

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma med medlemmarna i bostadsrättsföreningen Sankt Göran 3, den 23 maj 2016

§ 1. Stämmans öppnande

Stämman, som avhölls på Stockholm Business Regions kontor, Drottninggatan 33, öppnades av styrelseordföranden Lena Jansson, som hälsade alla närvarande välkomna. Klockan var då 19.00.

§ 2. Godkännande av dagordning

Dagordningen, vilken tidigare utsänts till medlemmarna, godkändes.

§ 3. Val av ordförande vid stämman

Jur. kand. Helena Nelson-Bülöw (extern) valdes till ordförande vid stämman.

§ 4. Anmälan av mötesordförandens val av protokollförare

Stämмоordföranden utsåg docent Sven-Åke Lennung (extern) att föra dagens protokoll.

§ 5. Val av justerare tillika rösträknare

Björn Pålsson och Catharina Nordgren valdes att jämte mötesordföranden justera dagens protokoll samt att fungera som rösträknare.

§ 6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig form utlyst.

Stämman konstaterade att kallelsen till stämman skett på behörigt sätt i enlighet med föreningens stadgar.

§ 7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, röstlängd

Röstlängd upprättades genom avprickning mot aktuell medlemsförteckning (bilaga 1). Totalt 22 röstberättigade (av 22 möjliga), varav 3 via fullmakt, noterades.

§ 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Årsredovisningen hade utdelats i förväg till medlemmarna. Årsredovisningen föredrogs av föreningens ordförande Lena Jansson, som påminde om att fastigheten förvärvade så sent som den 15 december 2014 – därför är jämförelser med 2014 inte meningsfulla. Föreningen har idag 22 bostadsrätter, 2 hyresrätter samt 2 uthyrda lokaler. 2015 har varit ett aktivt år med vindsbyggnation, pumpbyte, renovering av fönster och skorstenar, byggmöten, besiktningar och 17 styrelsesammanträden. En femårsplan, baserad på den ekonomiska planen och den tekniska beskrivningen från köpet - kostnadsberäknad till 6,2 Mkr - har sjösatts. I planen ingår under 2016 bl.a. installation av säkerhetsdörrar, fönsterrenovering mot gården och – längre fram – utbyte av VA-stammar i badrum och ommålning av fönster mot gatan – men också balkongrenovering och åtgärder mot läckage på gården m.m.

Årets resultat var, efter avskrivningar på 509 142 kr, – 649 504. Föreningens största utgiftsposter har varit räntor, därefter fjärrvärme och reparationer. Under 2015 har man amorterat 20 300 kr. Tack vare försäljning av 2 bostadsrätter har föreningen en mycket god likviditet (över 9,2 Mkr på kassa/bank) och föreningen äger sin tomt.

BJP *EW* *Lena Jansson*

Sofia Freccero och Inga Brandell undrade om man inte borde passa på att amortera i stället för att sätta pengar på bank. Lena Jansson replikerade att styrelsen ställt sig samma fråga. Med tanke på de kommande underhållsarbetena och efter samråd med banken har styrelsen valt att avvakta. Sofia Freccero förde fram tanken att istället ta lån vid behov. Styrelsen tar med sig Ingas och Sofias synpunkter i sitt fortsatta arbete.

Inga fler frågor förekom. Stämman **beslutade att** godkänna årsredovisningen.

§ 9. Föredragning av revisorernas berättelse

Föreningens revisor, Staffan Zander, redogjorde för revisionsberättelsen, vilken också förelåg i skriftlig form. På fråga om innebörden av ett resultatunderskott redogjorde Staffan Zander för sin syn (tittar inte bara på sista raden utan börjar med att jämföra intäkter mot driftskostnader /exkl. renoveringar/ och räntekostnader; i en sådan överslagsberäkning ligger Sankt Görans 3 strax under en rekommenderad nivå på 1/3 kvar).

Då inga fler frågor förekom **beslutade** stämman att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

§ 10. Fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman **fastställde** den i årsredovisningen angivna resultat- och balansräkningen.

§ 11. Fråga om resultatdisposition

Stämman **beslutade att** godkänna den på sidan 5 i årsredovisningen föreslagna resultatdispositionen, nämligen att till yttre fond avsätta 46 180 kr och att i ny räkning överföra -713 704 kr.

§ 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman **beslutade**, i enlighet med revisorns förslag, att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

§ 13. Beslut om styrelsearvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår

Ett skriftligt underlag hade distribuerats i förväg till medlemmarna. Inga Brandell, för valberedningen, föredrog detta. Stämman **beslutade**, i enlighet med valberedningens förslag, att för styrelsens arvodering i budget avsätta totalt (dvs. inklusive sociala kostnader) en summa motsvarande ett och ett halvt prisbasbelopp, att fördelas internt inom styrelsen.

§ 14. Val av styrelseledamöter och ersättare

Ett skriftligt underlag hade distribuerats i förväg till medlemmarna. Inga Brandell, för valberedningen, redogjorde för valberedningens arbete och utgångspunkter.

Ang. ordinarie styrelseledamöter föreslog valberedningen omval av Astrid Friberg och Lena Jansson, båda på ett år. Vidare föreslog valberedningen nyval av Johanna Augustin, Kristina Smith och Lars Tallert, alla på 2 år. Inga fler namnförslag framfördes. Stämman **beslutade att** som ordinarie styrelseledamöter omvälja Astrid Friberg och Lena Jansson, båda på 1 år; samt att som ordinarie styrelseledamöter nyvälja Johanna Augustin, Kristina Smith och Lars Tallert, alla på 2 år.

Som styrelsesuppleanter föreslog valberedningen omval av Anna Berlin samt omval av Maud Herslöf och Hans Sjöbeck. Inga fler namnförslag framfördes. Stämman **beslutade att** som styrelsesuppleanter omvälja Anna Berlin, Maud Herslöf och Hans Sjöbeck, alla på 1 år.

Sofia Freccero påpekade att kommande valberedning kunde fundera på fler ordinarie ledamöter men färre suppleanter.

§ 15. Val av revisorer och ersättare

Ett skriftligt underlag hade distribuerats i förväg till medlemmarna. Inga Brandell, för valberedningen, föredrog detta och föreslog omval av Staffan Zander från Mapema. Inga fler namnförslag framfördes. Stämman **beslutade**, i enlighet med valberedningens förslag, **att** omvälja Staffan Zander som extern revisor.

Som extern revisorssuppleant föreslog valberedningen Matthias Vidh, också från Mapema. Inga fler namnförslag framfördes. Stämman **beslutade**, i enlighet med valberedningens förslag, **att** som extern revisorssuppleant nyvälja Matthias Vidh, också från Mapema.

Ang. internrevisor förelåg också ett skriftligt förslag, nämligen Inga Brandell som internrevisor. Inga fler namnförslag framfördes. Stämman **beslutade**, i enlighet med valberedningens förslag, **att** som internrevisor nyvälja Inga Brandell. Posten som intern revisorssuppleant lämnade stämman vakant.

§ 16. Val av valberedning

Valberedningen hade nominerat Björn Påhlsson (nyval) och Sören Larsson (omval). Sofia Freccero, som också nominerats, avsåg sig sin kandidatur och nominerade i stället Monica Häger (nyval). Inga fler namnförslag framfördes. Stämman **beslutade att** som valberedning till nästa ordinarie stämma omvälja Sören Larsson (sammankallande), Björn Påhlsson (nyval) och Monica Häger (nyval).

§ 17a. Propositioner från styrelsen

Prop. 1 Balkongavgift

Ett skriftligt underlag hade distribuerats i förväg till medlemmarna. Olle Zetterberg föredrog styrelsens förslag. En inledande diskussion avbröts och stämman **beslutade att** bordlägga denna fråga till efter prop. 2 (nedan).

Prop. 2 Trädäck

Ett skriftligt underlag hade distribuerats i förväg till medlemmarna. Diskussionen inleddes med formella frågor: är detta en stämmofråga? Innebär förslaget intrång i gemensam egendom? Stämмоordföranden klargjorde vad Bostadsrättslagen anger. Inga Brandell yrkade på bordläggning och återremiss till styrelsen. Eftersom ett sådant yrkande skall behandlas före sakfrågan, röstade stämman först i denna fråga. Vid omröstningen, som genomfördes med röstkort, röstade 6 medlemmar för bordläggning och 14 för fortsatt behandling av ärendet. Stämman **beslutade** således, med 14 röster mot 6, **att** avgöra proposition 2 på denna stämma.

I den fortsatta diskussionen förtydligades bl.a. att de tre berörda lägenheterna (1101, 1201 samt 1002), vid bifall till styrelsens förslag, skulle få nyttjanderätt – ej äganderätt, vilken tillkommer föreningen – till de tre platserna.

Vid omröstningen, som genomfördes med röstkort, röstade 18 medlemmar för styrelsens förslag, inga medlemmar däremot. Stämman **beslutade** således, med 18 röster mot 0, i enlighet med styrelsens förslag, **att** bostadsrättshavare på bottenvåningen (Lgh 1101, 1201 samt 1002) får bygga inhägnade trädäck med samma yta som balkongerna ovanför på gården.

Inför styrelsens fortsatta hantering av denna fråga nedtecknades de nedlagda rösterna, nämligen Inga Brandell, Catharina Nordgren, Johanna Augustin och Pekka Palomäki.



Prop. 1 Balkongavgift (forts.)

Stämman återupptog nu behandlingen av proposition 1 "Angående balkongavgift". I den fortsatta diskussionen klargjordes det bl.a. att storleken på de föreslagna avgifterna är de brukliga. Vidare menade bland andra Sofia Freccero att det borde förtydligas vad som avses. Är t.ex. en uteplats en altan? Stämмоordföranden läste upp styrelsens förslag till beslut och ställde frågan om stämman kunde anse att det var tydligt att avgifterna skulle gälla dem som fått ny balkong/franskt fönster (vilka är föreningens egendom) men inte de i proposition 2 behandlade trädäcken utanför de franska fönstren, vilka innehavarna själv bekostar och står för renovering av.

En omröstning om förslaget tydlighet, genomförd med röstkort, utföll så att 19 medlemmar ansåg att propositionen är tydlig; ingen röstade däremot, medan Inga Brandell, Mirja Tibell och Ulrika Polland lade ner sina röster. Stämman **beslutade** sålunda, med röstetalet 19 mot 0, att propositionen är tillräckligt tydlig för fortsatt behandling. Slutomröstningen i sakfrågan, vilken också genomfördes med röstkort, utföll så att 20 medlemmar röstade för styrelsens förslag.

Stämman **beslutade** sålunda i sakfrågan, med 20 röster mot 0, i en första läsning att ett nytt stycke införs under 4 § i föreningens stadgar med följande lydelse: "De lägenheter som 2016 har försetts med balkong mot gården ska årligen erlägga en särskild balkongavgift vilken beräknas med 0,0135 % av prisbasbeloppet (Socialförsäkringsbalken 2010:110). Lägenheter som försätts med franska fönster ska på motsvarande sätt erlägga ett årligt belopp om 0,0054 % av prisbasbeloppet." Inga Brandell och Pekka Palomäki lade ner sina röster.

Prop. 3 Regler för korttidsuthyrning

Lena Jansson meddelade att styrelsen drar tillbaka denna proposition med hänvisning till att ärendet snarare är en fråga för styrelsen, och att existerande regler är tillräckliga för att vidareutveckla föreningens policy i frågan. Stämman beslutade att gå vidare i dagordningen.

Prop. 4 Renovering av trapphusen

Ett skriftligt underlag hade distribuerats i förväg till medlemmarna. Olle Zetterberg föredrog styrelsens förslag. Sofia Freccero menade att det blir jättesnyggt – men är det väl använda pengar? – ta de stora kostnaderna först, menade Sofia. Andra medlemmar höll med och föreslog senareläggning av renoveringen och att t.ex. invänta samordning med stamarbeten, medan andra medlemmar tyckte det var bättre att komma igång. Olle Zetterberg manade till beslut i ärendet: ingen antecknade sig därvid till talarlistan.

Stämman genomförde därefter en omröstning, utförd med röstkort, som utföll så att 15 medlemmar röstade för bifall till styrelsens förslag, 3 däremot.

Stämman **beslutade** sålunda, med röstetalet 15 mot 3, att fastighetens båda trapphus totalrenoveras under 2017.

Prop. 5 Markiser – ändring av balkongregler punkt 7

Ett skriftligt underlag hade distribuerats i förväg till medlemmarna. Styrelsen föredrog sitt förslag. En fråga som framfördes gällde argumenten för den nuvarande formuleringen. Styrelsen framförde att man helt enkelt tidigare inte hunnit med en mer precis formulering. Styrelsen har valt en grön färg som ansluter till fasad och omgivande färgsättning; man ville undvika randiga markiser och betonade enhetlighet.

Stämman genomförde därefter en omröstning, utförd med röstkort, som utföll så att 22 medlemmar röstade för bifall till styrelsens förslag.

Stämman **beslutade** sålunda, med röstetalet 22 mot 0, att delar av punkt 7 i balkongreglerna "Markiser får inte sättas upp på ytterväggen." ändras till "Uppsättning av markiser ska godkännas av styrelsen samt ha enhetlig färg."

§ 17b) Inkomna motioner

Motion 1. Ledlampor på gården

Ewa Wanselius hade lämnat in ett förslag om att sätta upp ledlampor på muren mot MP 12 som lyser om natten. Motionären var inte närvarande på stämman. Styrelsen hade avgett ett skriftligt yttrande med innebörden att Ewa Wanselius' förslag om ledlampor bör prövas i samband med en totalrenovering av gården under 2017. I diskussionen framfördes att det kan vara störande med ljus; Olle Zetterberg replikerade att styrelsen inte tagit hänsyn till avskärmning eller utformning.

Stämman genomförde därefter en omröstning, utförd med röstkort, som utföll så att 20 medlemmar röstade för bifall till styrelsens förslag: ingen däremot.

Stämman **beslutade** således, med 20 röster mot 0 för styrelsens förslag, att hänskjuta frågan om belysning på muren till den kommande renoveringen av gården.

Motion 2. Altanbyggnation och invändig ombyggnad i lägenhet 1151

Thomas Rudvald och Erika Björnesparr hade inlämnat en motion betitlad "renovering i "gamla" vindslägenheten 1151". Thomas Rudvald redogjorde för motionen, som var uppdelad i två delar, vilka motionärerna önskade behandla var för sig, vilket stämman godtog. Styrelsen hade avgett ett skriftligt yttrande, som distribuerats till alla medlemmar i förväg.

Del 1: Altanbyggnation. I den muntliga föredragningen framhöll Lena Jansson, för styrelsen, att det redan varit stora påfrestningar för föreningens medlemmar; det nylagda taket hade besiktigats så sent som i slutet av mars. Styrelsen befarade problem med ett nytt ingrepp i taket och befarade risk för konflikt rörande olika garantier. Robert Axelsson kompletterade: om det uppstår läckage, vem skall betala? Robert såg inga fördelar för föreningen: bara risker. Olle Zetterberg såg också det hela som en riskbedömningsfråga och påminde om en hovrättsdom – dock inte ett helt parallellt fall - varvid en förening råkat illa ut av bevisskäl, när en medlem rivit en bärande vägg. Robert Axelsson påpekade att altanen skulle sticka ut utanför fasaden och medföra ändring av fasadlinjen – Thomas Rudvall replikerade att altanen ritats av en arkitekt och att man fått bygglov från kommunen. Ärendet är dock överklagat. Medlemmar undrade vad som gällde för beslutsfattandet. Stämмоordföranden hänvisade till Bostadsrättslagens kapitel 9, 15 § ff "Särskilda villkor för vissa beslut". Hon frågade styrelsen om altanbyggnation skulle kunna medföra insatsändring. Detta hade styrelsen ännu inte tagit ställning till. Stämмоordföranden menade att stämman skulle kunna behandla motionen och därefter – om behovet då förelåg – ta ställning till frågan om ev. insatsändring. Stämman samtyckte till den propositionsordningen och förklarade sig redo för beslut. Stämman genomförde därefter en omröstning, utförd med röstkort, som utföll så att 2 medlemmar röstade för motionärernas förslag, 16 medlemmar röstade för bifall till styrelsens avslagsyrkande.

Stämman **beslutade** sålunda, med röstetalet 16 mot 2, att avslå motionärernas förslag Del 1 om att få bygga altan.

BP
H
Seiz
W

Del 2: invändig ombyggnad i lägenhet 1151

Motionärerna betitlade denna del av motionen "Synliggöra vertikala bjälkar i "mankhöjd" inne i vår lägenhet och samtidigt isolera mot yttervägg". Styrelsen hade avgett ett skriftligt yttrande, som distribuerats till alla medlemmar. Thomas Rudvald, för motionärerna, redogjorde också för denna del av motionen. Styrelsen hade i yttrande ställt sig positiv till denna del av motionen under förutsättning att arbetet sker fackmannamässigt och med fullt ansvarstagande från motionärerna även vad som kan beröra annan medlem. I den följande diskussionen påpekades risk för fuktproblem och det konstaterades att renoveringen inte medför ökad yta. Inför omröstningen betonades återigen att renoveringen måste utföras fackmannamässigt.

Stämman genomförde därefter en omröstning, utförd med röstkort, som utföll så att 19 medlemmar röstade för bifall till styrelsens förslag med tillägget att byggnationen måste utföras fackmannamässigt; ingen däremot.

Stämman **beslutade** sålunda, med röstetalet 19 mot 0, att godkänna ombyggnad av yttervägg i enlighet med motionärernas förslag-Del 2, med tillägget att byggnationen måste utföras fackmannamässigt.

§ 18 Övriga frågor

Inga ytterligare frågor framfördes. Lena Jansson, för styrelsen, tackade tre medlemmar, som nu lämnade sina förtroendeuppdrag, för väl utfört arbete. De tre berörda medlemmarna – Inga Brandell, Robert Axelsson och Olle Zetterberg – fick vackra blommor och varma applåder.

§ 19 Stämmans avslutande

Stämмоordföranden förklarade stämman avslutad och önskade en skön sommar. Klockan var då 21.30.

Vid protokollet:

Stämмоordförande:



Sven-Åke Lennung



Helena Nelson-Bülow

Justeras:



Björn Pahlsson



Catharina Nordgren