

# **KALLELSE TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA FÖR BRF SLOTTSBACKEN I ULRIKSDAL**

Torsdagen den **5 september** 2024, klockan **18.30**

Plats: Föreningens hyreslokal, Drottning Kristinas esplanad 67, Solna

## **Förslag till dagordning:**

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandes val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Omvandling av hyreslokal till bostadsrättslägenhet
8. Tilläggsupplåtelse av ca 470 kvadratmeter mark
9. Omvandling av den mindre lekplatsen till tre parkeringsplatser
10. Beslut om extra arvodering
11. Kompletterande val av suppleanter
12. Mötets avslutande

Efter mötets avslutande ges möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

Fika kommer att serveras i samband med mötet.

Styrelsen för BRF Slottsbacken i Ulriksdal

**Notera att styrelsens beslutsförslag återfinns på nästföljande sida.**

# STYRELSENS BESLUTFÖRSLAG

Såsom angavs i augusti månads nyhetsbrev, utskickat till alla medlemmar per e-post 2024-08-04, är bakgrunden den att föreningens fastighet i februari månad uppnådde 10 års ålder, varmed PEAB:s byggarantier löpt ut. Utrymmet att genomföra effektivitetsinvesteringar har således ökat, där gemensamt ägda tillgångar med dolda värden kan realiseras i syfte att uppnå en bättre balans mellan föreningens intäkter och högre kostnadsnivå. Den första effektivitetsinvesteringen beslutades av den ordinarie föreningsstämman i mars: installation av solpaneler på föreningens tre tak – som väntas vara slutförd den 2/9.

Den andra möjliga effektivitetsinvesteringen har projekterats av styrelsen under våren och sommaren, bestående av tre olika men huvudsakligen sammanhängande delar: (**p 7**) omvandling av uthyrningslokalen, 71 m<sup>2</sup> BOA, till en lägenhet med bostadsrätt för försäljning genom upplåtelse; (**p 8**) försäljning av gemensamt ägd markyta, ca 470 m<sup>2</sup>, till 13 befintliga bostadsrättslägenheter i bottenplanet (ca 384 m<sup>2</sup> för 4.000 kr/m<sup>2</sup>) respektive den omvandlade lokalen (ca 86 m<sup>2</sup>) genom tilläggsupplåtelse och avgränsning med häckplantering; samt (**p 9**) omvandling av den mindre lekplatsen, om ca 45 m<sup>2</sup> framför hus 65, till tre nya parkeringsplatser för personbil.

Som ekonomisk förening har styrelsen att som övergripande syfte maximera värdet på medlemmarnas insatskapital. Den primära motiveringen till ovan beskrivna effektivitetsinvestering i tre delar är just ekonomisk, där de värden som beräknats kunna realiseras ligger inom intervallet 3,3–4,0 miljoner kronor (Mkr), varav ca 2,5 Mkr härrör från lokalomvandlingen och 1,1 Mkr från markförsäljningen, vilket genom låneamortering innebär en årlig besparing på 132–160 kkr (vid 4 % ränta). Därutöver tillförs föreningen ytterligare årsavgifter om 45.070 kr samt 14.400 kr i möjliga parkeringsintäkter per år. Å andra sidan tar föreningen på sig underhållet för den avgränsande häcken till en av fastighetsskötaren offererad årlig kostnad om 10.000 kr, med start det tredje eller fjärde året efter etablering.

## Punkt 7. Omvandling av hyreslokal till bostadsrättslägenhet

Styrelsen föreslår att den extra föreningsstämman beslutar att omvandla föreningens uthyrningslokal till en bostadsrättslägenhet för försäljning genom upplåtelse, samt att ge styrelsen mandat att genomföra projektet med ombyggnation för realisering av ett beräknat värde om 2,5 Mkr +/-10 procent plus 45.070 kr i årsavgifter.

## Punkt 8. Tilläggsupplåtelse av ca 470 kvadratmeter mark

Styrelsen föreslår att den extra föreningsstämman beslutar att genom tilläggsupplåtelse och häckavgränsning försälja ca 384 m<sup>2</sup> mark för 4.000 kr/m<sup>2</sup> till 13 befintliga bostadsrättslägenheter – att betalas direkt eller via amortering över fem år mot pantsättning och ränta – respektive ca 86 m<sup>2</sup> till den omvandlade lokalen, samt att ge styrelsen mandat att genomföra projektet med att underteckna individuella tilläggsupplåtelseavtal och plantera avgränsande häck för realisering av ett beräknat värde om 1,1 Mkr +/-10 procent.

## Punkt 9. Omvandling av den mindre lekplatsen till tre parkeringsplatser

Styrelsen föreslår att den extra föreningsstämman beslutar att omvandla den mindre lekplatsen, om ca 45 m<sup>2</sup> framför hus 65, till tre parkeringsplatser för personbil, samt att ge styrelsen mandat att genomföra projektet med plattläggning för realisering av 14.400 kr i möjliga parkeringsintäkter per år.

## Punkt 10. Beslut om extra arvodering

Styrelsen föreslår att den extra föreningsstämman beslutar att tilldela styrelsen ett temporärt extra arvode om 2,0 prisbasbelopp för att genomföra de olika delarna av effektivitetsinvesteringen och realisera de dolda värdena.