

Täppanbladet 2016 nr 6 augusti

Ombyggnation generellt

Ombyggnationen är delvis försenad men arbeten har genomförts under sommaren för att komma ifatt tidplanen.

Har ni några frågor kring själva byggnationen ska ni i första hand vända er till e-post adressen fragorochsvar@brftappan.se.

Larm på byggställning

Flera åtgärder har vidtagits för att göra byggställningen så säker som möjligt. Som ytterligare en åtgärd har nu byggställningen larm med kamera-övervakning.

Som tidigare nämnts är det **absolut förbjudet** för alla som inte tillhör byggfirman att befinna sig på byggställningen. Om man förorsakar larm och uttryckning kan denna kostnad komma att föras vidare till den som förorsakat uttryckning.

Inglasning av balkonger

I och med fasadrenoveringen kommer det 40-tal balkonginglasningar som idag sitter monterade på olika lägenheters balkonger att behöva demonteras. De är av olika sort och uppsatta under olika tid.

Det bygglov som en gång tillät inglasningarna har upphört att gälla. Bygglov ges inte längre för enstaka lägenheter, utan bara för hela fastigheter. Dessutom har nya brandkrav för inglasning av balkonger som delas mellan två lägenheter inträtt.

Det är alltså inte möjligt att rätt upp och ner återmontera de tidigare inglasningssystemen utan nytt bygglov och brandavskiljande åtgärder.

Balkonginglasningar har dock några fördelar:

- De förlänger säsongen för att vistas eller odla på balkongen.
- De förhindrar, i stängt läge, värmeläckage via balkongen och bidrar till att minska energiförbrukningen. Det är ett viktigt mål för hela föreningen.
- De skärmar av buller från gatan, och grannar för det fall balkong delas. De bidrar också till att skärma av dofter och cigarettrök.

Styrelsen har därför beslutat att söka bygglov för och låta uppföra inglasning på samtliga balkonger på föreningens bekostnad.

Dagens inglasningssystem är diskreta, utan visuellt störande profiler, och kan packas ihop till ett platt paket i balkongens ena ände när de öppnas.

Den brandavskiljande väggen mellan delade balkonger kommer nu att bli tätt slutande mot golv, väggar, tak och balustrad. Den kommer att begränsa ljudläckage och dofter mellan lägenheter förutom att det är en brandsäkerhetsåtgärd. Vid brand i den ena lägenheten, så begränsas möjligheten till spridning över till den andra lägenheten via balkongen.

Inglasningarna kommer att utföras i samband med fasadrenoveringen.

Förrådsutrymmen

I samband med att de nya förrådsutrymmena började användas var det flera som tog ett annat förråd än det som tillhör lägenheten. Detta måste åtgärdas. Ni som vet med er att ni tagit ett annat förråd än det som tillhör er lägenhet, vänligen kontakta

fragorochsvar@brftappan.se så att vi kan åtgärda detta och flytta er till rätt förråd. I det fall att ni inte kontaktar oss kan låset klippas upp och innehållet omhändertas.

Övergripande Tidplan

(Observera att detta är en plan och tiderna kan komma att justeras)

Händelse	Tidsperiod	Kommentar
Info möten om nyemission och stadge-ändring för Brf Tappan och AB Bjurholmsgatan	25/8 och 1/9 kl 18:30 i Europaskolans lokaler	Se separat blad om information och bakgrund.
Stämma för Brf Tappan och AB Bjurholmsgatan	8/9 kl 18:30 i Europaskolans lokaler Gotlandsgatan 43	
Fasadarbete - byte av asbets skivor på östra och södra sidan (mot Bjurholmsgatan och Gotlandsgatan)	Vecka 32-38	Se utdelat material för när ert våningsplan påverkas. Balkongerna kommer att vara del av byggarbetsplats och måste rensas helt och hållet.
Fasadarbete – Västra och Norra sidan (mot Östgötagatan och Gård mot grannfastighet)	Ej fastställt. (Troligtvis efter V38)	Material kommer att delas ut.
Hissbyte i nr 16 i nr 10 i nr 12 i nr 14	Vecka 37 - 44 39 - 46 40 - 48 42 - 50	

Tidplan för fasadarbete på västra och norra sidan, fönsterbyte samt inglasning av balkonger återkommer vi med så snart vi vet hur tidplanen ser ut.

Vänliga hälsningar

Styrelsen för Brf Tappan

Till medlemmar i Brf Täppan och aktieägare i AB Bjurholmsgatan

Informationsmöte 2016 inför nyemission av aktier i AB Bjurholmsgatan

Info möte 1 - 25/8 kl 18:30 i Europaskolans lokaler Gotlandsgatan 43. Advokater som hjälpt oss med aktieägaravtalet medverkar.

Info-möte 2 – 1/9 kl 18:30 i Europaskolans lokaler Gotlandsgatan 43. Info om avtalet samt allmän info om ombyggnationen.

Kallelse till Stämman i Brf Täppan och AB Bjurholmsgatan – 8/9 kl 18:30 i Europaskolans lokaler Gotlandsgatan 43.

Sammanfattning

Styrelsen för AB Bjurholmsgatan vill bereda möjlighet för de 14 tillkommande lägenheterna och medlemmarna att teckna aktier i aktiebolaget på samma villkor som befintliga medlemmar. Skälet till detta är rättvisa (likhetsprincipen) och möjligheten för de nya medlemmarna att ta ansvar för beslut och framdrift gällande fastigheterna på samma villkor som alla andra. Beslut om nyemission tas i extrastämman med enkel majoritet.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Täppan bildades för att äga och förvalta fastigheten Täppan 1, med 137 bostäder och ett antal kommersiella lokaler. För att en Brf av Skatteverket skall klassificeras vara "äkta" skall den andel av fastighetens totala värde som härrör till bostädernas värde (som baseras på bruksvärdet, ej marknadsvärdet) inte understiga 60 procent i förhållande till värdet på de förhyrda kommersiella ytorna (som baseras på marknadsvärde, ej faktisk hyra). En omklassificering, från "äkta" till "oäkta" förening, innebär att föreningen beskattas som ett företag och medlemmarna beskattas som andelsägare i företaget, vilket är en förändring med stora konsekvenser. Det handlar om bland annat (här bör vi nämna ett par konsekvenser, t.ex. moms på avgiften...)

I mitten av 1990-talet meddelade Skatteverket Brf Täppan att en revision kunde föranleda att föreningen kunde bli omklassad till "oäkta" förening. För att undvika det så styckades fastigheten Täppan 1 upp i två fastigheter, Täppan 1 och Täppan 4. Täppan 4 såldes till Aktiebolaget Bjurholmsgatan. Aktieäggande i AB Bjurholmsgatan är knutet till medlemskap i Bostadsrättsföreningen Täppan i Stockholm. Aktieandelarna är kopplade till varje bostad och beräknas efter framräknade andelstal per bostad. Konstruktionen är godkänd av Skatteverket.

Bostadsrättsföreningen och AB:t är två separata juridiska personer med separata årsredovisningar och separata stämmor mm. Eftersom ärenden inom de båda fastigheterna har flera beröringspunkter så är de två styrelserna, precis som medlemmar och aktieägare, identiska.

Situationen med påbyggnaden

Då de kommersiella lokalernas värde stiger med marknadsvärdet medan bostädernas värde inte gör det, utan regleras genom Skatteverkets bruksvärdessystem, så närmade sig gränsen för att kunna klassas om till ”oäkta” förening igen. Föreningen beslöt då att utöka andelen bostäder genom en påbyggnad med 14 lägenheter, varpå nya medlemmar tillkommer då de 14 lägenheterna säljs.

Nyemission

Eftersom bostadsrättsföreningens stadgar anger att alla medlemmar skall behandlas lika och styrelsesammansättningarna även fortsättningsvis bör kunna vara identiska, så vill styrelsen för AB Bjurholmsgatan föreslå en nyemission till de nya medlemmarna i Brf Tällan. Antalet aktier bör beräknas som tidigare efter de andelstal som de nya lägenheterna beräknas ha. De nya aktierna bör försälas som tidigare till nominellt värde, en krona per aktie. Anledningen till nyemissionen är alltså en rättvisefråga och en praktisk fråga för konstituerande av framtida styrelser.

Bolagsordning, aktieägaravtal och föreningsstadgar

Vid beslut om nyemission behöver nya aktieägaravtal tecknas för samtliga aktieägare. De två fastigheterna Tällan 1 och Tällan 4 är, trots att de är ägda av två separata juridiska personer, sammanlänkade. Tillträde till olika delar av fastigheten, tekniska installationer och hyresavtal samutnyttjas. En separation av fastigheterna genom försäljning, olika styrelser eller annat är inte genomförbart. Styrelsen för AB Bjurholmsgatan vill därför samtidigt passa på att introducera en tydligare bolagsordning att aktieägarande förutsätter medlemskap i Brf Tällan. Beslut om ny bolagsordning måste tas i bolagsstämman. Styrelsen för Brf Tällan vill även i föreningens stadgar införa ett förtydligande att medlemskap i föreningen förutsätter ägande av aktier i AB Bjurholmsgatan. Beslut om infogning av texten i stadgarna måste tas i två separata stämmor.

Samtliga aktieägare måste skriva på det nya aktieägaravtalet för att det ska gälla. Så om ni inte kan vara med den 8/9 behöver ni påteckna avtalet i snar anslutning till den 8:e september.

Varmt välkomna på informationsmötena och framför allt till stämman i Brf Tällan samt AB Bjurholmsgatan 8/9 2016.

Styrelsen för Brf Tällan och styrelsen för AB Bjurholmsgatan