

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA FÖR BRF SLOTTSBACKEN I ULRIKSDAL

Torsdagen den 21 maj 2026 klockan 19.00

Plats: Scandic Järva Krog, Vallgatan 2, 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. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Beslut om inredning av råvindar och upplåtelse av nya bostadsrätter
17. Beslut om tillskapande av ytterligare parkeringsplatser
18. Information från styrelsen
19. Mötets avslutande

Vänligen notera att enligt stadgarna gäller att ”Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen” (21 §), vilket innebär att inga förfallna skulder får finnas.

Årsredovisning och revisionsberättelse samt beslutsunderlag (punkterna 16–17) finns att tillgå på föreningens hemsida, <https://slottsbacken.bostadsratterna.se>, senast två veckor före mötet. Handlingarna finns även tillgängliga hos styrelsen.

Förfriskningar med tilltugg kommer att serveras vid ankomst.

Styrelsen, BRF Slottsbacken i Ulriksdal

OBS: styrelsens beslutsförslag, med bakgrund och underlag, återfinns på nästföljande sida

STYRELSENS BESLUTSFÖRSLAG

Förslag till beslut:

att uppdra åt styrelsen att inreda föreningens råvindar till nya bostadslägenheter och upplåta dessa med bostadsrätt i syfte att optimera den ekonomiska nyttan för föreningen genom att, inom tillämplig lagstiftning och erforderliga tillstånd, tillskapa så många lönsamt säljbara kvadratmetrar som möjligt samt vidta erforderliga anpassningar och åtgärder för projektets genomförande.

att uppdra åt styrelsen att, inom tillämplig lagstiftning och erforderliga tillstånd, tillskapa ytterligare parkeringsplatser inom föreningens fastighet i syfte att bidra till föreningens ekonomi, samt vidta erforderliga åtgärder för genomförandet.

Bakgrund och underlag

Föreningen står inför ett ökande kostnadstryck, särskilt avseende energi samt avgifter för vatten, avlopp och avfallshantering. Därtill träder krav på redovisning enligt K3-regelverket i kraft under 2026, vilket förväntas leda till ökade avskrivningar och därmed ytterligare belastning på resultat och avgiftsnivåer. Mot denna bakgrund har styrelsen utrett möjligheterna att realisera dolda värden i syfte att stärka föreningens ekonomi genom att tillföra nya intäkter och samtidigt minska skuldsättningen. I detta ingår även att pröva möjligheten att tillskapa ytterligare parkeringsplatser.

Genom en lagändring i plan- och bygglagen (PBL – särskilt 9 kap.), som trädde i kraft den 1 december 2025, har möjligheterna att inreda råvindar utökats. Lagstiftaren syftar därmed till att främja förtätning av befintliga fastigheter och medger att sådana åtgärder får genomföras trots avvikelser från gällande detaljplan. Detta har skapat nya förutsättningar för att nyttiggöra föreningens tre råvindar.

Styrelsen föreslår därför att råvindarna i föreningens byggnader inreds till bostadslägenheter. Antal, storlek och närmare utformning kommer att bestämmas inom ramen för den kommande bygglovsprövningen. Styrelsen avser att ansöka om bygglov och, om så erfordras, låta frågan prövas av byggnadsnämnden. Genomförandet förutsätter att erforderliga tillstånd erhålls samt, i förekommande fall, att ekonomisk plan upprättas och registreras före upplåtelse. Projektet avses finansieras genom en kombination av egna medel, upplåtelseintäkter och, vid behov, tillfällig upplåning. Åtgärden bedöms kunna genomföras utan ingrepp i befintliga lägenheter och förväntas sammantaget stärka föreningens ekonomi genom ökade intäkter och minskad skuldsättning.

Styrelsen bedömer att det finns möjlighet att, genom mindre omdisponeringar av befintliga ytor, tillskapa ytterligare parkeringsplatser inom föreningens fastighet. Antal och utformning kommer att bestämmas utifrån tekniska och rättsliga förutsättningar. Åtgärden bedöms kunna genomföras utan påtaglig påverkan på befintliga nyttjanden och förväntas bidra till ökade intäkter.

Solna den 23 april 2026

Styrelsen för BRF Slottsbacken i Ulriksdal