



Brf Liljeholmsberget

Proposition angående omdisponering av gemensamma lokaler till föreningsstämma 2023-05-30

På stämmans uppdrag har styrelsen utrett föreningens alternativ och möjligheter att effektivisera lokalutnyttjandet och öka föreningens intäkter. Det finns en outnyttjad potential i våra lokaler och styrelsen har med hjälp av en arkitekt identifierat möjligheter att bättre utnyttja föreningens gemensamma lokaler. Många av föreningens tvättstugor är lågt utnyttjade. Om dessa ytor kan omvandlas till lägenheter ger de en intäkt vid försäljningen samt återkommande avgiftsintäkter framöver, vilket föreningen behöver för att förbättra ekonomin.

Flera intressanta möjligheter har identifierats, bland annat att konvertera ett antal av våra tvättstugor samt övernattningslägenheten Lillan med omkringliggande utrymme till mindre studentlägenheter. Totalt har vi identifierat ca 280 kvm yta som kan omvandlas och styrelsen har för avsikt att fortsätta arbeta vidare med denna fråga under kommande år för att långsiktigt stärka föreningens ekonomi. Styrelsen väljer att till årets stämma endast gå vidare med ett av de förslag som finns. Att genomföra allt samtidigt skulle innebära en för stor risk för föreningen.

Styrelsens förslag är att konvertera styrelserummet (i ritningen nedan benämnt Hobby), grovtvättstugan och tvättstugan i port 16 till en lägenhet. De som bor i port 16 ges tillträde till och möjlighet att boka tvättstugan i andra portar. Grovtvättstugan flyttas till en annan port där utrymme finns, förslagsvis till befintlig tvättstuga i port 24. Förslaget förutsätter att bygglov erhålls.

Omdisponeringen skulle ge en ny lägenhet på cirka 44 kvm boarea samt med cirka 21 kvm biarea. Därtill även tre mindre förråd som kan hyras ut. Styrelsen avser anlita extern kompetens som kan bistå i styrelsens arbete med att konvertera lokalerna.

Att bygga om ytorna beräknas kosta uppskattningsvis 1,5 miljoner kronor. Försäljningsintäkten uppskattas till ca 2,4 miljoner kr, vilket ger en engångsintäkt till föreningen på cirka 900 000 kr. Till detta kommer en årlig intäktsökning på cirka 29 000 kr för avgiften för den nya lägenheten.

Styrelsen föreslår därför stämman besluta

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

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

