

# 1. Informationsunderlag till föreningsstämman

## Förslag om att inrätta en övernattningslokal

### Innehåll

1. Bakgrund
2. Argument för respektive emot att inrätta en övernattningslokal
3. Lokalerna på Arbetargatan 23 B
4. Beskrivning av den tänkta lösningen
5. Planlösningar
6. Kostnader
7. Bokning och användning
8. Avgift för övernattning
9. Städning
10. Fakturering
11. Ingen förändring av föreningens ekonomiska plan behövs

## 1. Bakgrund

Under flera år har det inkommit motioner från medlemmar om att föreningen bör skapa en övernattningslokal som kan hyras av medlemmar när de får besök. Styrelsen har tidigare avslagit dessa motioner av olika skäl.

Ett tidigare förslag var exempelvis att använda styrelselokalen på Sankt Göransgatan 102.

Styrelsen gör fortfarande bedömningen att styrelselokalen behöver behållas för sitt nuvarande ändamål. Lokalen används regelbundet för styrelsearbete, möten med entreprenörer samt av fastighetsskötare och hantverkare i samband med arbeten i fastigheten. Styrelsen bedömer därför att alternativet att bygga om eller ta denna lokal i anspråk för en övernattningslokal inte är aktuellt.

Styrelsen har istället identifierat en annan lösning som bedöms vara mer ändamålsenlig och som samtidigt innebär begränsad påverkan på föreningens övriga funktioner.

## 2. Argument för respektive emot att inrätta en övernattningslokal

Styrelsen ser flera fördelar med att föreningen tillhandahåller en övernattningslokal.

### **Ökat mervärde i föreningen**

Mäklare och fastighetsmarknaden lyfter ofta fram övernattningslägenheter som en attraktiv funktion i bostadsrättsföreningar. Det ger möjlighet för boende att ta emot gäster utan att behöva använda egna utrymmen eller ordna extern logi.

### **Ökad attraktionskraft vid försäljning**

Tillgång till gemensamma funktioner såsom övernattningslokal upplevs ofta som ett mervärde av potentiella köpare och kan bidra till att stärka föreningens attraktivitet.

### **Bättre nyttjande av föreningens lokaler**

Styrelsen har identifierat en möjlighet att omdisponera befintliga ytor på ett mer effektivt sätt utan att försämra tillgången till tvättmöjligheter markant.

Styrelsen vill samtidigt belysa att det även finns **nackdelar och risker** som bör beaktas.

### **Minskad tillgång till spontantvättstuga**

Förslaget innebär att en spontantvättstuga tas bort, vilket kan påverka tillgängligheten, se den separata analysen av detta. Sammanfattningsvis bedömer dock styrelsen att en spontantvättstuga kommer att räcka.

### **Investeringskostnad utan direkt ekonomisk avkastning**

Åtgärden innebär en initial investeringskostnad och ger inte någon garanterad ekonomisk återbetalning, utan ska främst ses som en serviceförbättring och eventuellt ökat värde i bostadsrätterna tack vare det.

### **Ökat ansvar och administration**

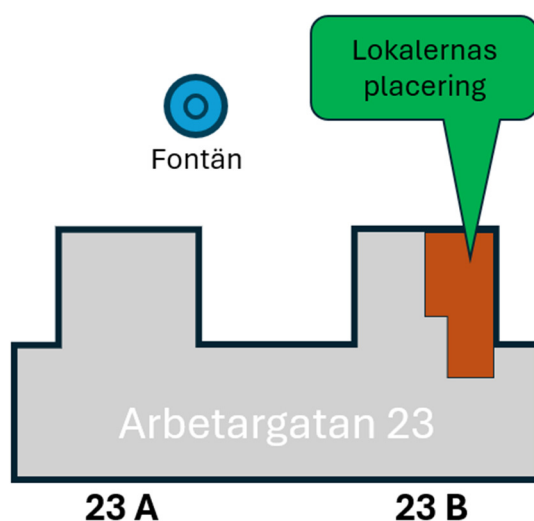
Införandet av en övernattningslokal innebär behov av:

- administration av bokningar och debitering
- framtagande och uppföljning av ordningsregler
- tillsyn och kontroll av lokalen efter användning

## **3. Lokalerna på Arbetargatan 23 B**

På Arbetargatan 23 B finns tre lokaler i anslutning till varandra:

- **Hantverkarrummet** – en mindre lokal som historiskt använts av entreprenörer som utför arbeten i fastigheten. På senare tid har rummet även vid enstaka tillfällen lånats ut till medlemmar som renoverar badrum. I rummet finns dusch och toalett (inklusive handfat).
- **En spontantvättstuga** – en av föreningens två spontantvättstugor. Denna kan bokas av alla lägenheter i föreningen.
- **Den ordinarie tvättstugan** för boende i porten. I denna tvättstuga finns även en toalett.



Styrelsen har analyserat hur dessa ytor används idag och hur de skulle kunna disponeras mer effektivt.

## 4. Beskrivning av den tänkta lösningen

Styrelsen har tillsammans med:

- byggentreprenör
- elektriker
- ventilationstekniker
- arkitekt

gått igenom möjliga lösningar. I samband med detta har vi inte haft några utgifter som belastar föreningen utan hantverkare och arkitekt gjorde detta utan kostnad.

Två huvudalternativ analyserades.

### **Alternativ 1**

Slå samman hantverkarrummet, spontantvättstugan och en del av den ordinarie tvättstugan.

Detta alternativ bedömdes innebära:

- större byggnadstekniska ingrepp
- sämre planlösning
- högre kostnader

### **Alternativ 2 (styrelsens förslag)**

Den nuvarande ordinarie tvättstugan görs om till övernattningslokal och den nuvarande spontantvättstugan slås ihop med hantverkarrummet och blir istället den ordinarie tvättstugan för porten.

Denna lösning bedöms innebära:

- mindre byggtekniska ingrepp
- bättre planlösning
- lägre kostnader
- effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur såsom vatten, avlopp och ventilation

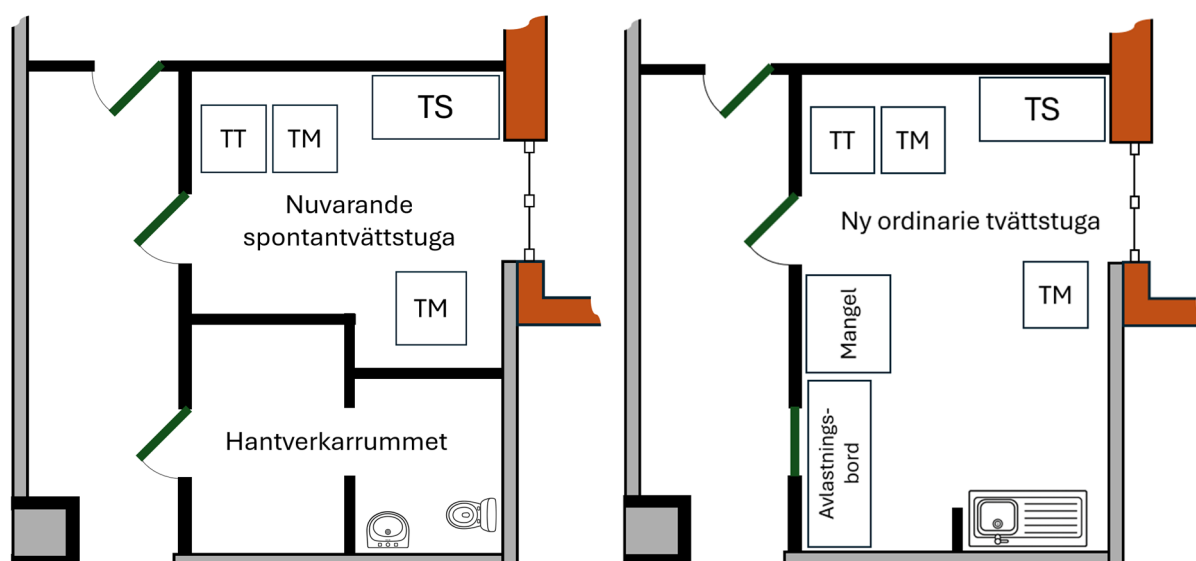
Den exakta utformningen fastställs i projekteringen.

## 5. Planlösningar

Nedan följer arbetsförslag på planlösningar. Slutgiltig planlösning bestäms under eventuell projektering och genomförande.

### Ny tvättstuga

Nuvarande spontantvättstuga och hantverkarrum (**vänster**) och samma yta ombyggd till ordinarie tvättstuga (**höger**)



Den nya ytan har samma faciliteter som den gamla bortsett från toaletten som inte anses vara nödvändig i tvättstugan. Alla tvättstugor i föreningen har i dagsläget inte toalett. Exakt placering av maskiner etc. i slutlig lösning kan skilja sig från förslaget ovan.

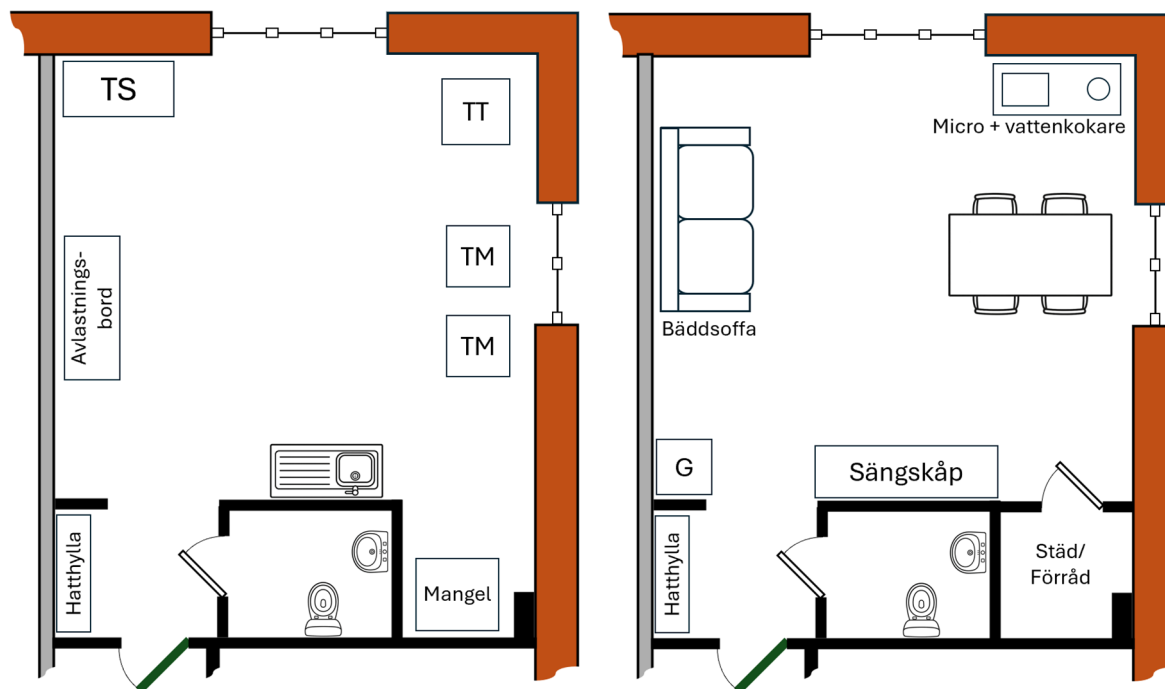
### Yta i jämförbara tvättstugor

Tvättstuga	Yta i kvadratmeter
Ny tvättstuga Arbetargatan 23 B	20,2
Tvättstuga Arbetargatan 27 A	19,2
Tvättstuga Arbetargatan 27 B	20,0

Det finns självklart större tvättstugor i föreningen. Det jämförelsen visar är främst att den föreslagna lösningen inte innebär att tvättstugan blir orimligt liten och är väl dimensionerad för sitt ändamål. Den nuvarande tvättstugan räknat utan toaletten men med halleden med hatthyllan (se nedan) är på 31,9 kvadratmeter.

## Övernattningslokal

Nuvarande tvättstuga (**vänster**) och samma yta ombyggd till övernattningslokal (**höger**)



Exakt placering av möbler etc. i slutlig lösning kan skilja sig från förslaget ovan.

## 6. Kostnader

Styrelsen har tillsammans med hantverkare och arkitekt fått fram en uppskattad kostnad för ombyggnaden.

**Uppskattad ungefärlig ombyggnadskostnad: 1.300.000 kr inkl. moms**

Fördelat på exempelvis:

- Själva ombyggnaden (rivning, byggnation, VVS/ventilation, el, målning, etc.)
- Omprogrammering av bokingssystem och passersystem
- Inköp av programvarumodul för betalning
- Projektering
- Projektledning

Utöver själva byggnationen tillkommer vissa engångskostnader såsom till exempel inredning och utrustning:

- bäddsoffa och sängskåp
- madrasser
- bord och stolar
- enklare förvaring
- belysning
- gardiner
- dammsugare och annan städutrustning
- enklare köksutrustning (t.ex. mikro & vattenkokare)

Styrelsen bedömer dessa utgifter som marginella i förhållande till ombyggnadskostnaden och kan väl bäras av föreningen.

**Uppskattad kostnad är c:a 50.000 kr inkl. moms.**

Styrelsen bedömer att inga nya lån behöver tas upp för den totala investeringen utan att den kan bäras av befintlig kassa.

### **Ekonomiska överväganden**

Styrelsen vill tydliggöra att syftet med investeringen inte primärt är att skapa en direkt ekonomisk avkastning eller att investeringen ska återbetalas genom uthyrningsintäkter inom en viss tidsperiod. Avgiften för att hyra övernattningslokalen är främst tänkt att täcka löpande drift, slitage och eventuella administrativa kostnader.

Fokus för åtgärden är istället att skapa ett mervärde för föreningens medlemmar genom att tillhandahålla en funktion som många uppskattar och som kan underlätta när boende får besök. En övernattningslokal är en uppskattad gemensam funktion i många bostadsrättsföreningar och kan bidra till att göra föreningen mer attraktiv.

Styrelsens bedömning är därför att investeringen bör ses som en förbättring av föreningens gemensamma service och boendekvalitet, vilket på sikt även kan bidra till att stärka attraktiviteten och därmed potentiellt värdet på föreningens bostadsrätter.

## 7. Bokning och användning

Styrelsen föreslår att bokning sker via samma system som idag används för:

- tvättstugor
- bokning av grindpassage för fordon

På så sätt behövs inget nytt system införas.

Bokningen sker per natt. Exakta tider och hur många nätter i rad man maximalt får boka fastställs av styrelsen.

## 8. Avgift för övernattnig

Avgiften bör sättas så att:

- driftkostnader täcks
- slitage och underhåll finansieras
- lokalen inte bokas i onödan

I många bostadsrättsföreningar ligger avgiften för övernattningslokaler mellan 300–500 kr per natt.

Styrelsens preliminära bedömning är att en nivå kring exempelvis **350–400 kr per natt** kan vara rimlig.

Den exakta avgiften fastställs av styrelsen.

### Avgiftsanalys utifrån driftskostnad

#### Per år

Fasta elkostnader: 1 500 kr (kylskåp, ventilation, grundbelysning, standby-förbrukning)

Löpande underhåll: 6 500 kr (mindre reparationer, slitage, utbyte av enklare utrustning, årlig uppfräschning)

#### Per uthyrning (rörliga kostnader)

Förbrukningsvaror: ~5 kr per natt (diskmedel, handtvål, rengöringsmedel, papper, soppåsar m.m.)

Elförbrukning: ~2 kr per natt (belysning, pentry, badrum, tillfällig användning)

### **Sammanfattning**

Rörlig kostnad per uthyrning: ~7 kr per natt

Fasta kostnader per år: ~8 000 kr (1 500 + 6 500)

### **Analys**

Scenario 1: 350 kr per natt

Täckningsbidrag:  $350 - 7 = 343$  kr

Break-even:  $8000/343 \approx 23,38 \approx$  **24 nätter per år**

Scenario 2: 400 kr per natt

Täckningsbidrag:  $400 - 7 = 393$  kr

Break-even:  $8000/393 \approx 20,48 \approx$  **21 nätter per år**

### **Kort slutsats**

Break-even nås vid:  $\approx 21-24$  nätter per år

Det motsvarar cirka 2 uthyrningar per månad.

**Slutsats:** Övernattningslokalen täcker sina årliga kostnader även vid mycket låg nyttjandegrad.

## **9. Städning**

Styrelsen föreslår att:

- den som hyr lokalen ansvarar för städning före utcheckning.
- föreningen håller med förbrukningsmaterial för städning.

Styrelsen kan vid behov senare besluta om kompletterande eller ändrade rutiner.

## **10. Betalning**

Avgiften är tänkt att hanteras via samma system som tvättstugebokningen. En ny programvarumodul för själva betalningen måste köpas in.

Kostnaden för inköpet av denna modul är en engångskostnad om 16.000 kr.

## **11. Ingen förändring av föreningens ekonomiska plan behövs**

Styrelsen har varit i kontakt med branschorganisationen Bostadsrätterna kring frågan om förändringen kräver ändring av föreningens ekonomiska plan.

Den ekonomiska planen innehåller en beskrivning av fastigheten, inklusive antal tvättstugor. Denna beskrivning är dock i praktiken en ögonblicksbild av förhållandena vid den tidpunkt då planen upprättades.

Enligt 3 kap. bostadsrättslagen (1991:614) ska en ekonomisk plan upprättas inför upplåtelse av bostadsrätter och registreras hos Bolagsverket. Ny ekonomisk plan krävs endast om något av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet eller ekonomi förändras.

Den aktuella förändringen innebär en omdisponering av befintliga lokaler och bedöms inte förändra föreningens ekonomiska förutsättningar på ett sådant sätt att en ny ekonomisk plan krävs.

Styrelsens bedömning, efter dialog med Bostadsrätterna, är därför att ingen ändring av den ekonomiska planen behöver göras.

\*\*\*