



HSB – där möjligheterna bor

PROTOKOLL FÖRT VID BRF TANGENS EXTRA FÖRENINGSTÄMMA DEN 4 SEPTEMBER 2024

Tid: kl. 18.30 – 19.04

Plats: Samlingslokalen Båtviken

1. Föreningsstämmans öppnande

Brf Tangens ordförande Erik Jandorff hälsar välkommen till den extra föreningsstämman och förklarar föreningsstämman öppnad.

2. Val av stämмоordförande

Styrelsen föreslår Karolina Sandahl som stämмоordförande.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Karolina Sandahl till stämмоordförande.

3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämмоordföranden anmäler att Johan Juffermans är utsedd att föra dagens protokoll.

Godkännande av röstlängd

Totalt antal röstberättigade uppgår till 59, varav 5 genom fullmakt enligt upprättad röstlängd.

Föreningsstämman **beslutar** att godkänna upprättad röstlängd.

4. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

Stämman godkänner att Jörgen Forsgren, projektledare Fastighetsägarna, närvarar vid stämman.

5. Godkännande av dagordning

Föreningsstämman **beslutar** att godkänna dagordning i enlighet med förslag.

6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet

Björn Samuelsson och Hans Kalla föreslås till justerare.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Björn Samuelsson och Hans Kalla till justerare.

7. Val av minst två rösträknare

Björn Samuelsson och Hans Kalla föreslås till rösträknare.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Björn Samuelsson och Hans Kalla till rösträknare.



HSB – där möjligheterna bor

8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Föreningsstämman **beslutar** att fastställa att kallelse skett i behörig ordning.

9. Förslag från styrelsen om att förädla lokaler till bostadsrätter (bostad) enligt bilaga 1.

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla styrelsens förslag enligt bilaga 1.

2 röstberättigade av 59 röstade nej.

10. Extra föreningsstämmans avslutande

Stämмоordföranden förklarar stämman avslutad.

.....
Johan Juffermans

protokollförare

.....
Karolina Sandahl

stämмоordförande

.....
Björn Samuelsson

justerare

.....
Hans Kalla

justerare

Detta protokoll har signerats med digital signatur.



HSB – där möjligheterna bor

BILAGA 1





HSB – där möjligheterna bor

BAKGRUND

Bromma Stadsdelsförvaltning sade upp hyresavtalet för Förskolan Slingan i port 53 i december 2022, och avtalet löpte ut den sista augusti 2023. Anledningen till detta var lokalens skick samt det minskade barnunderlaget, vilket minskade behovet av antalet förskolor i området. Dessutom mottog föreningen en uppsägning från en annan hyresgäst i början av 2024 för kontorslokalen på Svartviksslingan 51.

Sedan uppsägningen av lokalen i port 53 har styrelsen arbetat med att hitta nya alternativ för att lokalen ska kunna fortsätta användas av föreningen. Lokalen har varit ute för förmedling i över 9 månader utan något nämnvärt intresse, eftersom den i princip bara kan användas som förskoleverksamhet och är i stort behov av renovering.

Under tredje kvartalet 2023 till och med början av 2024 tillsatte styrelsen en projektgrupp bestående av tre boende i föreningen med lång och relevant bakgrund inom bygg och fastighetsbranschen för att undersöka möjligheterna för lokalerna på port 53, 51 och andra relevanta lokaler i föreningen. En översyn har gjorts av följande lokaler:

- Svartviksslingan 51, kontorslokal
- Svartviksslingan 53, Förskolan Slingan
- Svartviksslingan 57, kontorslokal
- Svartviksslingan 59, styrelserum
- Svartviksslingan 73, gästlägenhet
- Svartviksslingan 89, förskola

Samtliga lokaler med undantag av delvis gästlägenheten och hemtjänstlokalen i 57an har inte genomgått någon renovering sedan uppförandet. Här finns ett stort behov av renovering. Förskolan kan endast flyttas mellan terminer. Det innebär att om föreningen vill ha tillgång till port 89 för att börja ombyggnationsprojektet, måste lokalen i port 53 vara redo att ta emot verksamheten under julleddigheten eller sommarledigheten. Det är styrelsens ambition att 53:an kan renoveras under hösten 2024 för att vara redo att användas till förskoleverksamhet igen i början av nästa år.

Styrelsen kallade alla medlemmar till ett informationsmöte för att presentera projektet i samband med årsstämman den 22 maj. Styrelsen bedömde mottagandet av projektet som positivt men tog emot feedbacken att en övernattningslägenhet bör finnas kvar i föreningen, även om det minskar projektets estimerade vinst. Styrelsen föreslår därför att en ny gästlägenhet byggs.

Den ombyggnation som styrelsen begär beslut om vid extrastämman kan därför delas upp i nedan fyra steg:

- **Förskolan:** Renovering av förskolan vid port 53 under hösten 2024. Lokalen förväntas vara redo för inflyttning av Brommas stadsförvaltning för sin verksamhet vid årsskiftet.
- **Etapp 1:** Ombyggnation av den nuvarande kontorslokalen vid port 51 till en ny gästlägenhet. I denna etapp kommer även den nuvarande gästlägenheten i port 73 och en del av utrymmet i 53:an (Förskolan Slingan) omvandlas till bostadsrätter.



HSB – där möjligheterna bor

- **Etapp 2:** Ombyggnation av den nuvarande förskolans lokaler i Svartviksslingan 89 till bostadsrätter. I den nuvarande förskolans lokaler i Svartviksslingan 89 kommer det även byggas en ny kontorslokal för hemtjänsten. Denna etapp förväntas kunna påbörjas när Etapp 1 och renoveringen av förskolan vid port 53 är klar.
- **Etapp 3:** Ombyggnation av kontorslokal i Svartviksslingan 57 och styrelserum i Svartviksslingan 59 till nya bostadsrätter. Denna etapp förväntas kunna påbörjas när Etapp 2 är klar.

SYFTE

Föreningen har en lokal i port 53 om 635 m² utan hyresgäst eller annan användning. På grund av detta bedömer styrelsen att det är ett utmärkt tillfälle att renovera och bättre utnyttja föreningens lokalytor.

Kostnader

Projektkostnader		Produktionskostnader	
Extern projektledare	800 000 kr	Förskolan	10 342 000 kr
Bygglov etc.	500 000 kr	Etapp 1: 51,55,73	3 843 750 kr
Kontrollansvarig	250 000 kr	Etapp 2: 89	12 750 000 kr
Besiktningssman	200 000 kr	Etapp 3: 57, 59	3 156 250 kr
Externa konsulter för brand, ventilation & tillgänglighet	700 000 kr		
Mäklararvode	500 000 kr		
Finansieringskostnad	1 100 000 kr		
Juridiska kostnader	150 000 kr		
Oförutsägbara kostnader	2 424 200 kr		
Totalt Projekt	6 624 200 kr	Totalt Produktion	30 092 000 kr
Totala Kostnader 36 716 200 kr			

I produktionskostnader ingår allt som krävs för att renovera och bygga om de aktuella lokalerna. Det vill säga till exempel etablering, rivning, el, VVS, ventilation och material. Materialval och utformning är tydligt kravställt i det underlag som tagits fram för att inhämta anbud.

Säkerheten i ovan kostnadskalkyl är god. Vi har fått flertalet anbud där majoriteten ligger inom kalkylen. Även finansieringskostnad och mäklararvode är också på anbud inom kalkyl.



HSB – där möjligheterna bor

Sammanfattningsvis är 31,7 miljoner kr av kalkylen i enlighet med mottagna anbud. Övriga kostnader i kalkylen är beräknade i samråd med extern rådgivare.

Intäkter

Nedan följer en sammanställning (Tabell 1) över de objekt som frigörs till försäljning. Enligt kostnadskalkylen samt den estimerade intäkten beräknas projektet medföra en vinst om 11,5 miljoner kr. Utöver engångsintäkten kommer föreningen också öka sina årsavgifter med cirka 532 000 kr/år.

Tabell 1:

Föreslagna objekt till försäljning					
Adress	Objekt	Yta (Kvm)	Försäljningsavgift	Årsavgift	Intäkt per kvm
57	Lägenhet, 3 RoK	68.5	3 767 500 kr	52 608 kr	55 000 kr
59	Lägenhet, 3 RoK	76	4 180 000 kr	58 368 kr	55 000 kr
73	Lägenhet, 2 RoK	56.5	3 955 000 kr	43 392 kr	70 000 kr
55	Lägenhet, 3 RoK	68.5	4 110 000 kr	52 608 kr	60 000 kr
89	Lägenhet, 4 RoK	116.5	9 600 000 kr	89 472 kr	82 403 kr
89	Lägenhet, 3 RoK	80.5	5 635 000 kr	61 824 kr	70 000 kr
89	Lägenhet, 3 RoK	95.5	7 162 500 kr	73 344 kr	75 000 kr
89	Lägenhet, 4 RoK	130.5	9 787 500 kr	100 224 kr	75 000 kr
		692.5	48 197 500 kr	531 840 kr	69 599 kr
Uppskattade försäljningsintäkter			48 197 500 kr		
Projektkostnader			36 716 200 kr		
Förväntad vinst (Engångsintäkt)			11 481 300 kr		
Förväntade extra årsavgifter			531 840 kr/år		

Styrelsens förslag är att allt överskott som projektet medför amorteras på föreningens lån. Detta skulle med nuvarande räntesats (3,5%) innebära minskade räntekostnader om ca 350 000 kr/år. Detta ger föreningen en lägre skuld per kvadratmeter som är ett nyckeltal vi följer i årsredovisningen. Effekten på dessa nyckeltal ses nedan (Tabell 2).



HSB – där möjligheterna bor

Tabell 2:

	2025-12-31 projekt enligt kalkyl	2025-12-31 utan projekt	Justering nyckeltal
Skuldsättning	5 077	5 752	-675
Bostadsrättsyta kr/kvm			
Skuldsättning Total yta kr/kvm	4 926	5 413	-486

*om projektets utfall blir i enlighet med kalkyl.

Nyckeltalsdefinitioner:

- Skuldsättning Bostadsrättsyta kr/kvm: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning Total yta kr/kvm: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

RISKER

Risk	Riskmitigering	Styrelsens kommentar
Att projektets kalkylerade kostnader och/eller intäkter inte blir enligt kalkyl vilket kan innebära ett sämre resultat	Kalkylen innehåller en buffert på 2,4 miljoner kr för oförutsedda kostnader. Dessutom är de intäkter som används i kalkylen baserade på de genomsnittspriser som för närvarande råder på marknaden. Det finns goda möjligheter att genomsnittspriserna kan öka när styrräntan förväntas sjunka.	Vi har ett underhållsbehov i dessa lokaler som kräver renovering. Genom projektet kan vi genomföra denna renovering och samtidigt tillföra extra årsavgifter. Det innebär att även om projektet i sig skulle ge ett sämre resultat, kommer föreningen att ha förbättrat sin långsiktiga ekonomiska stabilitet.
Omvärldsfaktorer som påverkar bygg och finansieringskostnader	Vi har tagit in skarpa anbud för både lånefacilitet, förmedling och byggkostnader	Projektet kommer påbörjas under hösten 2024 och färdigställas under 2025. Styrelsens bedömning är att projektets tidshorisont är relativt kort vilket minskar risken för påverkan av yttre omvärldsfaktorer.
Byggförseningar som medför extra finansierings- och byggkostnader	Vi kommer att ta in en extern projektledare med lång erfarenhet som är van vid dessa typer av projekt för att minska risken för felaktigheter.	Det finns risker i projekt likt detta. Styrelsens bedömning är dock att risken för förseningar är låg.
Boendemiljö. Bostadsrättsinnehavare kan	Renoveringsarbetet kommer primärt ske under dagtid.	Styrelsen anser detta som ett tillfälligt och nödvändigt ont som måste genomföras för



HSB – där möjligheterna bor

komma att bli störda under projektets byggperiod.		föreningens långsiktiga finansiella stabilitet.
---	--	---

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman bifaller styrelsens förslag i sin helhet.