



# Brf Vikingen

Extra stämma 2018-05-03



Beslutsunderlag



# Kallelse till extra årsstämma

Medlemmarna i HSB:s Brf Vikingen kallas härmed till extra  
årsstämma

Tid: Torsdagen den 3 maj klockan 18:00

Plats: Vikingen, Narviksgatan 19

## Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av mötesordförande
- § 3 Godkännande av dagordning
- § 4 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare att jämte ordföranden justera protokollet
- § 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Förslag till stadgeändring i första läsningen
- § 9 Redovisning av garageprojektet
- § 10 Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen

## Stadgeändring

Lagen om ekonomiska föreningar har under de senaste åren varit föremål för en omfattande översyn. Målet med översynen var i korthet att modernisera lagen så att den är bättre anpassad till nuvarande förhållanden, underlätta för kooperativt företagande och att harmonisera reglerna till aktiebolagslagen i den utsträckning som det är möjligt. Riksdagen har antagit ändringarna, som därmed trädde i kraft den 1 juli 2016.

Många ändringar påverkar inte bostadsrättsföreningar, men några gör det. Revision och kallelsetider till stämman berörs

I våra stadgar finns bestämmelser som strider mot nya lagen varför styrelsen beslutat att stadgarna måste ändras. För att anpassa oss till bostadsrättslagen har styrelsen beslutat att lägga fram nya mönsterstadgar som stöds av HSB Stockholm och HSB Riksförbund.

## Garageprojektet

Extrastämman 2017-06-01 beslöt att riva garaget och uppföra ett nytt. Stämman beslöt också att styrelsen skulle kalla till ny extra stämma och redovisa upphandlingen.

I förslaget skulle även redovisas hur mycket årsavgiften kan höjas per kvm dels i procent men även i kronor per månad för de olika storlekarna på bostadsrätter inom Brf Vikingen.

Styrelsen har förhandlat fram ett låneavtal i augusti 2017 med SHB med fast ränta och amorteringsfritt i 5 år (2017 - 2021) till en på 1.5% ränta för garagebyggnationen upp till 80 Mkr. Vi säkerställer därmed låga räntekostnader under denna tid.

### För första fem åren (2017-2021)

Garageplats (450 kr + moms = 565 kr/månad)

Ränta 1,5%

Lån maximalt 80 miljoner

Avskrivning 100 år

Uthyrning 300 platser	2.034.000 kr
Räntekostnad	-1.200.000 kr
Avskrivning (från 2020)	- 800.000 kr
Driftkostnad	-200.000 kr
<b>Summa</b>	<b>- 166.000 kr</b>

Amorteringsfritt första 5 åren

Underskottet är 35 öre/kvm BOA och månad. Underskottet motsvarar en avgiftshöjning med knappt 1%, vilket blir utslaget på våra vanligaste storlekar **per månad** i höjning

91 kvm	55 kr	65 kvm	39 kr
80 kvm	50 kr	52 kvm	30 kr
76 kvm	46 kr	41 kvm	24 kr

HSB Stockholm har varit projektledare för projektet under hela resan. De som arbetat med projektet har varit Billy Molin och Oscar Engström. De har erfarenhet av garagen på Järvafältet och i synnerhet garaget på Brf Lofoten som de svarat för hela upphandlingen och genomförande åt vår grannförening Brf Lofoten. De har således både teknisk kompetens och erfarenhet av liknande projekt. Båda garagen uppfördes av Byggnadsfirma Ohlsson & Skarne på 70-talet.

Tre nya anbud infordrades från tre välrenommerade entreprenörer:

SBS-Specialbetong Stockholm.  
JLS- Construction.  
Storstadens Entreprenad AB

Inkomna anbud enligt FU:

SBS Specialbetong Stockholm:	59 755 000:- ex moms
JLS-Construktion	69 115 000:- ex moms
Storstadens Entreprenad AB	67 550 000:- ex moms

Billy Molin och Oscar Engström förordade de nya anbudet från SBS Specialbetong AB. Detta var även entreprenören som renoverade garaget till Brf Lofoten. Styrelsen beslöt 2017-12-17 att acceptera nya offerten från SBS Specialbetong AB.

Stämman beslöt också att det skall vara fokus på kvalitet och ekonomi, samt långsiktig hållbarhet.

Under hösten framkom att de ritningsunderlag som fanns tillgängliga från 1970-talet var felaktiga och spegelvända. Det upptäcktes även att fyllnadsmassorna under garaget inte var fasta utan måste tas bort för att få en stabil grund för nya garaget. Detta sammantaget har medfört stora extra kostnader

Att bara riva det gamla garaget och uppföra ett nytt likadant innebär att man för all framtid avhänt sig möjligheten till att sälja byggrätten på fastighetens tak HSB Stockholm föreslog på tidigt stadium att man skall bygga för framtiden och förstärka grunden ytterligare så att byggnadens konstruktion skulle kunna bära en påbyggnad för 60-100 lägenheter för framtida byggnation. Om föreningen inte hade valt detta alternativ hade en eventuell kommande påbyggnad inte varit möjlig. Förening vill stå rustad för framtiden.

Merkostnaden för arbete med grunden och förstärkningen har kostat cirka 15 miljoner.

För att finansiera detta långsiktigt och minska risken för framtida höjningar av månadsavgiften kommer styrelsen föreslå att bygga bostäder ovanpå det nya garaget förutsatt en detaljplaneändring och bygglov från Stockholms Stad.

Vidare har styrelsen låtit registrera hela garaget för frivillig mervärdesskatt vilket innebär att all moms på fastigheten för uppförandet återföres. Detta ger föreningen en återbetalning på cirka 15 miljoner kronor samt årlig momsåterbetalning för driften.

Om och när byggrätten säljes är upplägget att denna säljs till högstbjudande, till en byggare som bygger bostäder och säljer dessa.

När garaget är färdigställt och om vi har intressenter till att förvärva byggrätten och bygga bostäder kommer vi att kalla till en extra stämma där medlemmar får ta beslut om vi ska sälja eller inte.