

Fusionsplan Kubik 1, 2 & 3

Bakgrund

Sedan 2020 har styrelserna för Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1, Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2 och Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 3 fört diskussioner om en eventuell sammanslagning. Syftet med en sådan sammanslagning är att förenkla förvaltningen av föreningarna och fastigheterna, minska föreningarnas kostnader och administration samt stärka föreningen genom att bli större, med större rekryteringsbas för exempelvis styrelseuppdrag och andra ideella uppdrag i föreningarna.

Information om föreningarna

Övertagande förening

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1 (org. nr 769635-1555), i fortsättningen kallad Kubik 1, äger fastigheten Göteborg Rambergsstaden 74:8, omfattande adresserna Rosenapelgatan 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 och Korstörnegatan 15, 17, 19.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Överlåtande föreningar

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2 (org. nr 769635-2959), i fortsättningen kallad Kubik 2, äger fastigheten Göteborg Rambergsstaden 74:9, omfattande adresserna Korstörnegatan 1-3, Rödlönngången 20.

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 3 (org. nr 769636-1604), i fortsättningen kallad Kubik 3, äger fastigheten Göteborg Rambergsstaden 74:10, omfattande adresserna Rödlönngången 22-32.

Styrelsen för respektive bostadsrättsförening har sitt säte i Göteborg.

Föreningarnas gemensamma anläggningar

Göteborg Rambergsstaden GA:9

Gemensamhetsanläggningen innehåller gemensamhetslokal på vindsvåning på Rosenapelsgatan (tillgängligt för Sverigehusets tre föreningar i kvarteret), miljöhuset på innergården, cykelförråd, teknikrum m.m. Gemensamhetsanläggningen delägarförvaltas.

Andelstal: Kubik 1 - 36% Kubik 2 - 31%, Kubik 3 - 33%.

Göteborg Rambergsstaden GA:10

Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser i ett parkeringsgarage under fastigheten. Parkeringsgaraget förvaltas av Lundbypark Garage 1 Samfällighetsförening. Föreningarna tar såväl kostnaderna som intäkterna motsvarande föreningens andel i garaget.

Andelstal: Kubik 1 - 24% Kubik 2 - 22%, Kubik 3 - 21%.

Göteborg Rambergsstaden GA:11

Gemensamhetsanläggningen innehåller innergården inklusive station för cykelmek, cykelparkeringar, lastcykelpool, lekutrustning, snöskottning, planteringar. Gemensamhetsanläggningen delägarförvaltas.

Andelstal: Kubik 1 - 23% Kubik 2 - 19%, Kubik 3 - 19%.

GA:10 och GA:11 förvaltas av Lundbypark Garage 1 Samfällighetsförening (org. nr 717918-6833), i fortsättningen kallad samfälligheten. Styrelsen för samfälligheten har även den sitt säte i Göteborg, och består av medlemmar från respektive styrelse för Kubik 1, Kubik 2 och Kubik 3 samt Bostadsrättsföreningen Göthe.

Tidsplan för genomförandet av fusionen

När fusionsplanen är färdig ska den granskas av föreningarnas revisor, Axel Sandquist på PWC. Efter det kan den skickas in till Bolagsverket för registrering. Efter att Bolagsverket registrerat fusionsplanen måste det gå minst en månad innan föreningarna kan hålla föreningsstämmor om att godkänna fusionsplanen. Först då blir fusionsplanen gällande och föreningarna kan ansöka om tillstånd hos Bolagsverket att genomföra fusionen. Bolagsverket kommer då kalla på kända och okända borgenärer, där kallelsetiden är två månader. Om inga borgenärer motsätter sig fusionen kommer Bolagsverket efter två månader att ge tillstånd för att genomföra fusionen och fusionen kan då genomföras.

Styrelserna för föreningarna tänker sig följande preliminära tidsplan för fusionen:

Juni 2021 – fusionsplanen anmäls till Bolagsverket för registrering.

September 2021 – extra föreningsstämmor hålls i föreningarna och tillstånd för att verkställa fusionsplanen söks hos Bolagsverket.

Oktober 2021 – fusionen genomförs och anmäls till Bolagsverket.

November 2021 – överlåtande föreningar upplöses.

För mer exakt tidsplan se bilaga 1.

Styrelsernas redogörelse

Styrelserna föreslår att fusionen genomförs i form av en absorption, där den övertagande föreningen är Kubik 1 och de överlåtande föreningarna är Kubik 2 och Kubik 3.

Kubik 2 samt Kubik 3 kommer således att upplösas utan likvidation och dess medlemmar blir därmed medlemmar i den övertagande föreningen Kubik 1.

Nedan följer en redogörelse för de omständigheter som styrelserna anser vara av vikt vid bedömningen av fusionens lämplighet för föreningarna och för deras medlemmar. Stor vikt har lagts på de ekonomiska konsekvenserna som fusionen medför för medlemmarna.

I samband med fusionen föreslås en namnändring på Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1 till Bostadsrättsföreningen Kubik.

Jämförelse mellan föreningarna

Lägenheter

Nedan följer en sammanställning av fastigheter och lägenheter som respektive förening äger.

	Kubik 1	Kubik 2	Kubik 3	Totalt
Antal lägenheter	59 st	52 st	55 st	166 st
Fastighetsareal	1 093 kvm	1 117 kvm	876 kvm	3 086 kvm
Lägenhetsyta	3 104 kvm	2 577 kvm	2 633 kvm	8 314 kvm

Efter en sammanslagning kommer föreningen att äga och förvalta totalt **166** bostadsrätter. Den totala fastighetsareal kommer att uppgå till **3 064** kvm och bestå av **8 314** kvm lägenhetsyta.

Gemensamma anläggningar

	Kubik 1	Kubik 2	Kubik 3	Totalt
GA:9	31%	36%	33%	100%
GA:10	24%	22%	21%	67%
GA:11	23%	19%	19%	61%

Efter en sammanslagning kommer föreningen att äga och förvalta tre gemensamma anläggningar, varav en helägd.

Följder av en eventuell sammanslagning

Andelstal

Andelstalen för andel av årsavgift och andel av förmögenhet är i dag överensstämmande för samtliga bostadsrätter i de båda föreningarna. Ingen av föreningarna har heller förändrat sina årsavgifter sedan start. Möjligheten finns alltså att även räkna ut de nya andelstalen för både årsavgift och förmögenhet enligt samma modell, med oförändrad årsavgift för samtliga bostadsrätter. Andelstalen för andel av förmögenhet för respektive bostadsrätt kommer dock i så fall inte ta hänsyn till skillnader i föreningarnas respektive förmögenhet. Styrelserna ser inte att det innebär några problem eller orättvisor, då skillnaderna är små och förmodligen till största del utgörs av renoveringar eller liknande åtgärder i fastigheten som över tid kommer behöva utföras även i den andra föreningen.

Andel av årsavgift tillika förmögenhet kommer räknas ut med nuvarande årsavgift som bas. Den nya andelen blir den andel som den nuvarande årsavgiften utgör av summan av de båda föreningarnas totala årsavgifter. Det gör att alla bostadsrätter behåller sin nuvarande månadsavgift.

Ekonomi

Styrelsearvodet

I dagsläget består varje styrelse av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter. Styrelsen i den nya bostadsrättsföreningen bedöms inte behöva vara större än nuvarande styrelser i en av föreningarna. Styrelserna föreslår att det totala styrelsearvodet kvarstår i och med sammanslagningen. Än mer betydelsefullt för styrelsearbetet är dock att det kommer vara lättare att rekrytera en aktiv och handlingskraftig styrelse i och med det större antalet lägenheter.

Avtal

Föreningarna har redan i dag de flesta avtalen gemensamma men styrelserna uppskattar ändå kostnadsbesparingen tack vare bättre förhandling och stordriftsfördelar.

Sammanslagen ekonomisk vinst

Exakt ekonomisk vinst med sammanslagningen är svår att räkna ut. Redan idag samarbetar föreningarna och gör gemensamma upphandlingar och inköp. Föreningarnas stora kostnader för fastighetsskötsel, städning, ekonomisk förvaltning och revisionsarvode som kommer minska.

För- och nackdelar

Fördelar

- Minskad administration och snabbare beslutsprocesser då två styrelser blir en. Att slå ihop föreningarna underlättar samordning och principbeslut. Mellanstegen försvinner och ansvarsfördelningen blir tydligare.
- Lättare för medlemmar att veta vart de ska vända sig.
- Gemensam kontaktväg och en gemensam webbplats.
- Lättare att hitta engagerade och kompetenta personer till styrelsen och till arbetsgrupperna när antalet lägenheter ökar.
- Minskade kostnader då det blir färre ekonomiska och tekniska system och enklare fakturering.
- Lättare att framöver få stordriftsfördelar, det vill säga få ner kostnader för avtal och större valmöjlighet bland leverantörer, framförallt längre fram i tiden.

Nackdelar

Styrelserna har inte kunnat hitta några nackdelar utöver de kostnader av engångskaraktär som en sammanslagning skulle medföra. Dessa kostnader är juridisk hjälp, avgifter till Bolagsverket, kostnad för revisorns granskning av fusionsplanen, ackreditering av ny ekonomisk plan denna samt administrativa kostnader i den ekonomiska förvaltningen. Totalt uppskattas kostnaderna till ca **50 000** kronor.

Särskilda förmåner

Inga särskilda förmåner kommer att ges med anledning av fusionen, utöver beräkningarna av procentsatser för andel av förmögenhet enligt ovan.

Värdepapper med särskilda rättigheter

Inga värdepapper med särskilda rättigheter finns i överlåtande föreningar.

Slutsats

Styrelserna ser ingen anledning att inte genomgå en sammanslagning av föreningarna. Styrelserna är eniga om att sammanslagningen bör göras snarast möjligt och innan föreningarna utvecklas åt olika håll med olika leverantörsavtal, för att förenkla sammanslagningen.

Med tanke på medlemmarnas bästa, anser styrelserna att detta steg är nödvändigt för att kunna bättra och balansera ekonomin genom omförhandlingar och mindre kostnader såsom bl.a. revisions- och administrationskostnader.

Kompletterande information till fusionsplanen

Årsredovisningar

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1 registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2017 och är därmed inne i sitt fjärde räkenskapsår. Det bifogas således tre årsredovisningar samt ett avräkningsbokslut.

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2 registrerades hos Bolagsverket den 14 september 2017 och är därmed inne i sitt fjärde räkenskapsår. Det bifogas således tre årsredovisningar samt ett avräkningsbokslut.

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 3 registrerades hos Bolagsverket den 5 april 2018 och är därmed inne i sitt fjärde räkenskapsår. Det bifogas således tre årsredovisningar samt ett avräkningsbokslut.

Kompletterande ekonomisk information

Eftersom fusionsplanen kommer att upprättas inom sex månader efter utgången av det senaste räkenskapsåret för vilket årsredovisning och revisionsberättelse lämnas, kommer inte kompletterande ekonomisk information för verksamheten att redovisas.

Process

Se bilaga 1.

Underskrifter

Undertecknande föreningar antar fusionsplanen ovan i sin helhet.

För Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1, 769623-9180

Andreas Kronberg, ordförande

Miralem Zukovic, ledamot

Conny Hogander, ledamot

För Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2, 769635-2959

Eric Löfström, ordförande

Joseph Matti, ledamot

För Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 3, 769636-1604

Anders Markström, ordförande

Christoffer Nyman, ledamot

Anneli Stenhammar, ledamot

Bilaga 1

Process och tidsplan för fusion av Kubik 1, 2 och 3

1. Framtagande av fusionsplan (*maj 21*)
2. Fusionsplan godkänns av styrelserna (*juni 21*)
 - a. Fusionsplanen ska vara daterad och underskriven av minst halva antalet styrelseledamöter i samtliga föreningar.
3. Fusionsplan intygsgiven av revisor (*juni 21*)
 - a. Yttrande om styrelsens redogörelse i fusionsplanen.
 - b. Yttrande om fusionens lämplighet för föreningarna.
 - c. Yttrande om fusionen innebär fara för att borgenärerna i den övertagande föreningen inte ska få betalt för sina fordringar.
4. Fusionsplanen registreras hos Bolagsverket (*juni 21*)
 - a. Fusionsplan (bestyrkt kopia).
 - b. Yttrande från en auktoriserad eller godkänd revisor (bestyrkt kopia).
 - c. Föreningarnas årsredovisningar och revisionsberättelser för de senaste tre räkenskapsåren.
 - d. Övertagande föreningen anmäler fusionsplanen med bilagor för registrering inom en månad från det datum då planen skrivs under.
5. Meddela kända borgenärer. (*juli 21*)
6. Informationsmaterial till samtliga medlemmar. (*juli 21*)
7. Kallelse till extra stämmor i absorberade föreningarna. (*aug 21*)
8. Framtagande av en ny ekonomisk plan. (*aug 21*)
9. Godkänd ekonomisk plan av ackrediterad intygsgivare. (*aug 21*)
10. Styrelsebeslut absorberande förening. (*sep 21*)
11. Stämmobeslut absorberade föreningar. (*sep 21*)
 - a. Fusionsplanen är giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har röstat för.
12. Ansöka om tillstånd att verkställa fusion hos Bolagsverket. (*sep 21*)
 - a. Fusionsplanen. (bestyrkt kopia).
 - b. Intyg att kända borgenärer underrättas. (bestyrkt kopia).
 - c. Försäkran att fusionen inte har förbjudits, enligt konkurrenslagen.
 - d. Stämmoprotokoll från överlåtande förening. (bestyrkt kopia).
 - e. Den övertagande föreningen ska ansöka inom en månad efter det att planen har börjat gälla.
13. Genomför fusion. (*okt 21*)
14. Anmäl genomförd fusion till Bolagsverket. (*okt 21*)
 - a. Styrelsen för den övertagande föreningen ska anmäla genomförd fusion senast två månader efter att Bolagsverket har beslutat om tillstånd att verkställa fusionsplanen.
15. Fusionen anses genomförd den dag då anmälan om genomförd fusion har registrerats hos Bolagsverket. (*okt 21*)
16. Anmälan Lantmäteriet om nya andelar i samfällighetsföreningar / GA. (*okt 21*)
17. Uppdatera lägenhetsregister. (*okt 21*)
18. Uppdatera ekonomiska system. (*okt 21*)
19. Uppdatering avtal och garantier. (*okt 21*)
20. Överlåtande föreningar upplöses utan likvidation. (*nov 21*)
21. Extra stämma absorberande förening – styrelse och namnändring. (*nov 21*)
22. Ansökan namnändring till Bolagsverket (*nov 21*)

Följande handlingar har undertecknats den 22 juni 2021



Fusionsplan K1 K2 K3 2021-06-10 (v2).pdf

(97980 byte)

SHA-512: 8415c8b3aceb9b54885633e462b70a3518834
77b2ad4c351c9eab72137fcb8c35d54ef5b94bbfad3706
c6c6118b11a8a3a903e4572e8699d51cc542e24725862

Handlingarna är undertecknade av

2021-06-17 11:16:28 (CET)



Andreas Kronberg

andreasbengtorkronberg@gmail.com 198910224958
81.230.245.227
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-17 06:56:18 (CET)



Miralem Zukovic

zukovic.m@gmail.com 198609135010
81.233.128.91
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-16 20:49:31 (CET)



Sven Conny Hogander

conny.hogander@gmail.com 195006254956
81.235.235.7
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-16 18:24:02 (CET)



Eric Löfström

eric.loefstroem@icloud.com 198605294092
83.252.28.15
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-17 08:50:04 (CET)



Joseph Matti

joseph.matti@hotmail.com 199206253917
194.218.10.151
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-16 22:06:15 (CET)



Lars Anders Markström

anders.markstrom@gmail.com 196804075999
90.229.141.119
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-22 06:31:50 (CET)



Christoffer Nyman

christoffer_nyman@yahoo.se 198609217412
88.131.67.22
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-17 07:28:50 (CET)



Anneli Maria Stenhammar

anneli.stenhammar@gmail.com 197201225906
81.235.236.168
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Fusionsplan K1 K2 K3 V2

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3e65fbefdda61d11463c95a50b9cd0c21a041bd1313f585ca4d79ef4978fcb21983c0094f5926674528e7159eba13383e6c3029340fdae9db6a6713b44726e

b6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.