port 24 eller till annat lämpligt gemensamt utrymme i föreningens lokaler.

Stämman biföll denna proposition.

Nu har medlemmar begärt att denna fråga prövas igen i en extra föreningsstämma och styrelsen yttrar sig därför i frågan.

Ekonomisk bakgrund

Föreningens ekonomi kommer de kommande åren belastas genom dels en högre tomträttsavgäld p.g.a. politiska beslut, högre driftskostnader p.g.a. inflationsläget och även avsevärt högre räntekostnader då Riksbanken har höjt styrräntan.

	2021	2025	Merkostnad
Tomträttsavgäld	1 628 700	4 281 800	2 653 100
Per m ²	77	203	126
Räntekostnader	652 357	4 744 589	4 092 232
Per m ²	31	225	194
Snittränta	0,56%	4,30%	
Summa	2 281 057	9 026 389	6 745 332
Summa per m²	108	428	320

Med denna bakgrund anser styrelsen att det finns behov av kostnadsbesparingar och intäktsökningar i föreningen.

Styrelsens analys

Under hösten 2022 gick styrelsen igenom alla våra lokaler för att identifiera möjliga effektiviseringar av lokalanvändningen och hitta fler intäktsmöjligheter.

Det har bl.a. undersökts användningen av tvättstugor i föreningen genom att avläsa tvättmaskinernas drifttider och vi har kunnat konstatera att användningsgraden är relativt låg:

Hus	Genomsnittlig användning tvättmaskiner per dag (h)	Hus	Genomsnittlig användning tvättmaskiner per dag (h)
16	1,9	26	1,2
18	2,0	28	1,0
20	1,5	30	2,0
22	1,7	32	2,5
24	2,9	36	1,2
Medel	1,80		

Styrelsen har även jämfört befintlig kapacitet med rekommendationer från tillverkare och även detta visar på att det finns en överkapacitet om cirka 36% idag när det gäller tvätt i vår förening.

Vi har enligt en nyckeltalsrapport från HSB löpande kostnader för våra ytor som idag används som tvättstugor på 222 kr/m² och år.

Under vintern 2022/2023 tog styrelsen in extern hjälp och lät en arkitekt titta på möjligheterna att göra om några lokaler till bostäder och huvudsyftet var att i ett första skede se om de kan uppfylla myndighetskraven som t.ex. tillgänglighet och dagsljus.

Styrelsen har även undersökt om det finns outnyttjade utrymmen som kan hyras ut till förråd, men har valt att inte gå vidare med detta. Hyran vi får in för extra förråd är för låg i förhållande till kostnaden för ombyggnad av t.ex. outnyttjade städskrubbar.

Det har i samråd med arkitekten identifierats följande lokaler som kan omvandlas till lägenheter:

1. Katrinebergsbacken 16, plan -1
Styrelserum, tvättstuga, wc, förråd och grovtvättstuga kan omvandlas till lägenhet
2. Katrinebergsbacken 22, plan 0
Lokalen (Rackarungen) kan omvandlas till studentlägenhet (max 35 m²)
3. Katrinebergsbacken 26, plan 0
Övernattninglägenhet Lillan kan omvandlas till studentlägenhet
Tvättstuga, städförråd och wc kan omvandlas till studentlägenhet (max 35 m²)
4. Katrinebergsbacken 28, plan 1
Tvättstugan kan byggas om till bostadsyta som utökning av angränsande lägenhet
5. Katrinebergsbacken 32, plan 0
Övernattninglägenhet Storan och förråd kan omvandlas till lägenhet
6. Katrinebergsbacken 34, plan 0
Festlokal Körbäret kan omvandlas till lägenhet

Styrelsen har valt att börja med ett av dessa förslag och det är Katrinebergsbacken 16 (Alternativ 1 i listan ovan). Det finns flera möjliga förslag men av försiktighetsskäl ville styrelsen börja med ett av förslagen. Efter genomförandet och utvärdering av projektet kommer det att läggas fram förslag för eventuella fortsatta projekt. Det finns också förslag ovan som styrelsen idag är tveksamma till såsom att bygga om festlokal och övernattninglägenheterna då dessa inbringar både intäkter och värden till föreningen.

Kostnader för ombyggnation av lokaler till lägenheter är svåra att bedöma, men uppskattas till mellan 20 000 och 40 000 SEK/ m², beroende på omfattningen av arbetena.

Det är till exempel kostsamt att flytta avlopp och värmematning eller ta upp nya fönster i fasad. Medan att spackla, måla och lägga nya golv inte kostar lika mycket.

Utöver intäkterna vid försäljningen av de nybyggda lägenheterna får föreningen löpande intäkter från årsavgifterna. Dessa bedöms att ligga på ca 657 SEK/ m² (enligt avgift 2023).

Styrelsen har utifrån analysen valt att lägga fram ett konkret förslag enligt alternativ 1 i listan ovan som godkändes av årsstämman 2023.

Kalkyl för alternativ 1

Engångsintäkter /-kostnader	SEK
Byggkostnader (40 000 SEK/ m ²)	2 200 000
Försäljningsintäkter (60 000 SEK/ m ²)	3 300 000
Engångsintäkter	1 100 000

Intäkten på 1,1 MSEK kan föreningen använda för att amortera befintliga lån för att sänka föreningens räntekostnader.

Föreningens tvättstugor upptar idag följande ytor:

Hus	Yta (m ²)	Hus	Yta (m ²)
16	34	26	18,9
18	32,7	28	17
20	15,4	30	18,5
22	18,9	32	22,6
24	47,6	36	21,6
Summa	247,2		

Enligt en nyckeltalsrapport från HSB har vi idag en löpande kostnad för våra tvättstugor på 222 SEK/m² och år, dvs total 54 881 SEK per år för samtliga tvättstugor.

Föreningens boyta: 21 108 m²

Varje ökning av boytan ger 657 SEK/m²/år intäkter till föreningen.

Sammanställning	SEK
Minskning av kostnader för tvättstugan i port 16 (34 m ²)	7 548
Intäktsökning genom årsavgiften för nya lägenheten	35 807
Förbättring räntekostnader (ränta 4,7%)	51 700
Resultatförbättring för föreningen per år	95 055
Resultatförbättring för föreningen per m² och år	4,5

Sammanfattning

Med anledning av den ökade tomträttsavgälden och övriga driftskostnadsökningar så kommer vår förening att ha sämre ekonomi de kommande åren. Det är styrelsens ansvar att föreslå de åtgärder som behövs för att säkra driften och den långsiktiga utvecklingen för föreningen. För att undvika att höja avgifterna mer än nödvändigt så anser styrelsen att det är bra för föreningen att öka intäktsytorna och även minska utgifterna. Styrelsen anser därför att det beslut som stämman fattade i år skall genomföras.