

Styrelsen tackar för motionen Jan Thourot lämnat till föreningsstämman 9 juni 2026

Styrelsen vill inledningsvis förtydliga att den ekonomiska beräkning som presenteras i motionen bygger på ett antal förenklingar och antaganden som inte fullt ut speglar de faktiska ekonomiska förutsättningarna.

Den angivna besparingen om 99 000 kr per år vid en räntekostnad om 3 procent (vilket är högt räknat för en räntesats) är ett räkneexempel baserat på ett givet ränteläge. I praktiken varierar räntan över tid, vilket innebär att den faktiska besparingen inte är konstant och inte heller kan betraktas som en varaktig årlig "intäkt". En effekt av en amortering är att man i första hand vill minska föreningens känslighet för räntefluktuationer inte att skapa en bestående förstärkning av kassaflödet.

Vidare utgör en försäljning av lägenheten att den omvandlas från att vara en tillgång till att bli likvida medel. Ett eventuellt beslut om hur inkomna medel från försäljningen ska användas fattas av styrelsen inom ramen för sitt förvaltningsansvar och kan inte på förhand bindas till en viss åtgärd av en medlem som inte ingår i styrelsen.

Styrelsen vill i detta sammanhang även framhålla att föreningens belåningsgrad om cirka 1 700 kr per kvadratmeter är att betrakta som mycket låg i jämförelse med vad som är vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar, se tabell riktvärden för belåningsgrad längst ned i dokumentet. Detta innebär att föreningen har en stark ekonomisk ställning med låg räntekänslighet och god finansiell handlingsfrihet. Mot denna bakgrund bör frågan om en eventuell amortering vägas mot andra värden, såsom nyttan för medlemmarna och en ändamålsenlig förvaltning av föreningens tillgångar.

Den aktuella lägenheten som omfattas i motionen planeras att användas som övernattningslägenhet. Styrelsen har beslutat om en hyresnivå om 350 kr per natt och har redan noterat ett stort intresse från medlemmar att nyttja lägenheten. Detta innebär att lägenheten inte står utan användning, utan förväntas generera löpande intäkter samtidigt som den utgör en uppskattad tillgång för föreningens medlemmar, särskilt i vår förening där majoriteten av lägenheterna är små.

Styrelsen vill även korrigera uppgiften i motionen att lägenheten används som styrelserum och förråd. Detta stämmer inte. Under en begränsad period förvarades möbler i lägenheten i samband med försäljning av en annan lägenhet som föreningen hyrt ut och som delvis var möblerad. Dessa möbler har sedermera sorterats och sådana som inte används i övernattningslägenheten har avyttrats via återbruket.

Vidare bör det noteras att det tidigare övernattningsrum som funnits i föreningen var placerat i källaren, saknade fönster och hade begränsad utrymningsmöjlighet vid en eventuell brand då det endast fanns en ingång. Den befintliga lösningen med att använda lägenheten till övernattning för medlemmarnas gäster innebär således en avsevärt förbättrad standard och säkerhet för gästerna.

Mot bakgrund av ovanstående gör styrelsen bedömningen att den i motionen angivna besparingen om 99 000 kr per år samt "kostnaden" om 10 503 kr per månad inte ger en rättvisande bild av situationen. Beräkningen bygger på antaganden som inte är säkra över tid och tar inte heller hänsyn till värdet av att behålla och använda lägenheten som en tillgång såväl som att övernattningslägenheten inbringar intäkter.

Styrelsen föreslår därför att stämman anser motionen besvarad och lämnar den utan ytterligare åtgärd.

Riktvärden för belåningsgrad (kr/kvm)

Belåning	Nivå	Tolkning
0–3 000 kr/kvm	Mycket låg	Mycket stark ekonomi, låg räntekänslighet
3 000–6 000 kr/kvm	Låg	Stabil ekonomi
6 000–10 000 kr/kvm	Medel	Normal nivå i många föreningar
10 000–15 000 kr/kvm	Hög	Ökad känslighet för räntor
15 000+ kr/kvm	Mycket hög	Betydande finansiell risk