



Kallelse till extra föreningsstämma i BRF Smälänningen 3

Datum: tisdagen den 23 februari

Tid: kl. 18.00-18.30.

Plats: Gården utanför Sigrid Undsets gata 8 (utomhus)

Styrelsen kallar till ny extrastämma, eftersom det inkommit önskemål om mer information och bakgrund till ärendet och styrelsen anser det viktigt att alla medlemmar känner en trygghet för processen. Nedan följer en beskrivning av ärendet i korthet, följt av en längre version.

Ärendet i korthet

I bostadsrättsföreningens tidigare lokaler genomförs just nu projektet med att iordningställa de tidigare ateljéerna till bostadsrätter för bostadsändamål. I ett tidigt skede i projektet uppläts en av lägenheterna med bostadsrätt och nu har ytterligare fyra bostadsrätter upplåtits för att renoveras och säljas.

Medlemmarna som tidigare förvärvat bostadsrätten till en av lägenheterna önskar även att förvärva bostadsrätt till en intilliggande lägenhet för att sammanslå dessa två bostadsrätter till en bostadsrätt. Styrelsen ställer sig positiv till denna försäljning då vi anser det vara gynnsamt för föreningen.

För att kunna göra en sammanslagning av bostadsrätterna behöver styrelsen få föreningsstämmans godkännande att först köpa tillbaka de två bostadsrätterna för att därefter upphäva bostadsrätterna och slutligen upplåta ytan såsom en bostadsrätt. Detta innebär att föreningsstämman behöver fatta tre separata beslut:

1. Återköp av bostadsrätten till lägenheterna 6106 och 6107
2. Beslut om att upphäva bostadsrätten till lägenheterna 6106 och 6107
3. Beslut om att upplåta tidigare lägenheterna 6106 och 6107 såsom en bostadsrätt.

Det är styrelsens förslag att medlemmarna röstar **ja** till samtliga tre frågeställningar.

Att det behövs ett föreningsbeslut för detta är således på grund av gällande lagar och regler, och avser bland annat att bevaka att en bostadsrätt inte ombildas till hyresrätt och därmed

riskerar påverka föreningens inriktning och ekonomi. I detta fall ska enbart två bostadsrätter slås ihop till en bostadsrätt, varpå besluten inte innebär någon förändring av föreningens inriktning. Föreningen kommer köpa tillbaka de två bostadsrätterna till samma pris som den sammanslagna bostadsrätten upplåts för, och transaktionen medför därmed ingen kostnad för föreningen. Det är enbart formalia för att föreningens lägenhetsförteckning och lägenhetsregistrering ska bli rätt. (För en mer detaljerad beskrivning av ärendet, se bilaga.)

Hur kommer stämman och röstningen att gå till?

Med anledning av den pågående spridningen av viruset Covid-19 har riksdagen beslutat om en ny lag för att underlätta genomförandet av föreningsstämmor. Med stöd av Lag (2020:198) (Lagen är förlängd till 211231) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor har styrelsen fattat följande beslut:

- **Poströstning:** Styrelsen har beslutat att medlem har rätt att utöva sin rösträtt genom poströstning. Det är styrelsens **rekommendation** att du som medlem röstar genom poströstning, med hänsyn till Coronapandemin. För att utöva sin rösträtt genom poströstning ska medlem använda den bifogade poströstningsblanketten som ska lämnas i **brevinkastet** i styrelserummet på Holbergsgatan 20 NB. Det går bra att skanna in blanketten och skicka in den via e-post till brfsmalanningen3@gmail.com. Blanketten vara oss tillhanda senast måndagen den 22 februari 2021. **KOM IHÅG ATT SKRIVA UNDER! ANNARS ÄR RÖSTEN OGILTIG!**
- **Ombud:** Varje medlem har rätt att anlita ett ombud som företräder dem på föreningsstämman, ombudet får vara fysisk person som medlemmen utser, vem som får vara ombud är alltså inte begränsat till att endast vara annan medlem, make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsen har även beslutat att ombud får företräda 10 medlemmar. Om du röstar via ombud kan du inte samtidigt poströsta.
- **Fysisk närvaro:** Du har fortfarande rätt att komma på stämman och rösta. Om du röstar genom fysisk närvaro kan du inte samtidigt poströsta. Vid fysisk närvaro på stämman stryks poströsten.

För allmänna sammankomster och offentliga tillställningar som omfattas av ordningslagen gäller enligt den s.k. [förbudsförordningen](#) som huvudregel att max 8 deltagare är tillåtet. Denna begränsning gäller ej bostadsrättsföreningar då stämman ej är en offentlig tillställning. Att stämman hålls utomhus och avses att ej ta mer än 30 minuter, är med hänsyn till att minimera riskerna så mycket som möjligt. **Dock vill styrelsen uppmana samtliga medlemmar att utnyttja möjligheten att poströsta för att minska risken för smittspridning.**

DAGORDNING PÅ STÄMMAN

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av protokollförare
4. Val av justerare tillika rösträknare
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
6. Godkännande av dagordning
7. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor.
 - 7.1. Beslut om att föreningen ska återköpa bostadsrätten till lägenhet 6106 och 6107
 - 7.2. Beslut om att bostadsrätten till lägenhet 6106 och 6107 ska upphöra
 - 7.3. Beslut om att tidigare lägenheterna 6106 och 6107 ska upplåtas som en bostadsrätt.
8. Stämmans avslutande

FULLMAKT

För de medlemmar som önskar delta genom ombud:

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Det går bra att ge fullmakt till ombud. Ombud får inte företräda mer än tio (10) medlemmar. Ombudet skall förses med en skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Härmed befullmäktigas

_____ att företräda

(Namn på den som ska företräda bostadsrättshavaren)

_____ lägenhetsnummer _____

(Namn på bostadsrättshavaren)

vid extra föreningsstämma i BRF Smålänningen 3 (769623-7838), 2021-02-23.

Fullmakten gäller endast under den aktuella föreningsstämman.

Stockholm den ____/____ 2021

(Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning, bevittning krävs ej)

(Namnförtydligande)

BRF Smälänningen 3 (769623-7838) – Extra stämma - POSTRÖSTNING

Med stöd av Lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor har styrelsen valt att tillämpa nämnda lags 7 § som säger att, Trots 9 kap. 14 § 3 bostadsrättslagen (1991:614) får styrelsen i en bostadsrättsförening inför en viss föreningsstämma besluta att medlemmarna före stämman ska kunna utöva sin rösträtt per post i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar och 5 § i denna lag.

Styrelsen har beslutat att medlemmarna ska kunna utöva sin rösträtt per post.

Poströstningsblanketten skall inlämnas till **föreningens lokal** på Holbergsgatan 20 NB. **Lämna blanketten i brevkastet.** Blanketten ska vara oss tillhanda senast måndagen den 22 februari 2021. Det går bra att skanna in blanketten och skicka in den via e-post till brfsmalanningen3@gmail.com.

Rösta genom att kryssa för rutan "JA" eller "NEJ" för varje förslag du vill lägga en röst för. Om inget val fylls i räknas det som att du inte röstat. JA betyder att man godkänner/röstar för förslaget och NEJ betyder att man inte godkänner/röstar emot förslaget.

KOM IHÅG ATT SKRIVA UNDER - ANNARS ÄR RÖSTEN OGILTIG!

Lägenhetsnummer _____ avger härmed sin röst.

Medlem/medlemmar _____

Namnförtydligande _____

Ärende	Kryssa i Ja eller Nej. Inget kryss innebär att du avstår från att rösta.	
1. Öppnande samt Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) <i>Inget beslut fattas av stämman.</i>		
2. Val av stämмоordförande Beslutar stämman att välja Stefan Johansson, HSB Stockholm, till stämмоordförande?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare Stämmans ordförande anmäler protokollförare. Ordförande anmäler Jonas Johnsson som protokollförare. <i>Inget beslut fattas av stämman.</i>		
4. Val av två justerare tillika rösträknare Beslutar stämman att välja Gustav Hansson och Erika Dahlgren till att justera dagens protokoll och även vara rösträknare? Beslutar stämman att godkänna dagordningen enligt kallelsen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>

5. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst Beslutar stämman att kallelse skett i enlighet med föreningens stadgar?	Ja	Nej
6. Godkännande av dagordningen	Ja	Nej
7. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende Inga ärenden finns.		
7.1 Proposition från styrelsen – Ateljéerna Styrelsen föreslår i enlighet med propositionen att stämman beslutar att föreningen återköper lägenhet 6106 samt lägenhet 6107 . <i>Beslutar stämman i enlighet med styrelsens förslag?</i>	Ja	Nej
7. 2 Proposition från styrelsen – Ateljéerna Styrelsen föreslår att bostadsrätten till lägenhet 6106 och lägenhet 6107 ska upphöra. <i>Beslutar stämman i enlighet med styrelsens förslag?</i>	Ja	Nej
7.3 Proposition från styrelsen – Ateljéerna. Styrelsen föreslår att lägenheterna 6106 och 6107 ska upplåtas som en bostadsrätt. <i>Beslutar stämman i enlighet med styrelsens förslag?</i>	Ja	Nej
8. Avslutande <i>Inget beslut fattas av stämman.</i>		

Bilaga: Bakgrund och ytterligare beskrivning av ärendet

En förening med sex ateljéer

När föreningen bildades 2013 fanns i föreningens lokaler sex ateljéer som hyrdes ut till hyresgäster. Ateljéerna var avsedda att användas till bl.a. konstnärlig verksamhet, men det upptäcktes dock att vissa av ateljéerna användes som bostad. Det innebär att brandförsvaret vid händelse av brand inte vet om att det bor personer i ateljéerna, vilket föreningen kan hållas ansvarig för.

2015 börjar hyresgästerna flytta ut. Ateljéerna är i mycket dåligt skick och behöver renoveras. På utsidan behövs ny fasadbeklädnad. Styrelsen planerar att söka bygglov för att låta omvandla ateljéerna till bostäder.

2016 har omvandlingen av ateljéerna påbörjats med att anlita en arkitekt och man ansöker och får ett bygglov beviljat. Fasaden till ateljéerna repareras.

2017 hyrs en av ateljéerna fortfarande ut till en hyresgäst, medan styrelsen avser att sälja fem av ateljéerna som bostadsrättslägenheter. En av lägenheterna (nr 6107) säljs orenoverad i form av råyta. Försäljning av övriga ateljéer avvaktas till dess att den första är färdigställd och en utvärdering av detta har skett.

2018 görs reparationer av bl.a. vatten- och avloppsrör. Under hösten 2018 tar den dåvarande styrelsen beslutet att avvakta med vidare arbete i ateljéerna, då ombildandet av de fyra ateljéerna till bostadsrättslägenheter visade sig mer komplext och tidsödande än att kunna drivas av styrelsen. Styrelsen anser att det krävs ett omtag där föreningen som byggherre upphandlar professionell kompetens för att färdigställa de fyra ateljéerna som återstår.

2019 har dåvarande styrelse beslutat att låta färdigställa ateljéerna till nyckelfärdigt skick och varit i kontakt med flera byggherrar/entreprenörer för att få ateljéerna färdigställda. Styrelsen för även en dialog med Stadsbyggnadskontoret om en eventuell mindre förändring av bygglovet. På våren 2020 uppfattar dock den dåvarande styrelsen att dialogen om en förändring av bygglovet inte är framkomligt.

(Historiken om föreningens ateljéer finns även beskrivet i bostadsrättsföreningens årsredovisningar, och har varit en återkommande fråga i informationsbrev och på föreningens ordinarie stämmor.)

Renovering av ateljéerna påbörjas

När den nya styrelsen tillträdde i juni 2020 var ett de viktigaste och mest brådskande ärendena att komma vidare med renoveringen av ateljéerna. Bygglovets giltighet går ut 2021-06-21 vilket innebär en kort tidplan för att få igång och färdigställa renoveringen.

Efter att ha tagit in offerter tog styrelsen beslut om att skriva avtal med Gleipnergruppen AB. Gleipnergruppen är specialiserade på att ombilda lokaler och andra ytor till bostadsrätter. Styrelsen kände därför att de hade ett stort förtroende för Gleipnergruppen som den aktör som bäst var lämpad att klara av projektet. En stor fördel var även att Gleipnergruppen skulle ta ett helhetsansvar, vilket styrelsen såg som ett stort plus sett till erfarenheter från tidigare styrelser där det visat sig vara ett alltför komplext projekt för en styrelse att driva.

Avtalet med Gleipnergruppen innebär att ateljéerna uppläts som bostadsrätter till Gleipnergruppen. Gleipnergruppen har sedan allt ansvar vad avser kontakt med kommunen avseende bygglov, ansvar för renoveringen och ansvar för försäljningen. Försäljningen av bostadsrätterna kommer att ske i dialog med styrelsen. Avtalet innebär vidare att Gleipnergruppen vid försäljning får 25 procent av det överskott som uppkommer, dvs. efter att kostnader för renovering är avdragna. Detta innebär att Gleipnergruppen har ett intresse att hålla kostnaderna nere och att få ut ett så bra pris för de färdiga lägenheterna som möjligt.

Att slå ihop två lägenheter

Medlemmarna som tidigare förvärvat bostadsrätten till en av lägenheterna önskar att förvärva bostadsrätt till en intilliggande lägenhet för att sammanslå dessa två bostadsrätter till en bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavarna önskar även köpa lägenheten som råyta, dvs. ej renoverad.

Då det är Gleipnergruppen som har ansvar för att bygglov, renovering och försäljning, ber styrelsen bostadsrättsinnehavarna att föra dialog med Gleipnergruppen. Gleipnergruppen funderar över ärendet och kontakter även en mäklare för att få en uppfattning om marknadspris för en lägenhet av denna storlek, läge och särart. Efter diskussion med mäklare föreslår Gleipnergruppen för styrelsen att gå vidare med en försäljning och att slå ihop de två lägenheterna. Styrelsen ställer sig enhälligt positivt till försäljningen.

Försäljningspriset för den aktuella lägenheten/ateljén (nr 6106) är 2 565 000 kr. Bostadsrätten har arean 54 kvadratmeter och kommer att säljas som råyta. Detta innebär att det är köparna som kommer bekosta all renovering. Om föreningen istället hade valt att renovera och färdigställa lägenheten, då hade vinsten blivit ett försäljningspris, minus kostnader för färdigställande, renovering och mäklarkostnader. Vilket troligen genererat en lägre intäkt för föreningen. Styrelsen ställde sig bakom försäljningen med grund i att vi tycker det är en bra affär för föreningen.

Kostnaderna för renovering kan hållas nere om samtliga lägenheter renoveras samtidigt. Eftersom en försäljning av ateljé 6106 är avhängigt stämmans godkännande, och övrig renovering inte kunnat stå stilla, har renoveringen av lägenheterna hamnat i otakt. I och

med den extra tid det tar för att utlysa extrastämma, skulle därmed kostnaderna för renovering av ateljé 6106 troligen att vara högre än renovering av övriga ateljéer.

De som önskar köpa ateljé 6106 och slå ihop lägenheterna står inte inför samma utmaning med renovering som Gleipnergruppen/föreningen skulle göra. Då det är två lägenheter som ska slås ihop finns redan kök, toalett osv, varpå den renovering som krävs inte är lika omfattande.

Bygglovets för den sålda bostadsrättslägenheten 6107 har inte erhållit slutbesked. Bli inte slutbesked på lägenheten utfärdat är det inte tillåtet att bo där, vilket innebär att föreningen behöver köpa tillbaka lägenheten och att föreningen även kan bli skadeståndsskyldig. För att få slutbesked behöver lägenheten byggas om. Det är en mindre ombyggnad att slå ihop de två lägenheterna, än att renovera den befintliga. Detta motiverar ytterligare att det är fördelaktigt för föreningen att de två lägenheterna slås ihop.

Föreningsstämmans godkännande

För att kunna göra en sammanslagning av bostadsrätterna behöver styrelsen få föreningsstämmans godkännande att först köpa tillbaka de två bostadsrätterna för att därefter upphäva bostadsrätterna och slutligen upplåta ytan som en bostadsrätt. Detta innebär att föreningsstämman behöver fatta tre separata beslut:

1. Återköp av bostadsrätten till lägenheterna 6106 och 6107
2. Beslut om att upphäva bostadsrätten till lägenheterna 6106 och 6107
3. Beslut om att upplåta tidigare lägenheterna 6106 och 6107 såsom en bostadsrätt.

Att det behövs ett föreningsbeslut för detta är således på grund av gällande lagar och regler, och avser bland annat att bevaka att en bostadsrätt inte ombildas till hyresrätt och därmed påverkar föreningens inriktning. I detta fall ska enbart två bostadsrätter slås ihop till en bostadsrätt, varpå besluten inte innebär någon förändring av föreningens inriktning.

Processen kan sammanlagt sammanfattas av fem moment: (i) extrastämma och föreningens godkännande till sammanslagning av lägenheterna, (ii) försäljning av bostadsrätt 6106, (iii) föreningen återköper bostadsrätterna till 6106 och 6107, (iv) föreningen upphäver bostadsrätten till lägenheterna 6106 och 6107, samt (v) lägenheterna 6106 och 6107 upplåtes såsom en bostadsrätt.

Föreningen kommer köpa tillbaka de två bostadsrätterna till samma pris som den sammanslagna bostadsrätten upplåts för, och transaktionen medför därmed ingen extra kostnad för föreningen.