



Propositioner och motioner till årsstämman 2025-05-26

Styrelsens propositioner till stämman

Proposition 1:

Vidare hantering av detaljplaneärende "Södermalm 4:1 i stadsdelen Södermalm, Dp 2021-15543"

Bakgrund

Stockholms stad har i detaljplanearbetet med Dp. 2021–15543 utrett förutsättningarna för att uppföra ett bostadshus med cykelgarage i parkområdet direkt norr om bostadsrättsföreningen Brinckan 1:s fastighet. Enligt planförslaget ska det nya huset bli 14 våningar högt och rymma cirka 80 bostadslägenheter. Ärendet är uppe för behandling av stadsbyggnadsnämnden den 22 maj 2025. Styrelsens bedömning är att nämnden då kommer att fatta beslutet att huset ska uppföras.

Då uppförandet av huset skulle få negativa konsekvenser för bostadsrättsföreningen i sin helhet och stora konsekvenser för vissa medlemmar i synnerhet har föreningen valt att engagera sig för att förhindra uppförandet av huset. Engagemanget har skett genom att föreningen vid två tillfällen har yttrat sig över den föreslagna planen och argumenterat utifrån en rad olika aspekter för det olämpliga i att uppföra huset samt via jurister beställt en utredning gällande tornseglarna på baksidan. Utredningen användes som en del av yttrandet.

Då yttrandena har krävt juridisk kompetens, som styrelsen saknar, har föreningen anlitat tillbörlig juridisk kompetens i form av advokatfirman Hallqvists advokatbyrå Bostadsjuristerna AB. Kostnaden för detta har till dags datum uppgått till totalt 130000 kronor för 2023 och 2024.

Styrelsen bedömning

Det är förknippat med kostnader för föreningen att fortsätta att försöka förhindra att byggnaden uppförs genom att överklaga nämndens beslut samtidigt som sannolikheten att lyckas med detta är osäkert.



Styrelsen vill mot den bakgrunden ställa frågan tills årsstämman om föreningen ska fortsätta engagemanget för att stoppa bygget, med juridisk hjälp.

Styrelsen behöver dock vara tydlig med att vi inte kommer kunna driva frågan utan hjälp. Alternativet blir således att vi behöver lägga ner ärendet.

Årstämmans beslut

Styrelsen rekommenderar att årsstämman ger styrelsen mandat att driva kommande överklaganden fram till nästa årsstämma.

Motion 1

Beställning av allabrf.se analys för 2023 av Brf Brinckan

Bakgrund

Allabrf.se är en digital plattform för bostadsrättsföreningar och boende i bostadsrätt. På allabrf.se finns alla Sveriges bostadsrättsföreningar sökbara med automatisk uppdaterad information från bolagsverket, lantmäteriet och föreningens årsredovisning.

Allabrf samarbetar med Hemnet. Lägenheter som utannonseras på Hemnet visas med all den information som de samlat in om föreningen. Allabrf+ visas automatiskt på Hemnet i samband med försäljningar och slutpriser.

I allabrf.se senaste analys för 2023 har brf Brinckan fått betyg C. Högsta betyg A++ ges till föreningar med mycket god ekonomi. Lägsta betyg, som är det som brf Brinckan fått dvs C, betyder att föreningen har ekonomiska svårigheter.

Brf Brinckan har fått delbetyg C eller B på 4 parametrar. För att ta del av vilka parametrar som getts delbetygen C eller B krävs att man köper analysen av dem för 99 kronor. I stället för att varje medlem ska köpa denna analys så borde den köpas av föreningen och resultatet bör delges medlemmarna. Vid senaste årsstämman uppgav styrelsen att man inte köpt in rapporten och inte visste dess resultat.



En oberoende forskningsrapport från Handelshögskolan visar att exponeringen av betyg från allabrf.se påverkar slutpriser med 2-2,5% vid jämförbara underliggande nyckeltal. En hög bedömning av föreningen av allabrf.se visar sig öka värdet av bostadsrätten i föreningen. Resultaten i rapporten är således av stort intresse för såväl säljare som potentiella köpare av våra lägenheter.

Den utökade BRF-analysen möjliggör granskning av 5 dåliga delbetyg och att jämföra 6 nyckeltal med andra BRF-föreningar. Den utökade BRF-analysen bör kunna ge styrelsen ytterligare verktyg för att förbättra föreningens ekonomi. Analysen erbjuder även möjlighet att se hur avgifter ökar vid räntehöjningar.

Förslag

Styrelsen uppdras att köpa in analysen från allabrf.se med deras bedömning av Brf Brinckan för 2023 och tillgängliggöra denna för de medlemmar som så önskar.

Styrelsens yttrande

Motionärens förslag

Motionären föreslår att styrelsen uppdras att köpa in en ekonomisk analys från allabrf.se med deras ratingbedömning av Brf Brinckan 1 för 2023 och tillgängliggöra denna för de medlemmar som så önskar.

Bakgrunden är, som motionären skriver, att det betyg som ratingsystemet genererar över bostadsrättsföreningars ekonomi har stort genomslag på priserna på bostadsrätterna i föreningarna. Brinckan 1 har enligt ratingsystemet, som allabrf.se tillämpar, ett svagt betyg, vilket har negativ påverkan på de priser som lägenheter i föreningen betingar. Motionären skriver vidare att den utökade BRF-analysen från allabrf.se bör kunna ge styrelsen verktyg för att förbättra föreningens ekonomi.

Styrelsen bedömning

Styrelsen delar den oro över föreningens ekonomi som motionen ger uttryck för. Styrelsen bedriver, i enlighet med det uppdrag som styrelsen har, ett aktivt arbete för att föreningen långsiktigt ska få en mer hållbar ekonomi. Som en del i detta arbetet gav styrelsen i november 2024 föreningens ekonomiska förvaltare HSB i uppdrag att göra en verksamhetsanalys av föreningen. Syftet var att få en genomlysning av föreningens ekonomi samt förslag på hur föreningen långsiktigt ska få en mer hållbar ekonomi. Valet av HSB att utföra analysen grundar sig dels i deras direkta tillgång till föreningens ekonomiska data, dels deras tillgång till ett stort jämförelsematerial av andra bostadsrättsföreningars ekonomi. Analysen levererades under april i år och har



föredragits för styrelsen. Styrelsen kommer nu att bereda analysen och göra en plan för det fortsatta arbetet för en långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen. I det uppdraget som HSB fick av styrelsen ingår också att göra en uppföljning av analysen under 2026. Styrelsen har även i det pågående arbetet mot en långsiktigt hållbar ekonomi införskaffat en analys från allabrf.se.

Mot ovanstående bakgrund anser styrelsen att det pågår ett arbete för att långsiktigt skapa en hållbar ekonomi i föreningen i enlighet med motionärens önskan. Dock bedömer styrelsen det inte vara möjligt att distribuera analysen från allabrf.se fritt till föreningens medlemmar. Styrelsen bedömer att ett sådant förfarande riskerar att bryta mot det villkor som gäller för köpet av analysen från allabrf.se.

Årsstämmans beslut

Styrelsen rekommenderar att motionen anses besvarad.