

Inkomna frågor och motioner

1. Gemensamt avtal för bredband

Boende i föreningen har väckt frågan om föreningen ska teckna ett gemensamt bredbandsavtal för alla lägenheter. Stämman behöver ta ställning till om detta är något föreningen ska gå vidare med.

Bakgrund

Idag finns två tekniska anslutningar i fastigheten:

- **Öppen fiber** (anslutning via uttag i hallen), där varje boende själv kan välja bland leverantörerna i det öppna nätet. Jämförelser kan göras via bredbandswebben.se. Via det öppna nätet går det också att teckna tilläggstjänster som tv och IP-telefoni.
- **Tele2:s nät** (tidigare Comhem, "tre hål i väggen"), som idag huvudsakligen används för det gemensamma basutbudet av tv. Det går också att teckna tv- och internetabonnemang via Tele2.

Vad ett kollektivt avtal skulle innebära

Ett kollektivt avtal innebär att föreningen tecknar ett gemensamt abonnemang med en leverantör för samtliga lägenheter. Den boende kan då inte själv välja bredbandsleverantör för grundabonnemanget, och kostnaden läggs på månadsavgiften. Det innebär en avgiftshöjning för alla.

Fördelen är att grundläggande bredband, vid en given hastighet, blir billigare per hushåll än vad var och en kan teckna individuellt. Tilläggstjänster som högre hastigheter, tv-paket och IP-telefoni behöver däremot inte sammantaget bli billigare än motsvarande tjänster via det öppna nätet.

Om föreningen tecknar ett kollektivt fiberavtal som även omfattar basutbud för tv finns möjligheten att fasa ut Tele2:s nät i fastigheten, vilket skulle sänka kostnader för nätavgifter och basutbud.

Förslag till beslut

Alternativ 1. Stämman beslutar att föreningen ska gå vidare med ett kollektivt bredbandsavtal.

Konsekvenser: Alla boende får bredband via föreningens avtal till en gemensam månadsavgift. Den enskilde kan inte längre välja leverantör för grundabonnemanget. Månadsavgiften höjs för samtliga lägenheter, men kostnaden för grundläggande bredband per hushåll blir lägre än idag (för en viss hastighet). Tele2:s nät i fastigheten kan eventuellt fasas ut, vilket sänker andra kostnader.

Alternativ 2. Stämman beslutar att inte gå vidare med ett kollektivt bredbandsavtal.

Konsekvenser: Inga förändringar jämfört med idag. Varje boende fortsätter att själv välja och teckna bredband via det öppna nätet eller via Tele2. Friheten att välja bibehålls, men ett grundabonnemang blir sannolikt något dyrare per hushåll än vid ett kollektivt avtal. Bostadsrättens avgift påverkas inte.

2. Eventuell försäljning av lokaler i källarplan

Vad frågan handlar om

Styrelsen har fått en förfrågan från en boende om möjligheten att köpa en lokal i källarplan i befintligt skick, för att själv omvandla den till bostadsyta.

Detta är en ny typ av fråga för föreningen, och stämman behöver ta ställning till om styrelsen ska lägga tid och resurser på att utreda förutsättningarna för en sådan försäljning.

Vad frågan inte handlar om

Det är viktigt att skilja den här frågan från det arbete styrelsen redan gör, och som tidigare stämma gett mandat till:

- Styrelsen har sedan tidigare mandat att omvandla lokaler till bostäder, där föreningen själv står för ombyggnaden och säljer den färdiga lägenheten. Två lägenheter har färdigställts och sålts på det sättet.
- Just nu pågår också omvandlingen av en mindre lokal till en övernattningslägenhet som ska kunna bokas av boende för gäster.

Den fråga som nu behandlas avser något annat: att sälja en lokal i befintligt skick och låta köparen själv ansvara för ombyggnaden.

Styrelsens nuvarande bedömning

Styrelsen ser i dagsläget inga tydliga ekonomiska skäl att sälja lokaler. Att utreda frågan om försäljning är tidskrävande och arbetet med den löpande förvaltningen har behövt prioriterats av styrelsen.

Föreningens enda vakanta lokal bedöms gå att hyra ut igen utan svårighet; den har under hösten använts vid arbetet med byte av kallvattenrör.

Andra boende har också tidigare lämnat förslag om att utveckla källarlokalerna till gemensamma utrymmen, exempelvis snickeri- eller projektrum och festlokal.

Vad stämman tar ställning till

Stämman tar inte ställning till om någon lokal ska säljas eller inte. Beslutet gäller endast om styrelsen ska prioritera att utreda förutsättningarna för en sådan försäljning. Beslut om försäljning bör föregås av ett separat stämmobeslut efter att förutsättningarna är utredda.

Förslag till beslut

Alternativ 1. Stämman beslutar att inte prioritera en utredning om försäljning av källarlokalerna nu.

Konsekvenser: Inga direkta konsekvenser för fastighetens långsiktiga förvaltning. Föreningen kan i stället, om ekonomin tillåter, gå vidare med planer på att utveckla gemensamma lokaler.

Om ett oförutsett behov senare skulle uppstå, exempelvis ett akut behov av likvida medel eller långvarigt vakanta lokaler som behöver finansiera förvaltningen, kan frågan tas upp igen genom ett nytt stämmobeslut, antingen som försäljning i befintligt skick eller som omvandling i föreningens egen regi.

Alternativ 2. Stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att utreda förutsättningarna för försäljning av lokaler i källarplan.

Beslutet innebär inte ett ställningstagande för eller emot försäljning.

Konsekvenser: Styrelsen kommer att behöva lägga tid och resurser på att utreda flera frågor, däribland:

- hur en försäljning kan genomföras i förhållande till likabehandlingsprincipen,
- hur en förändrad användning av lokaler påverkar föreningens ekonomi och långsiktiga förvaltning,
- vilken försäljningsmodell som är mest fördelaktig för föreningen,
- vad som gäller för bygglov,
- hur avtal kan utformas.

Underlaget krävs för att styrelsen ska kunna återkomma till stämman med en rekommendation om en eventuell försäljning bör genomföras, och i så fall på vilket sätt. Arbetet kommer sannolikt att kräva externa konsulter på vissa punkter, även om styrelsen behåller det samlade ansvaret för utredningen.