

**Till medlemmar i
Bostadsrättsföreningen
Sverigehusets Kubik 1, 2 och 3**

Available in English at
fusion.kubik3.se

Information om fusion 2021

Förslag från styrelserna



Tre bostadsrättsföreningar vill bli en



Sedan 2020 har styrelserna fört diskussioner om en eventuell sammanslagning av föreningarna. Nu har vi kommit så långt i processen att det är dags för medlemmarna att säga sitt genom sina slutgiltiga godkännande och att därefter genomföra sammanslagningen.

Syftet med en sammanslagning är att förenkla förvaltningen av föreningarna och fastigheterna, minska föreningarnas kostnader och administration samt stärka föreningen genom att bli större, med fler som kan engagera sig i styrelseuppdrag eller andra uppdrag i föreningen.

För dig som medlem innebär sammanslagningen inga direkta förändringar. Årsavgiften kommer till exempel inte att påverkas av sammanslagningen.

Vi hoppas detta material är tillräckligt för att du ska kunna bilda dig en uppfattning om fusionen. Om inte är du välkommen med frågor till styrelserna.


Andreas Kronberg
Ordförande Kubik 1


Eric Lofström
Ordförande Kubik 2


Anders Markström
Ordförande Kubik 3



Vinster med en fusion

Enklare beslutsfattande

Mindre administration

Tydligare mot medlemmar och leverantörer

Framtida större underhålls- och reparationsarbeten kan drivas effektivare och mer ekonomiskt

Lägre inköpskostnader tack vare större volymer och stordriftsfördelar

Risken för framtida oenighet elimineras



Vad händer nu?

Detta informationsmaterial delas ut

Medlemmarna kan skicka frågor till styrelserna

Kallelse skickas ut till extra föreningsstämmor i Kubik 2 och 3

Extra föreningsstämmor i Kubik 2 och 3 hålls genom poströstning

Fusion genomförs och föreningarna blir en

Extra stämma i Kubik 1 för val av ny styrelse

Två extra stämmor i Kubik 1 för namnbyte

Vilka fördelar har en fusion?



Styrelserna har inte kunnat hitta några nackdelar utöver de kostnader av engångskaraktär som en sammanslagning skulle medföra. Kostnaderna för att granska fusionsplan och kostnadskalkyl, avgifter till Bolagsverket samt extra ekonomisk administration gör att den totala kostnaden för fusionen hamnar på ca 50 000 kronor.

Enklare samordning

Många frågor där enhetlighet och samordning krävs eller är önskvärt blir lättare att hantera.

Exempel på sådant är stadgar, ordningsregler, störningar, försäkringsfrågor, brandskydd, webbplats och kommunikationen till medlemmar.

Frågor gällande gemensamhetsanläggningar, till exempel sådant som gäller gårdens utformning och skötsel, garage, sophantering, nedskräpning och cykelförråd, kommer att hanteras snabbare och enklare

Lättare att rekrytera engagerade, motiverade och kompetenta ledamöter.

Upphandlingar av varor och tjänster bör ge lägre kostnader genom större volymer.

Framtida större underhålls- och reparationsarbeten bör kunna drivas effektivare och mer ekonomiskt genom samordnade upphandlingar på en gång och exempelvis utförande i etapper över tiden.

Arbetet med föreningsadministration såsom planering och genomförande av stämmor, valberedning, styrelseprotokoll, redovisning, bokslut, revision mm minskar.

Risken för framtida oenighet mellan föreningarna, med åtföljande disharmoni och onödiga kostnader, försvinner.

Samgåendet skapar bättre förutsättningar för den framtida ekonomin än vad föreningarna kan uppnå var för sig. Samordning och stordriftsfördelar kommer att ge besparingar. Dessutom blir den ekonomiska risken mindre då den fördelas på fler.

Ekonomiska vinster

Ledamöterna i styrelserna har gjort sitt bästa för att bli objektivt övertygade om att ingen förening kommer att förlora ekonomiskt på att gå samman med de andra. Vi har analyserat och bedömt detta och förordar en fusion.

Föreningarnas ekonomiska situationer är så gott som likvärdiga. Skillnaderna mellan dem är försumbara eller tidsmässigt tillfälliga och vi bedömer att de i allt väsentligt tar ut varandra.

De största kostnadsposterna i bostadsrättsföreningarna är räntor och amorteringar av föreningarnas lån samt kostnader för energi. Dessa påverkas inte av samgåendet.

De kostnadsposter som påverkas är bland andra teknisk och ekonomisk förvaltning, arvoden till revisorer, försäkring, avgifter till branschorganisationer och konsultarvoden. Vi hoppas att vi kommer att kunna åstadkomma kostnadsbesparingar på minst 50–100 000 kr per år genom samgåendet.

I dagsläget måste alla föreningarna hålla egna likvida medel tillgängliga för oförutsedda utgifter och kostnadsvariationer. I en förening kan denna överlikviditet optimeras bättre, till exempel användas för amortering av lån.

Den nya större föreningen blir dessutom mindre känslig och absorberar lättare enskilda kostnadsvariationer och risker än de nuvarande kan göra var för sig. Vi är nöjda med utvecklingen av ekonomin i våra föreningar.

Våra föreningar idag

När Sverigehuset byggde Kubik 1 med inflyttning september 2019, Kubik 2 med inflyttning december 2019 och Kubik 3 med inflyttning mars 2020 gjordes en uppdelning på tre bostadsrättsföreningar.

Vi vet inte säkert anledningen med troligen mot bakgrund av statliga regler som krävde att man måste sälja ett visst antal lägenheter i en ny förening innan man startar ett bygge. Eftersom vi har många saker gemensamt så finns sedan tidigare en gemensamhetsanläggning (Göteborg Rambergsstaden GA:9) för att tar hand om Orangeriet, miljöhuset på innergården, cykelförråd, teknikrum, m.m.

Vi har också Lundbypark Garage 1 Samfällighetsförening som delägarförvaltar parkeringsgaraget under fastigheten (Göteborg Rambergsstaden GA:10) samt innergården (Göteborg Rambergsstaden GA:11). Våra tre föreningar äger 67% av parkeringsgaraget och Bostadsrättsföreningen Göthe äger de övriga 33%. För innergården är siffrorna 61% och 39%.

Alla föreningarna mår bra ekonomiskt. Som de allra flesta unga bostadsrättsföreningar har vi stora lån men i gengäld inga behov av större och kostsamma reparationer och renoveringar i lång tid.

Till skillnad från många andra nybyggda fastigheter så har vi så här långt inte hittat några större brister i byggnationen. Tvåårsbesiktningen för Kubik 1 kommer genomföras mycket snart, men inget tyder på att något allvarligt kommer upptäckas.

Från ett ekonomiskt perspektiv är föreningarna väldigt lika varandra, vilket naturligtvis underlättar en fusion.

Ingen av föreningarna har höjt sina årsavgifter samt i övrigt också följt de ekonomiska planer som fanns från starten av respektive förening och idag debiteras i princip samma avgift för motsvarande lägenheter i alla föreningar.

Föreningarna har inte gjort några investeringar i sina respektive fastigheter som gör att föreningarna skiljer sig åt ur ett ekonomiskt perspektiv.

Hur går en fusion till?

Fusion genom absorption

Vi har valt fusion genom absorption, där Kubik 1 utgör övertagande förening (på grund av att Kubik 1 är den äldre av de tre föreningarna) samt Kubik 2 och 3 som är överlåtande föreningar. Detta innebär att Kubik 1 tar över alla avtal och förbindelser från de andra föreningarna. Du som är medlem i Kubik 2 eller 3 kommer istället att bli medlem i Kubik 1. Du som i dag är medlem i Kubik 1 kommer fortsätta vara det även efter fusionen, men föreningen kommer då vara större.

När sammanslagningen är gjord kommer alltså alla att vara medlemmar i Kubik 1.

Fusionsplan

Fusionen baserar sig på den fusionsplan som styrelserna i de föreningarna tagit fram.

Fusionsplanen har tillsammans med årsredovisningar och revisorns utlåtande skickats in till Bolagsverket för registrering och godkännande. Bolagsverket registrerade och godkände fusionsplanen den 24 augusti 2021.

Bostadsrättsföreningar är ekonomiska föreningar och fusioner mellan ekonomiska föreningar regleras i Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672), 16:e kapitlet. Där finns beskrivet, steg för steg, hur en fusion mellan två ekonomiska föreningar ska gå till.

1

Fusionsplan
skapas och
registreras

2

Fusionsplan
godkänns på
stämma

3

Fusion
genomförs
och anmäls

Fusionsplan

Fusionsplanen fungerar som ett avtal mellan föreningarna om hur den nya föreningen ska se ut efter fusionen. Tidigast en månad efter att fusionsplanen registrerats ska en extra föreningsstämma i Kubik 2 och 3 ta beslut om att ansöka om tillstånd för att genomföra fusionen.

Ett föreningsstämmobeslut om att godkänna fusionsplanen är giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har röstat för det.

Extra stämma

Med dessa förutsättningar så kallas medlemmar i Kubik 2 och 3 inom kort till extra stämmor.

Under förutsättning att stämmorna beslutar att genomföra fusionen ska ansökan om tillstånd att verkställa fusionen skickas till Bolagsverket. Förutsatt att ingen leverantör eller annan borgenär till föreningarna motsatt sig fusionen, ges tillstånd efter två månader och styrelserna kan då tillsammans slutföra fusionen och anmäl detta till Bolagsverket.

Andelstal och årsavgifter

Nytt andelstal

I och med fusionen kommer din lägenhets andelstal att räknas om. Andelstalet utgör både andel av föreningens samlade årsavgifter och andel av föreningens förmögenhet.

De nya andelstalen sätts så att årsavgifterna blir oförändrade. Andelstalet är hur stor del av bostadsrättsföreningen som just du "äger". I och med att föreningen blir ungefär tre gånger så stor kommer din del att utgöra en mindre procentsats av totalen, men din del kommer fortfarande att vara lika mycket värd.

Samma tårtbit

Du får en mindre andel i en större förening som matematiskt motsvarar din nuvarande större andel i en mindre förening.

Din tårtbit blir lika stor fast tagen ur en större tårta.



Nytt
andelstal



Samma
årsavgift



Samma
förmögen-
het

Förmögenhet

Eftersom andelstalet är samma för årsavgifter och förmögenhet kommer det teoretiska förmögenhetsvärdet skilja sig lite beroende på vilken förening du tillhörde före fusionen. Skillnaden är dock väldigt liten och vi har valt att fortsätta ha samma andelstal för både årsavgift och förmögenhet även efter fusionen.

Exakta siffror

Se preliminärt nya andelstal och oförändrad årsavgift för just din lägenhet.

Du hittar det kompletta materialet på

<http://fusion.kubik3.se>.

**Bostadsrättsföreningen
Sverigehusets Kubik 1, 2 och 3**

Box 9001
400 91 Göteborg

