

Bilaga 1

Motion till BRF Löparen nr 1's årsstämma 2022.

Omförhandling av hyresavtal för parkeringsplatser,garage och källarutrymmen.

Bakgrund

Vid en jämförelse med omkringliggande bostadsrättsföreningar visar det sig att vår förening ligger skyhögt över dessa. Inte nog med det. Det finns ett årligt påslag på 3 % !

Ett exempel:

Hos vår närmaste granne Löparen 3, kostar garage 375kr /mån och en P-ruta 125/mån.

Då ingår snöröjning i avgiften.

Hos oss är motsvarande avgifter 1405kr/ mån (garage) och 675 kr/mån P-ruta.

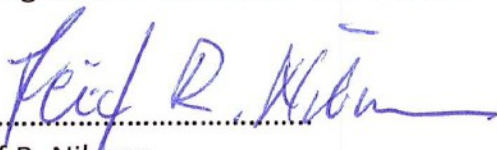
En princip som Löparen1 hade fr början var att för källarutrymmen och motsvarande skall avgiften inte överstiga 70 % av lägenheternas kvmpris.

Det kan inte vara rimligt att ett källarutrymme har ett högre pris/kvadratmeter än en lägenhet.

Yrkande till årsstämman.

Föreningens styrelse skall snarast omförhandla hyresavtal för parkeringsplatser,garage och källarutrymmen.

Trångsund 27 december 2021-~~12-21~~



Leif R. Nilsson

Lgh 92

Styrelsens svar på motion gällande omförhandling av hyror

Föreningen har ett antal lokaler och bilplatser inom fastigheten. Dessa utgör en mycket viktig tillgång för föreningen som ska komma alla medlemmar till godo. Alla medlemmar har dock inte behov eller önskan att nyttja lokaler eller bilplatser, men även dessa medlemmar har rätt att få ta del av tillgångarnas värde.

För att lösa detta problem är det bästa sättet att fördela de begränsade tillgångarna att hyra ut dem till marknadspris. Hyresintäkterna använder föreningen istället för att ta in högre månadsavgifter från medlemmarna. På detta sätt fördelas värdet av föreningens tillgångar efter varje medlems ägarandel i föreningen. Ju högre hyresintäkter från lokaler och bilplatser desto lägre månadsavgift för lägenheterna.

forts. på nästa sida

Vår förening slutade subventionera hyror för lokaler och bilplatser för ca 7 år sedan. Detta, i kombination med att styrelsen låtit konvertera outnyttjade ytor till uthyrningsbara sådana, har inneburit ett otroligt tillskott i föreningens kassa. Skulle hyrorna sänkas och föreningen återigen börja subventionera lokaler och bilplatser skulle istället alla medlemmars månadsavgift behöva höjas för att föreningen ska få in motsvarande intäkt. Året före förändringen hade föreningen hyresintäkter för lokaler och bilplatser om ca 90.000 kr, vilket motsvarade ca 2 % av de totala intäkterna. För 2022 ligger prognosen att hyresintäkter för lokaler och bilplatser blir 520.000 kr, vilket motsvarar ca 12 % av de totala intäkterna. En återgång till tidigare subventioner skulle betyda att ca 400.000 kr per år extra istället behöver komma in genom höjning av lägenheternas månadsavgift. Detta motsvarar en höjning av alla medlemmars avgifter med 10 %.

Det stämmer att en del andra föreningar fortfarande subventionerar bilplatser. Vissa har inte ens höjt sina bilplatsers hyror på 20-30 år. Det finns i undantagsfall försvarliga orsaker till detta, såsom att en viss förening har ett stort överutbud med vakanser, men ofta har det att göra med okunskap eller att enskilda styrelseledamöter själva hyr bilplatser och av själviska anledningar inte vill höja hyror.

Det stämmer även att det finns en årlig hyreshöjning i alla föreningens hyresavtal. Detta är för att föreningen ska fortsätta att hålla marknadshyror utan att behöva utföra dyra omförhandlingar. Lite förenklat får föreningen inte indexreglera sina hyresavtal utan lösningen på det är att istället sätta en fast procentuell höjning. Riksbankens inflationsmål är 2 % (inflationstakten enligt SCB just nu är dock 4,1 %) och nivån hade kunnat sättas till detta, men prisökningen för fastigheter och därmed lokaler samt hänförliga kostnader såsom uppvärming, vatten och el har ökat mer än detta. En anpassad nivå blev 3 % vilket långsiktigt bör hålla våra hyror på en marknadsmässig nivå. Skulle det i framtiden visa sig att hyresgäster börjar säga upp sina hyresavtal på grund av att hyrorna är för höga får styrelsen då ta upp frågan om det är dags att göra en översyn av hyresnivåerna. Före detta finns dock ingen anledning att slösa resurser på det.

Motionären avslutar med att uppge att det inte kan vara rimligt att ett källarutrymme har en högre kvadratmeterhyra än lägenheternas kvadratmeteravgift. Det är dock fullt rimligt eftersom det handlar om två helt olika saker. Som nämnts ovan sker den mest rättvisa fördelningen av föreningens lokaler och bilplatser genom uthyrning till marknadspris. Lägenheternas kvadratmeteravgift till föreningen sätts inte efter något marknadspris utan marknadsanpassningen för lägenheterna sker istället genom det pris man betalar när man köper sin lägenhet.

En sänkning av hyresnivåerna för lokaler och bilplatser skulle endast innebära en vinst för de medlemmar (och externa hyresgäster) som hyr dessa, medan övriga medlemmar skulle få en högre månadskostnad. Därtill skulle höjda månadsavgifter rimligen leda till lägre värdering av de enskilda lägenheterna. Vid årsstämman förlorar föreningen dessutom den juridiska kompetens som funnits i styrelsen, och behöver istället extern expertis anlitas för att genomföra omförhandlingen uppskattas detta kosta föreningen 100-150.000 kr.

Styrelsen yrkar med ovan resonemang att motionen avslås.