

Förslag till förändrad dagordning för Brf Fältöverstens Årsstämma.

Den 4 juni 2015, kl 18.00.

1. Mötets öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvode
 - a. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
 - b. Beslut om arvoden för valberedning
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Fråga om förskolan
 - a. Motion 7 – Ge förskolan Fältöversten en rimlig planeringshorisont
 - b. Begäran om extrastämma
 - c. Proposition 2 – Avseende befintlig lokal på Valhallavägen 152
18. Förslag från styrelsen
 - a. Proposition 1 – Avseende försäljning av outnyttjade pantbrev i föreningens fastighet medförande tillfälligt förvärv och därefter avyttring av fastighet
 - b. Proposition 3 – Avseende befintlig lokal på Valhallavägen 148C
 - c. Proposition 4 – Avseende avgiftsfri upplåtelse av förråd till bostadsrätt
19. Inkomna motioner och övriga anmälda ärenden
 - a. Motion 1 – Krav på certifiering av installatörer som utför Va- och elinstallationer
 - b. Motion 2 – Regler för andra hands uthyrning av medlemmars bostäder
 - c. Motion 3 – Motion angående anslagstavlor i varje port
 - d. Motion 4 – Motion angående utemöbler till lekplatserna
 - e. Motion 5 – Motion avseende cykelparkering på terrassplan och i vinterförråd
 - f. Motion 6 – Nedtagning av träd över den inglasade entrén mot Karlaplan
 - g. Motion 8 – Underhåll av trapphus, entréer och gårdar
 - h. Motion 9 – Ta fram en plan för gårdens utformning
 - i. Motion 10 – Solpaneler, solceller, bergvärme och radiatorventiler
 - j. Motion 11 – Önskan om att 2 telefonnummer kopplas till portöppning vid entréerna på Valhallavägen och Karlaplan
 - k. Motion 12 – Renovering av entréer
20. Mötets avslutande

Stockholm den 12 maj 2015

Styrelsen i Fältöverstens bostadsrättsförening

Hej,

I enlighet med vad som angett i tidigare korrespondens till styrelsen, skrivelse och motion, anser vi att hyreskontraktet med Stockholms stad som rör förskolans lokaler ska förlängas. Vi överlämnar härmed underskrifter från 154 bostadsrättslägenheter som stödjer vårt förslag. Bifogat finns även skrivelse som gick ut till respektive medlem den 22 april.

Vi yrkar således att styrelsen enligt gällande regler kallar samtliga medlemmar till en extrastämma där medlemmarna ges möjligheten att ta ställning till vårt yrkande att hyresavtalet med Stockholms stad vad gäller förskolans lokaler ska förlängas med minst 3 år i taget.

Hälsningar,

Medlemmar i Bostadsrättsföreningen Fältöversten

ÖVERLÄMNAS TILL FÖRVALTNINGEN
ADEX FÖR
VIDARE BEFODRAN TILL STYRELSEN
MOTTAGET 12/5-2015
Angelique Lannervall
BEVITNAS AV
CARINA DEDEME
Herman Gröppelning

VIKTIG INFORMATION TILL MEDLEMMARNA I BRF FÄLTÖVERSTEN!

Stockholm, den 22 april 2015

Hej,

Vi är en grupp medlemmar i föreningen som med detta brev vill uppmärksamma er på en motion, som vi ställt till styrelsen om förskolan Fältöverstens hyresvillkor och de negativa ekonomiska konsekvenser som en försäljning av föreningens hyreslokaler skulle medföra.

Styrelsen har trots motionen, som undertecknats av ett 40-tal medlemmar, beslutat att säga upp förskolans hyresavtal. Styrelsen uppger främst ekonomiska skäl för beslutet. Hyreslokalen avses omvandlas till bostadsrätter. Vi ifrågasätter starkt styrelsens ekonomiska argument. Inte minst då det generellt sett är en stor ekonomisk fördel att ha hyresintäkter, vilket även våra bifogade kalkyler styrker.

Det förefaller vara, både kortsiktigt och långsiktigt, ett dåligt ekonomiskt beslut att ombilda lokalytorna till bostadsrätter. Det är en värdefull tillgång att ha en stabil hyresgäst som varje år bidrar med en stor skattefri hyresintäkt till föreningen. Intäkten som förskolan bidrar med årligen uppgår till ca 1,8 miljoner kronor.

Vi anser, av skäl som framgår av bifogat underlag, att beslut om att säga upp avtalet med Stockholms stad om förskolans lokaler i syfte att sälja lokalen som bostadsrätter är en viktig ekonomisk angelägenhet, som rör samtliga medlemmar i föreningen. Beslutet drabbar oss medlemmar olika. Det är även en väsentlig förändring av bostadsrättsföreningen varför frågan bör behandlas på en föreningsstämma.

Efter att ha granskat föreningens tillgängliga ekonomiska dokument kan vi inte stå bakom styrelsens beslut, då det inte förefaller gynna föreningen ekonomiskt. Beslutet borde även ha förankrats med föreningens medlemmar, inte minst då ett stort antal medlemmar framfört önskemål till styrelsen om att kontraktet med förskolan bör kvarstå.

Vi tror och hoppas att det finns fler medlemmar som vill ha kvar förskolan som hyresgäst med de positiva ekonomiska effekter som uthyrningen medför.

Med anledning av frågans vikt, anser vi att det är berättigat att utlysa en extra föreningsstämma där samtliga medlemmar får rösta om vilka villkor som ska gälla för förskolans framtid. Vi ber om din tid och ditt engagemang för att göra det möjligt. För att utlysa extrastämma krävs underskrifter av minst 10 % av föreningens medlemmar.

Stort tack för din tid och ditt engagemang för denna viktiga fråga!

Bilaga 1. Ekonomiska kalkyler

Beräknat värde på hyreslokal uthyrd till Förskolan

I årsredovisningen för 2013 anges ett latent värde för samtliga hyreslokaler till 65 - 85 MKR. Förskolans ytandel uppgår till ca 46 %, motsvarande ett latent värde på 30 - 40 MKR.

Antag att försäljningspris för bostadsrätter i hyreslokalen skulle uppgå till 75 000 - 85 000 kr/kvm (bottenplan) och att ombyggnationskostnaden skulle uppgå till 13 000 - 15 000 kr/kvm. Då skulle värdet på Förskolans lokal uppgå till 40 - 50 MKR.

Antag att driftskostnaden /kvm är ungefär samma vid lokalyta som vid bostadsyta. I verkligheten kommer ett antal nya medlemmar belasta föreningen mer än en lokalhyresgäst.

Hur ser intäkterna ut för alternativen behålla förskola respektive bygga om till bostadsrätter?

Försäljningslikvid, Mkr:	Styrelsens värdering enligt Årsredovisning			Värdebedömning av de som lämnat in motion till stämman			
	30	35	40	40	45	50	
SBAB, 1%	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	Placering av erhållna medel till 1% hos SBAB
Bif avgifter nya lgh (421 kr/kvm)	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	
Intäkter efter ombyggnation	0,6	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	
Amortering bef. lån, 2,5%	0,8	0,9	1,0	1,0	1,1	1,3	Amortering av erhållna medel av bef. lån 2,5%
Bif avgifter nya lgh (421 kr/kvm)	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	
Intäkter efter ombyggnation	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,6	
Intäkter med förskola	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	Nuvarande lokalintäkter

Slutsatser

Även vid en mycket tilltagen värdering om 40 - 50 MKR för Förskolelokalen, (styrelsens värdering år 2013 uppgick till 30 - 40 MKR), är det ekonomiskt betydligt bättre för föreningen att behålla intäkterna från Förskolan även i framtiden.

Med styrelsens värdebedömning är intäkterna från Förskolan ca 40 - 60 % högre än den minskning av räntekostnaderna som föreningen skulle få genom amortering av befintliga lån (2,5 % ränta).

Så länge föreningen kan uppta banklån under 3,5 % är det ett bättre alternativ att låna pengar för att göra investeringar/renoveringar än att ombilda lokalytan till bostadsrätter.

Möjlighet finns även att förhandla upp befintlig lokalhyra om 2 500 kr/kvm, vilket skulle göra kalkylen ännu starkare för att behålla Förskolan.

I praktiken utgör lokalhyresintäkter en skattefri subvention/reduktion av medlemmarnas avgifter. Om alla lokalytor säljs och försäljningslikviden långsiktigt konsumeras, kommer varje medlem i genomsnitt behöva, med beskattade medel, höja avgiften med ca 5 500 kr/år.

Varför är det ett dåligt beslut för föreningen att sälja ut lokalytor?

Det ger ett sämre ekonomiskt utfall för föreningen att bygga lägenheter jämfört med att behålla förskolan

- Den ekonomiska kalkylen för att ombilda hyreslokaler till bostadsrätter enligt ovan visar tydligt att det inte är ekonomiskt försvarbart att bygga om till bostäder.
- Om föreningen upptar banklån till nuvarande räntor 1-3% är det ett betydligt lönsammare finansieringsalternativ för föreningen, jämfört med att finansiera renoveringar genom försäljning av lokalytor. Även konvertering av bostadshyresrätter är ett ekonomiskt fördelaktigare alternativ. Föreningen har en synnerligen stark balansräkning med över 90 % soliditet och har ett mycket gott belåningsutrymme.
- Även om kalkylen att behålla förskolan jämfört med att ombilda till boytor skulle vara densamma, är det ändå mycket bättre för föreningen att behålla lokalytor, se avsnitt nedan.

Lokalytor är en mycket bra långsiktig tillgång för bostadsrättsföreningar

- Lokalhyresintäkter är en skattefri subvention/reduktion av medlemmarnas avgifter. Om alla lokaler skulle avyttras och göras om till bostadsrätter kommer avgiften i genomsnitt att öka med ca 5 500 kr/år per lägenhet för att vidmakthålla samma intäktsnivå för föreningen givet att erhållit kapitalbelopp långsiktigt konsumeras och försvinner ur balansräkningen. För beloppet 5 500 kr/år erfordras ca 11 000 kr i lönekostnad som efter källskatt (antaget 32 %) och arbetsgivaravgifter blir netto ca 5 500 kr, med 32 % skatt. Under ovan antaganden kommer således varje medlem att avhända sig en skattemässig fördel om mer än 5 000 kr/år.
- En sund ekonomisk plan bygger på diversifiering av intäktskällor. Att avhända sig lokaler minskar diversifieringen och ökar föreningens risk. Lägenheter i föreningar med god ekonomi och låg avgift brukar generellt värderas högre. Föreningar med god ekonomi har nästan alltid lokalhyresintäkter.
- Lokalhyresintäkter är en strategiskt mycket viktigare tillgång än bostadshyresintäkter, vilka är reglerade och inte marknadsanpassade.
- Att avyttra en lokalyta gör en förening mer exponerad för exempelvis skatthöjningar som i regel baseras på någon typ av marknadsvärdering. Ofta följer ökat marknadsvärde med att lokalhyror kan höjas, till skillnad från bostadshyresrätter. Lokalhyror är en eftertraktad tillgång som skydd och motvikt för framtida skatte- och avgiftshöjningar.
- När en lokalyta försäljs kan erhållna medel investeras i finansiella tillgångar typ värdepapper eller liknande och ge en ränta som skall överstiga den ränta/avkastning man erhölet innan avyttringen, givet samma risk. Det andra

alternativet är att använda erhållna medel till löpande kostnader eller renoveringar. Efter en tid är hela köpeskillingen konsumerad och försvinner via avskrivningar eller som direkta kostnader. Det ska jämföras med att behålla en skattefri intäktström i all framtid, som historiskt haft en god tillväxt.

- Givet det attraktiva läget vid Karlaplan och med god historisk prisutveckling, är det inte orimligt att anta en god real ökning av hyran. Det gör kalkylen ännu bättre för att behålla lokalhyresintäkten.
- Lokalytor, till skillnad från bostadsytor, kan frivilligt momsregistreras och ger en stor skattemässig fördel för föreningen då del av föreningens all ingående moms betalas tillbaka till föreningen.

Nuvarande hyresgäst, Förskolan, är en bra och värdefull hyresgäst för föreningen

- Den bästa typen av lokalhyresgäst är den som långsiktigt är en stabil och säker betalare. Förskolan har varit hyresgäst i över 40 år och önskar vara kvar långsiktigt. Stat och kommun brukar anses vara en av de bästa och säkraste hyresgästerna.
- Det är ett stort värde för föreningen att det finns närservice som exempelvis barnomsorg på området. Det är ett värde som återspeglas i hur attraktiv föreningen är och hur föreningens lägenheter värderas.

Bilaga 2.

Ge förskolan Fältöversten en rimlig planeringshorisont

Motionen är ställd till de i föreningen som beslutar om förskolan Fältöverstens kontrakt.

Fältöverstens förskola har varit en del av Fältöverstens unika miljö ända sedan starten 1973. På förskolan har generationer av boende på Fältöversten haft förmånen att få gå eller ha sina barn.

Fältöverstens förskola är i dag en mycket välfungerande och uppskattad förskola, vilket inte minst visar sig i den årliga brukarundersökningen. Närhet till en bra förskola är ett viktigt kriterium för småbarnsföräldrar som letar bostad. Den bilfria miljön på terrassen gör vägen till förskolan säker, vilket blir ett ytterligare argument för att som familj vilja bo på Fältöversten. Föräldrar, mor- och farföräldrar som inte bor i föreningen men som har sina barn och barnbarn på förskolan bidrar till att sprida ett gott rykte om föreningen och den unika boendemiljö för unga och gamla som finns på Fältöversten.

Förskolans framtid är en stor och viktig fråga inte bara för de ca 70 barn som går på förskolan, deras föräldrar och engagerade mor- och farföräldrar utan även för personalen på förskolan och förskolans ledning. Det finns en stark önskan och förhoppning om att få finnas kvar på Fältöversten där barn och personal stortrivs. För närvarande hyrs lokalerna ut av föreningen under ett år i taget. Vi tycker det är

rimligt att vi som hyresvärdar åtminstone kan erbjuda förskolan ett treårigt hyresavtal. Ett treårigt kontrakt ger förskolans personal och ledning en skäligen planeringshorisont och ger trygghet åt föräldrar och barn.

Ett argument som kan framföras för en kort, ettårig kontraktstid är att det ger föreningen flexibilitet att kunna använda förskolans lokaler på annat sätt eller sälja lokalerna. Vi anser dock inte att de argumenten är tillräckligt starka för att rättfärdiga att förskolan ges osäkra förutsättningar för sin verksamhet. Det handlar om en verksamhet där en uppsägning skulle innebära att man måste hitta nya lokaler till ca 70 barn och personal, något som skulle ta lång tid och gå ut över verksamheten. Om föreningen skulle överväga att i framtiden ta ställning till en förändrad användning av lokalerna, är detta en fråga som måste beredas och förankras brett, och föregås av en noggrann analys.

Det är viktigt att i ett sådant sammanhang tänka på de långsiktiga effekterna, inte minst de ekonomiska. Generellt sett är det till fördel för en bostadsrättsförenings långsiktiga ekonomi att förvalta hyreslokaler. Även om det med hänsyn till prisläget på bostäder f n ter sig gynnsamt för föreningen att sälja lokaler är detta enligt vårt förmenande, en kortsiktig förvaltning som inte gynnar bostadsrättsföreningen på längre sikt. Lokalhyresgäster borgar för en långsiktig intäkt och är till skillnad från bostadshyresrätter inte prisreglerade och föremål för tämligen fria avtalsförhållanden. En sådan diversifiering i intäkter gagnar också föreningens ekonomi.

Ettårskontrakt innebär också uteblivna investeringar, såtillvida att kommunen satsar på andra förskolor där verksamheten har bättre planeringsförutsättningar. Ett besked om mer långsiktiga villkor skulle ge kommunen argument för att investera i Fältöverstens förskolelokaler vilket ytterligare skulle stärka förskolans attraktivitet. Det är en tydlig trend att familjer med små barn i allt större utsträckning prioriterar att bo kvar i innerstan. Förskolan gör Fältöversten till en mer attraktivt boendeanternativ för denna grupp, och bidrar dessutom allmänt till föreningens särprägel och attraktivitet. Att Fältöversten upplevs som en positiv boendemiljö för alla åldrar gagnar alla medlemmar i föreningen under boendetiden och vid en eventuell försäljning. Dessutom sprider barnen glädje i föreningen.

Sammanfattningsvis så utgör såväl faktumet att föreningen äger lokaler som att det finns en barnomsorg inom området sådana fakta som otvivelaktigt höjer marknadsvärdet på våra bostadsrätter. I dagsläget med extremt låga räntor saknas dessutom skäl att akut öka likviditeten i föreningen vilket annars skulle kunna vara ett argument för att sälja hyreslokalen för att få in engångskapital till föreningen. Om styrelsen skulle fundera på att sälja förskolans lokaler för att ombilda till bostadsrätt bör detta i vart fall inte ske förrän en föreningsstämma tagit ställning till om det är förenligt med föreningens bästa.

Yrkande;

Förskolans hyresavtal förlängs från ett år i taget till tre år i taget.

