

Proposition 1 angående väsentlig förändring av föreningens fastighet.

Allmänt

Bakgrund och proposition (beslutsunderlag) från styrelsen BRF Hagtornsgården är en ekonomisk förening som drivs utan vinstintresse och som bl a har två syften – att vårda och ta hand om vår fastighet och att ge alla boende i föreningen möjlighet till ett likvärdigt inflytande. Som medlem i bostadsrättsföreningen äger du tillsammans med de andra medlemmarna föreningens tillgångar och du har inflytande över ditt boende genom att delta på föreningsstämmor, där du genom att rösta kan vara med och påverka boendemiljön och föreningens gemensamma ekonomi. Därför är det viktigt att så många medlemmar som möjligt kommer på föreningens stämmor och deltar i beslut i viktiga frågor. På extra stämma 2024-03-07 har du som medlem möjlighet att delta i beslut avseende byggande av vindslägenheter som styrelsen föreslår och som beskrivs vidare i detta beslutsunderlag. Beslutet avser att få godkänt på att söka byggnadslov. Styrelsen anser att detta innebär en väsentlig förändring av föreningens fastighet som kräver beslut på en föreningsstämma enligt 9 kap 15 § Bostadsrättslagen, (BRL), med mer än två tredjedelar av de avgivna rösterna på stämman. Ändringar i föreningens hus eller mark ska fattas på en stämma, om inte annat har bestämts i stadgarna, vilket inte är fallet för BRF Hagtornsgården.

Syfte

Under senaste tiden har föreningens kostnader ökat pga höga räntor, tomträttsgälden, värme mm. Vi har arbetat mycket med att se över olika avtal för att sänka våra kostnader och höja våra intäkter. Vi ser att om vi inte gör något ytterligare kommer vi behöva höja avgifterna markant.

Ett sätt att höja intäkterna är att öka vår boyta (BOA) och då få in mer intäkter genom avgifter. Det är något vi kan göra genom att bygga vindslägenheter. Vi har hittat en entreprenör som har affärsidén att ta alla kostnader för byggnationen och att söka byggnadslov för utbyggnaden mot att få en byggyta. Blir det vinst vid försäljning av lägenheterna delar vi på den med entreprenören. Blir det en förlust står entreprenören för kostnaden. Föreningen erhåller sedan hela avgifterna på de nya lägenheterna.

En annan fördel vi får är att delar av vinden blir isolerad så vi kommer att släppa ut mindre värme via taket. Idag har vi ett plåttak utan isolering.

Idag bygger avgifterna på andelen som de sålda lägenheterna motsvarade i samband med att bostadsrättsföreningen bildades. Det innebär att idag betalar man mindre per kvm ju större lägenhet man har. Vi ser det inte som försvarbart att räkna om alla avgifter för alla lägenheter inom föreningen utan önskar en enhetlig prissättning på de nya lägenheterna.

Mer information finns på vår hemsida <https://hagtornsgarden.bostadsratterna.se/>

Hur kostnaderna har förändrats från 2017

Utgifter	2017	2023	2024 budget
Värme	1 674 374	1 553 984	1 792 000
El	398 628	446 597	509 000
Vatten	392 992	388 552	486 000
Tomträtt	694 900	1 266 750	1 486 000
Räntor	1 311 106	2 250 812	2 823 599
Summa	4 472 000	5 906 695	7 070 599

Beslut som önskas:

- Att godkänna att vi får gå vidare och skriva avtal med entreprenören och skicka in ansöka om byggnadslov för vindslägenheterna i port 54 - 56 och 64 - 66.
- Att godkänna att vi startar byggnationen om i får byggnadslov
- Att godkänna att vi tar ett enhetligt kvm pris för de nya lägenheterna och att det ska vara likvärdigt med de minsta lägenheterna i föreningen.