

## EXTRA FÖRENINGSTÄMMA 15 JANUARI – FÖRSÄLJNING AV VINDAR.

BRF Dubbelbössans styrelse kallar till extra föreningsstämma 15 januari 2025 kl 19:00 på Artemisgatan 8.

På stämman kommer vi besluta om vi ska sälja våra vindar på Skogvaktargatan och Dianavägen. Eftersom medlemmarnas förråd påverkas kräver ett sådant beslut att två tredjedelar av de som röstar på stämman röstar ja. Nedlagda röster räknas inte. Varje persons röst kommer protokollföras eftersom föreningen vid bifall behöver anmäla till hyresnämnden vilka berörda som röstat nej.

Extrastämman 2024-06-17 hade ett liknande förslag uppe till beslut. Vid den stämman fick förslaget tillräckligt med röster för ett bifall men på grund av en felaktig rösträkning blev stämmans beslut ett avslag. Det är mot denna bakgrund som styrelsen väcker frågan igen. Vi har också försökt tillmötesgå önskemål om ett mer detaljerat underlag och större ersättningsförråd i källaren.

Vi vill uppmuntra alla att läsa det bifogade materialet och närvara på stämman. Den som inte kan närvara kan rösta via ombud. Ombudet måste vara medlem eller boende i föreningen och man får bara vara ombud åt en person. Vi har bifogat en mall för detta. Behöver du hjälp att hitta ett ombud kan du kontakta styrelsen.

Förslaget är beskrivet i detalj på kommande sidor. Skicka gärna frågor och tankar till [styrelsen@dubbelbossan.se](mailto:styrelsen@dubbelbossan.se). Detta dokument finns också på [www.dubbelbossan.se/vindarna](http://www.dubbelbossan.se/vindarna) och där kommer vi försöka publicera svar på frågor som kommer in.

Vi kommer ha öppet hus för frågor i styrelserummet vid Skogvaktargatan 2a två dagar:

- 9 januari 9:00-12:00 och 13:00-17:00
- 13 januari 18:00-21:00.

Mvh, Styrelsen i BRF Dubbelbössan

### **Dagordning för extra föreningsstämma 2025-01-15**

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justerare tillika rösträknare.
6. Frågan om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Upplåtelse av vindar Dubbelbössan 6 och Dubbelbössan 7.
  - Styrelsen önskar föreningsstämmans uppdrag att utveckla föreningens vindar: att genom upplåtelser överlåta del av vinden för utveckling till bostadsrättslägenheter eller utökning av befintliga bostadsrätter.
  - Styrelsen önskar även stämmans mandat att flytta befintliga förråd på vinden till källaren.
9. Avslutande av stämma

## Försäljning av vindar Dubbelbössan 6 och Dubbelbössan

### Upplåtelsen

Vindarna i fastigheterna Dubbelbössan 6 (Dianavägen 11-11A, Skovaktargatan 2-2A) och Dubbelbössan 7 (Skogvaktargatan 4-4A) upplåts till ett företag. Företaget bygger lägenheter och säljer dessa på öppna marknaden och om möjligt övervåningar till befintliga medlemmar. Föreningen får ersättning för upplåtelsen när de färdiga lägenheterna säljs i form av ett fast pris per kvadratmeter och hälften av företagets vinst efter avtalade byggkostnader.

Företaget bär kostnaden för utredning, bygglov och produktion. Visar det sig efter utredning att det inte går att bygga lägenheter så övergår vinden till föreningen igen. Föreningen har panträtten till vindarna och är därmed skyddade om företaget hamnar på obestånd.

Vindsförråden ersätts med källarförråd i linje med bifogad förrådsindelning och ritningar.

### Ekonomi och energieffektivisering

En upplåtelse skulle stärka föreningens ekonomi men innebär också en del ökade kostnader:

- Med ett försäljningspris på 95 tkr per kvadratmeter och en uppskattad total area på 14 nya lägenheterna på totalt 435 kvadratmeter får föreningen en intäkt på cirka 10,5 miljoner kronor. Dessa pengar kan vi använda för att sänka vår belåningsgrad och därmed våra räntekostnader. Exakt antal kvadratmeter och lägenheter kommer att fastslås under projektets gång. Vår belåningsgrad idag är hög jämfört med liknande föreningar, 7 971 kr/kvm, och sänks till ca 4 700 kr/kvm i ovan scenario.
- Föreningen får in nya medlemmar som betalar årsavgift.
- Vindarna isoleras samtidigt vilket innebär lägre energiförbrukning och sänkta kostnader.
- Vi förlorar en del hyresintäkter för lokaler i källaren som istället blir förråd för medlemmar.
- De nya lägenheterna innebär ökade kostnader för värme och vatten.
- Summan av allt detta uppskattas till ett förbättrat resultat på ca 600 tkr per år och en potentiell sänkning av avgiften med 21%.

Snittpriset senaste året vid Ropsten är enligt Booli 93 807 kr och det är för lägenheter av alla storlekar. Dessa lägenheter kommer på grund av byggregler vara max 35 kvm och därmed troligen ettor. Försäljningarna senaste året av ettor i närområdet varierar i pris mellan ca 91 tkr/kvm och 130 tkr/kvm enligt Hemnets slutpriser. I tabellen nedan ser vi hur föreningens ekonomi påverkas vid olika försäljningspriser.

Påverkan på resultatet per år vid olika försäljningspriser	85 tkr per kvm	90 tkr per kvm	95 tkr per kvm	100 tkr per kvm
Uteblivna hyresintäkter källare	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000
Värmebesparing isolerade vindar	180 000	180 000	180 000	180 000
Minskade räntekostnader	224 100	253 463	282 825	312 188
Uppvärmning och vatten nya lägenheter	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Nya medlemsavgifter	391 500	391 500	391 500	391 500
<b>Summa</b>	<b>570 600</b>	<b>599 963</b>	<b>629 325</b>	<b>658 688</b>
Andel av totala avgifter (inkl. nya)	19%	20%	21%	22%
Ny skuldsättning per kvm bostadsrätt	5 368	5 026	4 685	4 344

**Förråd:** Medlemmarna i Dubbelbössan 6 & 7 har vindsförråd som behöver ersättas med nya förråd i källaren. Styrelsen har tagit fram ett förslag på hur dessa förråd ska se ut. Det kan eventuellt komma att påverkas av bygglovsprocessen men ingen ska få ett förråd som är markant mindre än det som är planerat här.

Se förrådsindelning och ritningar på följande sidor. Förråden varierar något i storlek och har fördelats enligt två principer:

- Alla förråd ska ligga rimligt nära medlemmens lägenhet. Därför har vi delat in förråden i tre grupper baserat på portar:
  - Dianavägen 11-11A
  - Skogvaktargatan 2-2A
  - Skogvaktargatan 4-4A
- Inom varje grupp fördelas förråden så att ju fler rum en lägenhet har i lägenhetsförteckningen desto större förråd tilldelas.

**Övervakning för befintliga medlemmar:** Tanken är att det ska finnas möjlighet för befintliga medlemmar på översta våningen att köpa till en övervakning istället för att vi säljer nya lägenheter. Detta kommer vara möjligt i den mån vinsten för föreningen kan uppskattas till att vara likvärdig med försäljning av nya lägenheter på öppna marknaden. Intresserade kommer behöva skriva på ett bindande kontrakt om det långt innan byggprocessen startar eftersom det måste bestämmas innan bygglovsansökan skickas in.

**Tidplan och produktion:** Från tecknat upplåtelseavtal tar det oftast 6 månader eller mer att få ett beviljat bygglov. Byggstart är därför troligast tidigast under sommaren 2025. Bygget sker en fastighet i taget och en fastighet tar ca 6 månader. Bygget pågår på dagtid. De mest störande arbetena såsom bilning av betong förekommer främst av och till första månaden och dessa aviseras alltid innan de sker. Vid undantagsfall kan det ske arbete på helgen och bara efter ansökan från företaget. Under byggtiden är planen att sätta byggnadsställningar på ena sidan av huset.

**Om vi inte säljer vindarna:** Våra fastigheter har idag en hög energiförbrukning och reglerna för tillåten energiförbrukning blir hårdare och hårdare. Vi kommer att behöva isolera vindarna på egen bekostnad om vi inte väljer att genomföra upplåtelsen, och då kommer vi temporärt behöva tömma vindsförråden.

De ständigt höjda kraven på sänkt energiförbrukning kan komma att kräva stora investeringar kommande åren. Den förbättrade ekonomin och lägre skuldsättning en upplåtelse av vindarna innebär gör föreningen bättre rustad att klara av framtida investeringar.

## Förrådsindelning

### Dianavägen 11-11A (Dubbelbössan 6)

Lägenhetsnummer	Antal rum lägenhet	Förråd nr	Storlek (kvm)	Lägenhet adress
111	4	15	8,8	Dianavägen 11
177	1	14	4,5	Dianavägen 11
178	3	13	5,3	Dianavägen 11
179	3	11	5,3	Dianavägen 11
180	3	12	5,3	Dianavägen 11
181	3	9	6,2	Dianavägen 11
182	1	10	4,5	Dianavägen 11 A
183	1	5	4,5	Dianavägen 11 A
184	3	7	5,3	Dianavägen 11 A
185	1	2	4,6	Dianavägen 11 A
186	1	1	4,9	Dianavägen 11 A
187	3	3	5,9	Dianavägen 11 A
188	1	4	5	Dianavägen 11 A
189	1	6	5	Dianavägen 11 A
190	3	8	6,2	Dianavägen 11 A

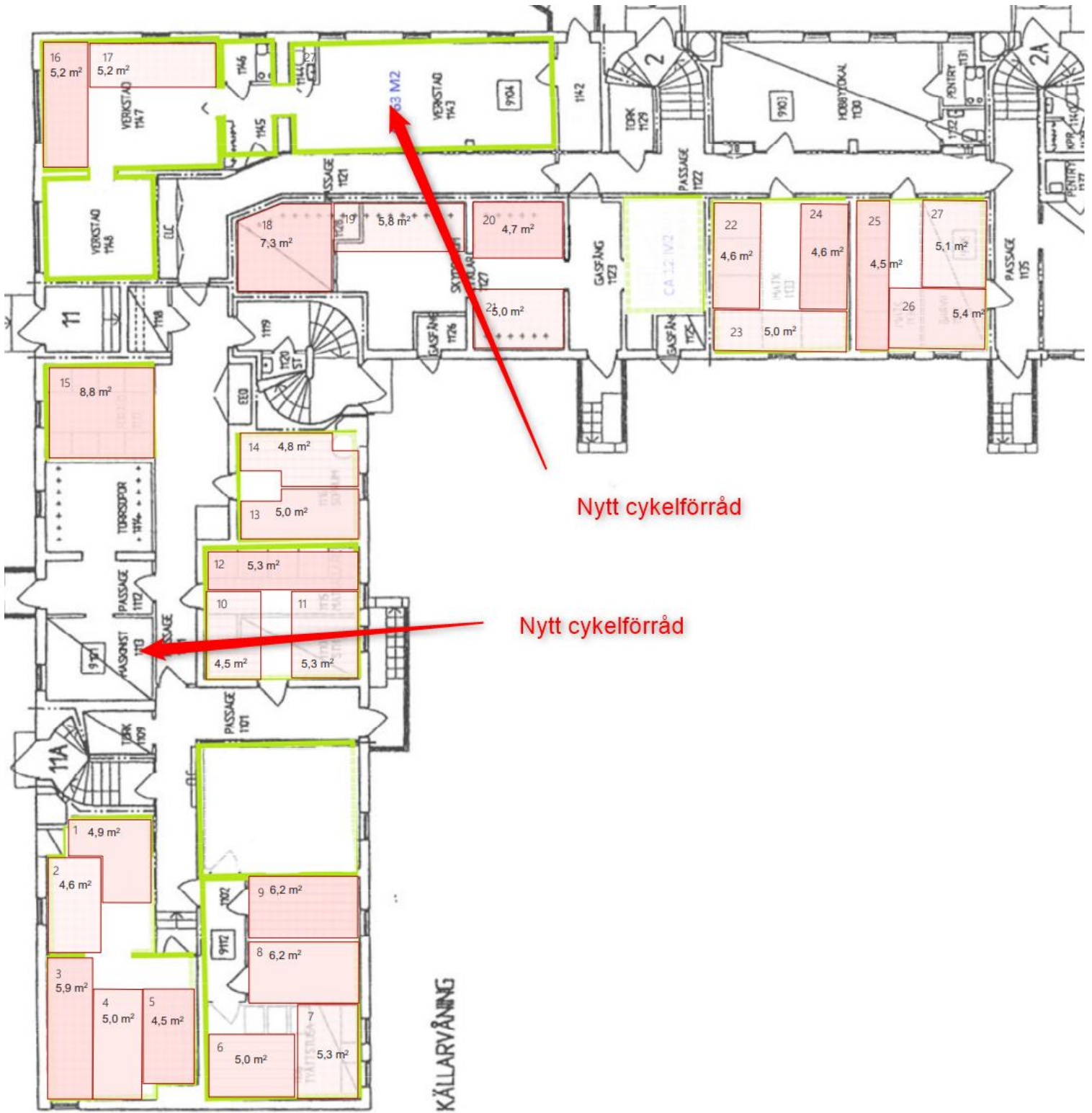
### Skogvaktargatan 2-2A (Dubbelbössan 6)

Lägenhetsnummer	Antal rum lägenhet	Förråd nr	Storlek (kvm)	Lägenhet adress
164	2	27	5,1	Skogvaktargatan 2A
165	1	25	4,5	Skogvaktargatan 2A
166	2	19	5,8	Skogvaktargatan 2A
167	1	24	4,6	Skogvaktargatan 2A
168	2	26	5,4	Skogvaktargatan 2A
169	1	23	5,0	Skogvaktargatan 2A
170	1	20	4,7	Skogvaktargatan 2
171	2	17	5,2	Skogvaktargatan 2
172	1	21	5,0	Skogvaktargatan 2
173	2	18	7,3	Skogvaktargatan 2
174	1	22	4,6	Skogvaktargatan 2
175	2	16	5,2	Skogvaktargatan 2

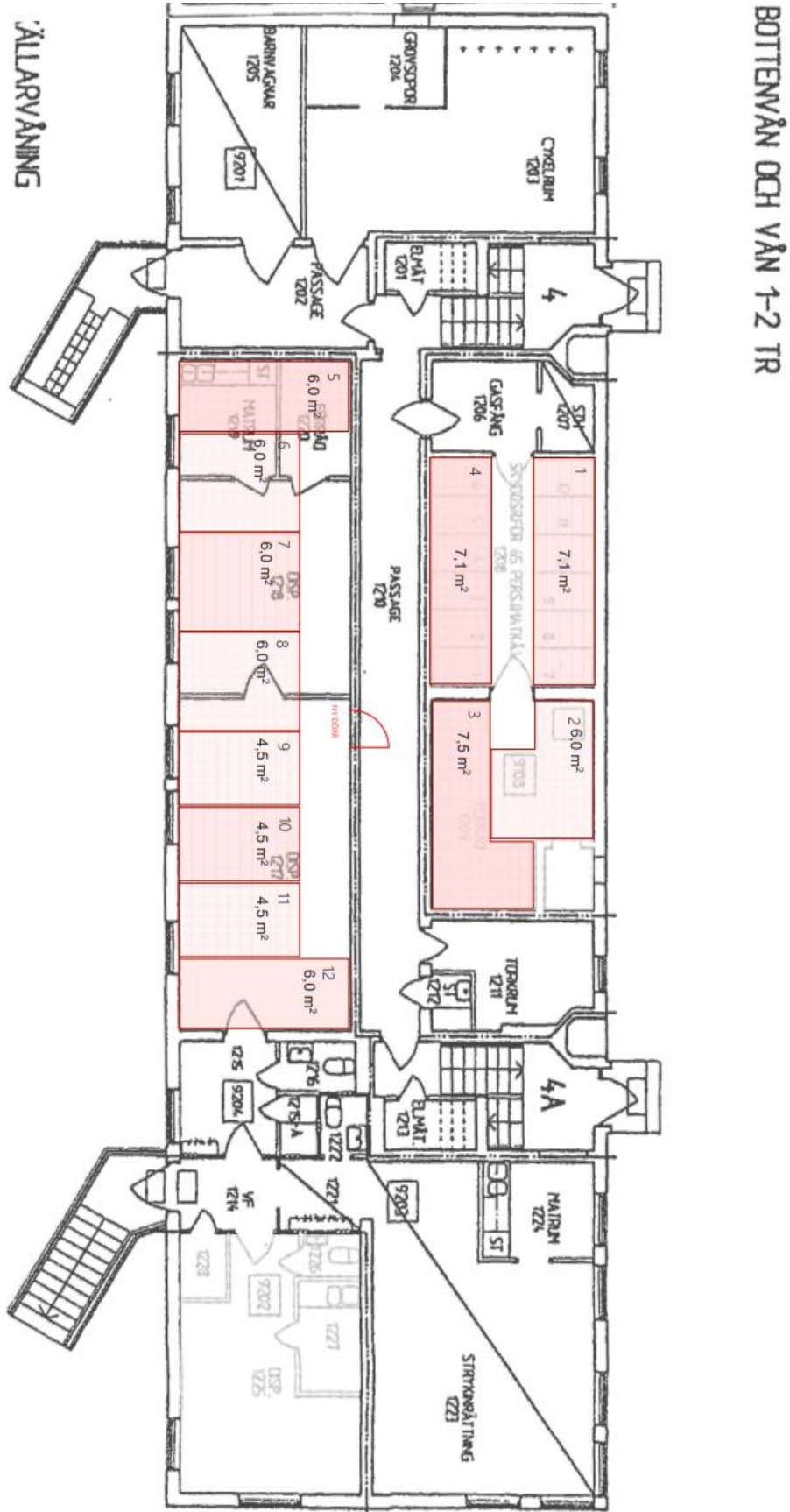
### Skogvaktargatan 4-4A (Dubbelbössan 7)

Lägenhetsnummer	Antal rum lägenhet	Förråd nr	Storlek (kvm)	Lägenhet adress
243	4	1	7,1	Skogvaktargatan 4A
244	3	5	6,0	Skogvaktargatan 4A
245	4	4	7,1	Skogvaktargatan 4A
246	3	7	6,0	Skogvaktargatan 4A
247	4	3	7,5	Skogvaktargatan 4A
248	3	6	6,0	Skogvaktargatan 4A
249	3	8	6,0	Skogvaktargatan 4
250	2	9	4,5	Skogvaktargatan 4
251	3	12	6,0	Skogvaktargatan 4
252	2	10	4,5	Skogvaktargatan 4
253	3	2	6,0	Skogvaktargatan 4
254	2	11	4,5	Skogvaktargatan 4

## Ritning källarförråd Dubbelbössan 6



## Ritning källarförråd Dubbelbössan 7



## Fullmakt vid föreningsstämma

**Ur stadgarna:** Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska uppvisa skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Fullmakt ges till

\_\_\_\_\_

för att föra min talan vid föreningsstämma 2025-01-15 i Bostadsrättsföreningen Dubbelbössan, organisationsnummer 769618-8437.

Ort & Datum: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Namnförtydligande: \_\_\_\_\_

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_