INFO KRING ÅRSSTÄMMA 2024

Styrelsen i Brf Stänkskärmen 41 kallar till årsstämma torsdagen den 23-e

maj kl 19.00 i garaget på Åkerögränd 4.

Styrelsen vill att vi en andra gång röstar om ett **tillägg till våra stadgar**

som gör det möjligt för föreningen att ta ut en extra månatlig avgift vid andrahandsuthyrning. (stadgeändringar kräver två omröstningar)

*För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen.*

*Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och* ***avgift för andrahandsuthyrning*** *kan tas ut efter beslut av styrelsen.*

*Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5%.*

*Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till...........*

***Avgift för andrahandsuthyrning får uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för ansökan om andrahandsuthyrning och får tas ut årsvis.***

*Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt*

*tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen..*

Vi kommer också att rösta om en lokal (SEAL) Gamla Huddingevägen 455 som styrelsen vill **bygga om till bostäder** och sedan sälja via mäklare.

SEAL har sagt upp sitt hyresavtal och lämnar oss den 30-e september i år.

Lokalen omfattar dels bottenvåning på 230 m2 samt källare om 180 m2.

En preliminär ritning har tagits fram gällande fyra nya lägenheter.(se bifogad)

Hyresmarknaden är besvärlig med många vakanser i området.( Älvsjö, Högdalen) Styrelsen anser att lokalomvandling till lägenheter minskar vår sårbarhet för bortfall av hyresintäkter vid vakanser eller konkurser, samt ev. trassel med problematiska hyresgäster.

Beroende på utfallet vid lägenhetsförsäljningarna bör detta även stärka föreningens

kassa.

Styrelsen har valt att skynda långsamt med ombyggnationerna och tar en lokal/lägenhet i taget. Det är dyrt att renovera till nybyggnadsstandard (krav i bygglov) vilket medför att vi får ligga ute med stora belopp.

Vi beräknar att detta kommer att pågå fram till årsskiftet 25-26.

Efter omvandlingen av kontor till bostäder kommer vi endast ha Örby IS

kvar som hyresgäst.

 **Våra kontor**

 **Adress Status Handlingsplan**

Turingev.53 Ombyggnation klar Skall säljas.

Turingev.49 Hyresgäst i konkurs Blir ny föreningslokal

Turingev.45 f.d föreningslokal Bygglov beviljat. (2)

Turingev.47 f.d kontor/står tomt Bygglov beviljat. (3)

G.H. 455 Hyresgäst lämnar Söka bygglov (6-12 månader)

Åkerögr. 4 Hyresgäst lämnat Bygglov ej klart. Nästa projekt (1)

Åkerögr.6 Uthyrd till Örby IS -

Därefter blir det aktuellt med byte av fönster och elkablar i husen.

**Poster som styrelsen tycker bör kommenteras i årsredovisningen:**

**Intäkter upp 350.000 k**r. *Bidrag från Naturvårdsverket 228.00*0 *kr + hyreshöjn.*

**Reparationer, ökning med 1 mkr**. *Byggkostnader för ny lägenhet*

**Resultat minus 863.579 kr.**  *Se ovan*

**Kassan har ökat med ca 1,7 mkr.** *Nya lån för att bygga ny lägenhet*

**Banklån har ökat med 2 mkr.** *Se ovan.*

Nyckeltal redovisas på sidan 3 under rubriken **Flerårsöversik**t.

Detta för att man på ett enkelt sätt skall kunna följa föreningens ekonomi årligen

samt se hur vi står oss ekonomiskt jämfört med andra föreningar.

Vi har här valt att jämföra vår förening med de nyckeltal **SBAB** tagit fram.

***NYCKELTAL BRA OKEJ KOLLA UPP STÄNKSKÄRMEN***

**Årsavgift/kvm** <800kr 800-1.000kr > 1.000kr **798kr**

**Skuldsättning** <5.000kr 5.000-10.000kr >10.000kr **2.628kr**

*Totala räntebärande skulder i relation till totala boytan*.

**Energikostnad** <200kr 200-250kr > 250kr **240kr**

*Kostnad för el,värme, vatten i relation till bostadsrättsyta*n

**Räntekänslighet** < 6% 6-10% >10%  **3%**

*Föreningens räntebärande skulder i relation till intäkter från årsavgifter. Visar på hur många procent avgiften måste höjas om räntan höjs med 1 %*