



Brf Månhästen

Protokoll från extra föreningsstämma brf Månhästen 2021-04-10

Bilagor: Proposition – Inglasning av balkonger i föreningen (bilaga 1),
Proposition: Ombyggnation av förskolan och föreningslokalen till lägenheter
(bilaga 2), Samtliga poströster

Tid: 2021-04-10 10:00

Plats: Föreningslokalen, Fastlagsvägen 54

1. Stämmans öppnande

Föreningens ordförande Jimmy Bergvall öppnade stämman.

2. Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkändes.

(Poströstning: Ja = 52, Nej = 0, Avstod att rösta = 2)

3. Val av stämmoordförande

Peter Ygberg valdes till ordförande vid stämman.

(Poströstning: Ja = 52, Nej = 0, Avstod att rösta = 2)

4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

Stämmoordföranden anmälde Jimmy Bergvall som protokollförare.

5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Heléne Engström och Kristina Ulgemo valdes till justeringsmän tillika rösträknare.

(Poströstning: Ja = 52, Nej = 0, Avstod att rösta = 2)

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Kallelse tillsammans med dagordningen delades ut till medlemmarna den 21 mars. Enligt stadgarna skall kallelse utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före extra stämma. Stämman konstaterades därför som stadgeenligt utlyst.

(Poströstning: Ja = 52, Nej = 0, Avstod att rösta = 2)

7. Fastställande av röstlängd

Stämman beslutade att fastställa röstlängden till 54 inkomna poströster.

(Poströstning: Ja = 52, Nej = 0, Avstod att rösta = 2)

8. Proposition – Inglasning av balkonger i föreningen, bilaga 1

Stämman beslutade att det är tillåtet för medlemmar i brf Månhästen att glasa in sin balkong.

(Poströstning: Ja = 54, Nej = 0, Bordlägg = 0, Avstod att rösta = 0)

9. Proposition - Ombyggnation av förskolan och föreningslokalen till lägenheter

(bilaga 2)

Stämman beslutade att vi ska bygga om förskolan och föreningslokalen till lägenheter och att styrelsen får mandat att genomföra detta.

(Poströstning: Ja = 53, Nej = 1, Bordlägg = 0, Avstod att rösta = 0)

10. Stämmans avslutande.

Peter Ygberg förklarade stämman avslutad.

Stämмоordföranden:



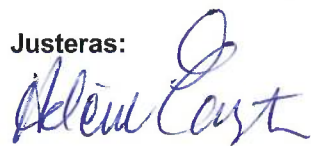
Peter Ygberg

Vid protokollet:



Jimmy Bergvall

Justeras:



Heléne Engström



Kristina Ulgemo

Bilaga 1

Proposition – Inglasning av balkonger i föreningen

Bakgrund

Efter att några medlemmar i föreningen hört av sig till styrelsen med frågor om balkonginglasning började styrelsen att titta på frågan. Först togs kontakt med olika firmor som jobbar med balkonginglasningar för att utreda förutsättningar samt olika lösningar på hur en inglasning ska kunna göras. För att kolla intresset bland medlemmarna delades en intressantblankett ut till samtliga bostadsrättshavare. Av 77 bostadsrätter var det 40 stycken som återkopplade och meddelade att de var intresserade. Då intresset var stort valde styrelsen att gå vidare och då en inglasning kommer att påverka fasadens utseende måste beslut tas på en stämma.

Förutom ett stämmobeslut krävs det också att vi får bygglov för inglasning av balkonger. Styrelsen har sökt ett generellt bygglov för alla balkonger som har tak över sig och fick bygglovet beviljat i december 2020. Styrelsen har även sökt ett generellt bygglov för alla balkonger längst upp utan tak. Ansökan lämnades in 2021-01-20 och vi väntar fortfarande på beslut i frågan vid skrivande av denna proposition.

Mer information gällande balkonginglasning finns även att läsa på föreningens hemsida (www.manhasten.se) under fliken "För medlemmar→Balkonginglasning"

Styrelsen yrkar därmed följande:

Att stämman beslutar att det är tillåtet för medlemmar i brf Månhästen att glasa in sin balkong.

(Röstar stämman ja till styrelsens yrkande kommer mer information att komma till alla medlemmar från Nordiska inglasningar (www.nordiskainglasningar.se), som är den firma styrelsen valt för inglasning.)

Bilaga 2

16.1 Proposition: Ombyggnation av förskolan och föreningslokalen till lägenheter

Bakgrund

Förskolan Skogsglädan har sagt upp sitt hyreskontrakt, och flyttat ut från våra förskolelokaler på Fastlagsvägen 56, och därmed har lokalerna stått tomma sedan 2020-10-01. Inför årsstämman 2020 hade styrelsen anlitat en projektledare som gjort en förstudie på möjligheterna att bygga om lokalerna till lägenheter istället. Förstudien resulterade i en skiss på ett förslag på hur det skulle kunna se ut. Baserat på skissen hade en kostnadskalkyl tagits fram. I skissen och kostnadskalkylen byggdes det 5 lägenheter och den kalkylerade kostnaden för det var ca 12 miljoner kronor. På årsstämman 2020 beslutades att styrelsen skulle fortsätta projektering för ombyggnation av förskolan och föreningslokal till bostadsrätter.

Vad som hänt sedan årsstämman 2020

Styrelsen har haft en dialog med en privat förskola (I Ur och Skur) som var väldigt intresserade av att hyra våra förskolelokaler. Men efter att de varit i kontakt med stadsdelen Hägersten-Liljeholmen valde de dessvärre att inte gå vidare med att söka tillstånd för att bedriva förskoleverksamhet i våra lokaler. Detta då stadsdelen inte var intresserade av fler förskolor och att det enligt dom inte finns något behov av fler förskolor i området. I och med detta anser styrelsen att det tyvärr inte är möjligt att bedriva någon förskoleverksamhet i våra lokaler och att vi måste använda lokalerna till något annat.

Styrelsen har även tagit in en fastighetsmäklare som har fått titta på lokalerna för att se vilka möjligheter det finns att kunna hyra ut dom till någon annan verksamhet än förskolor. Återkoppling vi fick från mäklaren var att han trodde att det bästa alternativet ekonomiskt ändå vore att bygga om lokalerna till lägenheter.

Vår projektledare har tillsammans med sin projektgrupp fortsatt projekteringen för ombyggnation till lägenheter. Bygglovshandlingar skickades in i oktober 2020 och 10 mars 2021 fick vi ett beviljat bygglov för ombyggnation. Då vi nu har ett bygglov så är det därmed dags för medlemmarna att fatta ett beslut om det ska bli någon ombyggnation till lägenheter eller inte.

Tidplan

Ifall stämman beslutar att det ska bli en ombyggnation av förskolan till lägenheter kommer vi be vår projektledare att genast sätta igång uppstartsmöte med firman som ska göra arbetet. Enligt firman ska det ta ca sex månader att färdigställa ombyggnationen från det att de börjar. Så i slutet av detta år skulle lägenheterna kunna stå klara för försäljning och inflyttning.

Mer information om ombyggnationen, ritningar mm finns även tillgängliga på förenings hemsida www.manhasten.se.

Kostnader för ombyggnationen till lägenheter

Bygglovets vi har fått gäller för byggande av fem lägenheter. För att få en prislapp på vad det skulle kunna kosta har vår projektledare gjort en upphandling av totalentreprenad för ombyggnationen. Fem stycken firmor fick vi offert ifrån. Projektledaren har gått igenom alla offerter och gått vidare med två firmor som har presenterats för styrelsen. Då båda firmorna är likvärdiga gällande kvalitet har styrelsen valt att vid ett beslut om ombyggnation välja den med lägst pris. Dock kan nämnas att det skiljer endast 10 000 kr ex moms i pris mellan offerterna. För närvarande ser kostnads kalkylen för ombyggnationen ut såhär:

	kr ink moms
Totalentreprenad (enligt upphandlingen)	8 050 000
Projekt och projekteringsledning beställare	562 500
Kontrollansvarig, bygglov mm	187 500
Projektering förstudie	187 500
Projektering förfrågningsunderlag	625 000
Besiktning	150 000
Uppdatera ekonomisk plan	40 000
Försäljningskostnader	200 000
Oförutsett	812 500
Totalt	10 815 000

Intäkter - försäljning av bostadsrätterna

Styrelsen har gjort en beräkning på vad föreningen skulle kunna få för intäkter på försäljningen av de nya lägenheterna. Totalt antal kvadratmeter som kommer bli lägenheter är enligt projekteringen 458 kvm. Ifall vi skulle anta att vi säljer lägenheterna med ett snitt på 50 000 kr/kvm så hamnar intäkterna på 22 900 000 kr. 50 000 kr/kvm är dock lågt räknat då nuvarande kvadratmeterpris i området ligger närmare 60 000 kr/kvm, och i vissa fall även högre.

Slutsats

Om vi ska försöka sammanfatta läget just nu så är det att:

1. Vi har en förskolelokal som inte kan användas som förskola längre
2. Lokalerna är i stort renoveringsbehov då de snart är 30 år gamla
3. Rådet vi har fått från fastighetsmäklare är att bygga om till lägenheter
4. Skulle vi bygga om förskolan till lägenheter skulle det dels generera en vinst till föreningen, men även framtida underhållskostnader för lokalerna försvinner

Styrelsen yrkar därmed följande:

Att stämman beslutar att vi ska bygga om förskolan och föreningslokalen till lägenheter och att styrelsen får mandat att genomföra detta.

Inkomna poströster till extrastämma i brf Månhästen 2021-04-10

Lägenhetsnr	Poströst
102	1
103	1
104	1
106	1
107	1
109	1
110	1
111	1
112	1
115	1
120	1
121	1
122	1
123	1
124	1
125	1
126	1
127	1
128	1
131	1
134	1
136	1
137	1
139	1
141	1
142	1
143	1
145	1
146	1
149	1
150	1
151	1
152	1
153	1
154	1
155	1
156	1
158	1
161	1
162	1
165	1
166	1

Lägenhetsnr	Poströst
167	1
169	1
175	1
176	1
179	1
180	1
181	1
182	1
183	1
185	1
186	1
189	1
Totalt	54