

Protokoll för årsstämman Brf Sjöstaden

21 maj 2015 kl 18.30, Luma Park, Hammarby sjöstad.

Närvarande: Totalt 58 personer varav 49 röstberättigade hushåll.

1. **Val av ordförande vid stämman**
Stämman väljer Göran Vestin till ordförande.
2. **Anmälan av ordförandens val av protokollförare**
Ordförande Göran Vestin väljer Tove Ahner till protokollförare.
3. **Godkännande av röstlängd**
Röstlängden är 49 röster.
Stämman godkänner röstlängden.
4. **Fastställande av dagordningen**
Stämman godkänner dagordningen.
5. **Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet**
Akhlaz Dinka och Anna-Karin Wesslenius föreslås.
Stämman godkänner de föreslagna justerarna.
6. **Fråga om kallelse behörigen skett**
Stämman godkänner kallelsen.
7. **Föredragning av styrelsens berättelse**
Bo Krigsman, ordförande i styrelsen, föredrar styrelsens berättelse:
 - Fakta om fastigheten och redovisning av upphandlade företag som har hand om skötseln.
 - Genomgång av väsentliga händelser under 2014: fasadrenovering, översvämning, obligatorisk ventilations kontroll (OVK), stamspolning, K2 nya redovisningsregler, energiprojekt, underhållsplan, ny fastighetsförvaltare Veolia (fd Dalkia), nytt avtal med AllTele som leverantör av bredband, ip- telefoni och tv.
 - På förfrågan under stämmomötet om energiprojektet informerar Kjell Pettersson i styrelsen om det pågående projektet som innebär att överskottsvärme ska tas tillvara och växlas tillbaka i fastigheten. Resultatet beräknas bli en sänkning av fastighetens energiåtgång med 30 procent. Total kostnad för investeringen beräknas bli mellan 4 och 4,5 miljoner kr.
 - På förfrågan under stämmomötet om fasadrenoveringens omfattning informerar Bo Krigsman om att uppgifter från Peab var att huset har en enstegstätning utan organiska material under. I dagsläget är det oklart vad sprickorna i fasaden beror på. Därför går det inte att säga idag hur pass

omfattande renoveringen blir.

- Komposthantering och hämtning kommer enligt ansvarigt företag åter att fungera 1 juni.

- Antalet överlåtelser av lägenheter under 2014 var 22 stycken.

Michael Nalsenius, kassör i styrelsen, redovisar 2014 års resultaträkning:

- 2014 års resultat är - 325 tkr jämfört med budget 1208 tkr. Det försämrade resultatet beror i huvudsak på förändrade avskrivningsregler (K2).

- Föreningen har höga räntekostnader på lånen på grund av långa bindningstider.

- 2014 års större avvikelser var obligatorisk ventilations kontroll (OVK), fasadreparation, avloppsrensning, asfaltering övre garage samt div reparationer och underhåll.

Balansräkning:

- Summa tillgångar 473 107 tkr.

- Föreningens lån är totalt 149 600 tkr. Ett större dellån löper ut i september i år och kan då förhoppningsvis skrivas om till en lägre räntekostnad.

8. Föredragning av revisorernas berättelse

Utskickad till medlemmarna i samband med kallelsen. Ernst & Young anser att föreningen uppfyller årsredovisningslagen under året 2014 och föreslår styrelsen ansvarsfrihet.

Stämman godkänner revisorernas berättelse.

9. Fastställande av resultat- och balansräkningen

Balanserad vinst på 7,9 miljoner. Årets förlust är - 324 609 kr.

Stämman godkänner resultat och balansräkning för verksamhetsåret 2014.

10. Beslut i anledning av föreningens vinst

Styrelsen godkänner styrelsens förslag på vinstdisposition.

11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

12. Fråga om arvoden

Ludvig Mörnesten, sammankallande i valberedningen, förslår att inga nya höjningar av arvodet till styrelsen ska ske.

Stämman godkänner valberedningens förslag.

13. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Ludvig Mörnesten, valberedningen, förslår val av fem ledamöter:

Behzad Farmand (omval)

Michael Nalsenius (omval)

Kjell Pettersson (omval)
Sara Hultén (ny)
Mia Branth (ny)

Valberedningen föreslår tre suppleanter:

Bo Krigsman (omval)
Stig-Åke Roting (omval)
Li Norrman (ny)

Stämman godkänner valberedningens förslag.

14. Val av revisor

Ludvig Mörnesten, valberedningen, föreslår förnyat förtroende för Ernst & Young.

Stämman godkänner valberedningens förslag.

15. Val av valberedning, 3 personer varav en sammankallande

Göran Vestin - sammankallande

Alida ~~Idahov~~ Ivanov

Maj Olivier

Stämman godkänner valberedningens förslag.

16. Motioner

Inga inkomna motioner

17. Stadgeändringar

Kjell Pettersson informerar om vilka regler som gäller vid ändring av stadgar. En extrastämma behöver utlysas innan de fem förslagen till stadgeändringar eventuellt kan röstas igenom, även om denna stämma godkänner dem. En extrastämma planeras 10 juni, kallelse skickas ut. Se bilaga 1 gällande förslag till stadgeändring för mer detaljerad information än i protokollet.

Förslag 1: 8 § Avgifter. Stycke 2.

Nytt förslag baserat på redovisningsregler för bostadsrättsföreningar som enligt Bokföringsnämnden bör redovisa enligt K2.

Föreslagen ändring i kursivt:

"För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader, *exklusive avskrivningar*, för den löpande verksamheten samt för de i 9 § angivna avsättningarna."

Förslag 2: 9 § Avsättning och användning av årsvinst. Stycke 1.

Nytt förslag som innebär en förändring av hur avsättning till yttre fond regleras idag (0,3 procent av byggnadskostnaden för föreningens hus).

Föreslagen ändring i kursivt:

"Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre fond görs enligt behov i underhållsplanen över tid."

Motförslag till förslag 2 av medlem under stämmomötet: Lägga till ett stycke där det står att

"Avsättningen till yttre fonden aldrig får understiga 0,3 procent av byggnadsvärdet på fastigheten."

Förslag 3: 8 § Avgift. Stycke 6 och stycke 9.

Förslaget innebär att styrelsen får i uppgift att fatta beslut om att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse för att täcka de merkostnader andrahandsuthyrningen innebär. Förslaget innebär också att det inte längre behöver vara beaktansvärda skäl för att hyra ut utan det ska räcka med att ha skäl.

Stycke 6, föreslagen ändring i kursivt:

"Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen."

Efter stycke 9, förslag på nytt stycke som tillägg och förtydligande. Föreslagen ändring i kursivt:

"En årlig avgift för andrahandsupplåtelse utgår med maximalt 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) och betalas i förskott. Om lägenheten upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter antal månader lägenheten är uthyrd."

32 §. Bostadsrättsinnehavarens upplåtelse i andra hand. Stycke 4.

Förslaget innebär ändring av benämning av *han* till *innehavaren* samt att det inte längre behövs beaktansvärda skäl för att hyra ut i andra hand.

Föreslagen ändring i kursivt:

"Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om innehavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor."

35 § Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Föreslagen ändring i kursivt:

"1 p. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat *bostadsrättshavaren* att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift *eller avgift för andrahandsupplåtelse en vecka efter förfallodagen.*"

Förslag 4: 8 § Avgifter. Stycke 7 och 9.

Stycke 7, förslaget innebär att förtydliga vilken lag som rätten att ta ut en överlåtelseavgift respektive pantsättningsavgift grundar sig på.

Föreslagen ändring i kursivt:

"För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2, 5 % av prisbasbeloppet *enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.* "

Stycke 9, förslaget innebär att förtydliga vilken lag som rätten att ta ut en pantsättningsavgift grundar sig på.

Föreslagen ändring i kursivt:

"För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet *enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).*

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. "

Förslag 5: 21 § Föreningsstämman och ändring av stadgar. Stycke 7.

Förslaget innebär ett förtydligande och uppdatering av vika regler som gäller för ändring av stadgar.

Föreslagen ändring i kursivt:

"De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614)

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet."

Stämman gör en omröstning mellan två förslag:

1. De fem förslag till stadgeändring enligt utskick i samband med kallelsen.
2. De fem förslag till stadgeändring enligt utskick med tillägg av motförslaget från medlem under stämmomötet till förslag 2.

Beslut: En majoritet av stämman röstar för förslag 2, det vill säga de fem förslagen godkänns med tillägget att avsättningen till yttre fonden aldrig får understiga 0,3 procent av byggnadskostnaden av fastigheten.

18. Avslutning

Stämman avslutas

Bilaga 1: Fem förslag på stadgeändringar som 2014 års styrelse tagit fram.

Protokollförare: Tove Ahner

Ordförande: Göran Vestin

Justerare 1: Akhlas Dinka

Justerare 2: Anna-Karin Wesslenius