

**Bostadsrättsföreningen Sjöstaden, Stockholm, org. nr
716422-1389**

Protokoll fört vid föreningsstämman den 11 maj 2023

1§. Stämmans öppnande

Föreningens ordförande Patrick Borg öppnade stämman och hälsade välkommen.

2§. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

3§. Val av ordförande för stämman

Jan Liljero valdes till ordförande.

4§. Anmälan av styrelsens val av protokollförare

Anmälan av styrelsen val av protokollförare; Inger Outzen

5§. Val av justeringsmän – tillika rösträknare

Ulla Falkmarken och Henrik Brors valdes till justerare och rösträknare.

6§. Fråga om stämman blivit behörigen utlyst

Stämman godkände utlysningen av stämman.

7§. Fastställande av röstlängd, förteckning över närvarande medlemmar

Avprickning av närvarande medlemmar i medlemsförteckningen visade att 50 lägenheter var representerade med 63 delägare varav 3 med fullmakt. Förteckningen godkändes som röstlängd.

8§. Föredragning av styrelsens årsredovisning för 2021

Patrick Borg föredrog årsredovisningen och styrelsens arbete med avseende på praktiska frågor såsom styrelsemöten, jourtid varje vecka, information på föreningens hemsida. Vidare att föreningen är medlem i sopsugsföreningen och kajföreningen, samt i Hammarby Sjöstads ekonomiska förening för att kunna teckna förmånligare ramavtal. Inom dess ram diskuteras för närvarande ett eventuellt nytt el-avtal. Patrick informerade om hur miljörummet fungerat och att farligt gods inte får



lämnas där, vilket tyvärr inträffat under 2022. Ny utrustning har införskaffats till Musslan, men där behövs ytterligare uppfräschning. Våra gemensamma lokaler utnyttjas väl.

Patrick underströk styrelsens fortlöpande arbete med åtgärder för energieffektivisering. Bland annat har termostater och radiatorventiler bytts i samtliga element i lägenheter Tegelviksgatan 77 och 79 för att återställa värmebalansen enligt den ursprungliga injusteringen. Detta arbete fortsätter under 2023. Vinden i L-huset har tilläggsisolerats. 70 armaturer i trapphus har fått ledlysrör. Solpanelerna har lönat sig, de levererade 31 700 kilowattimmar under året. Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomfördes under oktober 2022 vilken påvisar behov av att både föreningen och lägenhetsinnehavare vidtar justerande åtgärder.

I garaget är 9 av 11 laddplatser uthyrda. Det finns utrymme för nya platser för lastcyklar.

Styrelsen har under vintern upphandlat en ny entreprenör, Två Smålänningar AB, för skötsel av trädgården och snöröjning, utöver det vi gör själva. Patrick tackade särskilt föreningens trädgårdsgrupp för värdefulla insatser i vår fina trädgård.

Steeve Führ redovisade kortfattat föreningens ekonomiska förutsättningar. Sammanfattningsvis beskrev han hur 2022 präglades av postpandemi med trasiga leveranskedjor som följd, krig i vår omvärld, inflation och höga energikostnader. Räntor har ökat från 0 till 4 %. Samtliga dess omständigheter har ändrat föreningens ekonomiska villkor i förhållande till tidigare beräkningar, och kom att kräva 10 % ökning av avgifterna från och med januari 2023.

Inför omsättning av föreningens lån i augusti 2022 ställdes förfrågan till 6 banker, av vilka Nordea kunde ge oss de mest förmånliga villkoren. Med hänsyn till att global osäkerhet ger höga premier för bundna lån valde styrelsen tillsvidare rörlig ränta med 3 månaders bindningstid. Styrelsens prognos för räntebanan under 2023 är att den blir högre än vad som budgeterades i december. Däremot beräknas energipriserna bli lägre, vilket till dels balanserar högre räntekostnader. Utfallet för budget 2023

2

beräknas visa minus 723 000 kr, vilket kan balanseras med tillgångar i kassa.

Patrick Borg redogjorde för den prognos för de kommande tre åren som bilagts årsredovisningen i tabellform. I dagsläget finns osäkerhet om ränteläget, höjningar i det närmaste kan påverka avgifterna. Styrelsen har beräknat hur olika räntehöjningar kan slå, utöver den kommande stegvisa höjningen av tomträttsavgiften, vilken i sig kommer medföra behov av avgiftshöjning. Bedömningen är dock att avgifterna kan behöva höjas redan 2024.

Kommande styrelse ska utarbeta en långsiktig underhållsplan för energi, vatten/avlopp. Fasadrenovering kan bli aktuellt om kanske 5 år. Vid nya större renoveringar kan nya lån behöva tas.

Stämman beslutade godkänna och lägga förvaltnings- och verksamhetsberättelsen till handlingarna.

9§. Föredragning av revisionsberättelse

Föreningens medlemmar har delgivits revisionsberättelsen i tillägg till årsredovisningen. Revisionsberättelsen har bestyrkts av medlemsrevisorerna Henrik Brors och Vera Winell.

Ordföranden föredrog kortfattat innehållet och bedömning i "Rapport om årsredovisningen"

Stämman beslutade godkänna och lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

10§. Fastställande av resultat- och balansräkningen

Stämman fastställde den presenterade resultat- och balansräkningen för år 2022.

11§. Beslut om resultatdisposition

Ordföranden informerade om föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen uppgående till 6 991 767 kr med reservering till yttre fond med 631 000 kr. a

Stämman beslöt att i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen fastställa resultatdispositionen för räkenskapsåret.

12§. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beslöt att ge styrelsen ansvarsfrihet för år 2022.

13§. Fråga om arvoden

På stämman framfördes valberedningens förslag gällande styrelsearvodet, en höjning från 150 000 till 175 000 kr. Styrelsen utökas från 6 till 7 ledamöter. Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag.

14§. Val av förtroendemän:

Styrelseledamöter

Valberedningen har även inför nästa verksamhetsår föreslagit att samtliga ledamöter är ordinarie.

Ordinarie ledamöter

Valberedningen föredrog sitt arbete och förslag. Steeve Führ har meddelat att han inte ställer upp för omval.

I enlighet med valberedningens förslag valdes av stämman:

Ordförande - väljs på ett år

Patrik Borg, omval Tegelviksgatan 79

Ordinarie ledamöter

		Mandatperiod
Inger Outzen, omval	Tegelviksgatan 75	2 år
Henrik Hjalmarsson, omval	Tengdahlsgatan 44	1 år
Niklas Ahlberg, omval	Tegelviksgatan 75	1 år
Emma Cars, omval	Tegelviksgatan 77	1 år
Helga Hullmann, nyval	Tengdahlsgatan 44	1 år
Eva Franchell Hallgren, nyval	Tegelviksgatan 77	1 år

A

Revisor och revisorssuppleant

Stämman valde till revisor

Lena Normann (HQ Stockholm AB), omval 1 år

Medlemsrevisor (utöver stadgarna)

Stämman utsåg följande medlemsrevisorer

Henrik Brors, omval 1 år

Tegelviksgatan 79

Vera Winell, omval 1 år

Tengdahlsgratan 40

Valberedning

Stämman beslutade välja;

Jan Liljero, omval 1 år, sammankallande

Tegelviksgatan 77

Diana Maxwell, omval 1 år

Tegelviksgatan 73

Lars Hallgren omval 1 år

Tegelviksgatan 77

15§. Portombud

Patrick Borg informerade om portombuden och vikten av deras förtjänstfulla insatser. Flera av portombuden deltog i stämman. Nytt portombud ska utses i Tegelviksgatan 75.

16§ Förslag till ändring av Brf Sjöstadens stadgar, paragraf 15.

Nya regler i bostadsrättslagen gäller från den 1 januari 2023. Fler åtgärder i bostaden kräver tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Utöver förändringar i bärande väggar/konstruktion, ledningar och avlopp kommer nu förändringar i ventilationskanaler utgöra en åtgärd som kräver tillstånd. Med anledning av ändringarna i bostadsrättslagen föreslår styrelsen att nuvarande paragraf 15 i Brf Sjöstadens stadgar ändras som följer:

Nuvarande paragraf 15:

15 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.



Förslag på ny paragraf 15:

15 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, installation eller ändring av anordning för ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

För att stadgeändringen skall vara giltig krävs beslut i två på varandra följande föreningsstämmor där minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Styrelsen föreslår att ändringen tas upp på ordinarie stämma 2024.

Patrick Borg påtalade att en god regel är att alltid ställa fråga till styrelsen vid ombyggnad. Behövliga reparationer kan däremot göras utan att konsultera styrelsen.

Stämman beslutade i enlighet med förslaget.

17§. Motioner

Motionärerna skriver att våra trädgårdsmöbler är i dåligt skick. De ursprungliga teakmöblerna vårdade vi i början – rengjorde och oljade in – men nu står de ute även vintertid. Under årens lopp har möblemanget fått olika privata tillskott – praktiskt, men inte alltid av samma standard som teakmöblerna. Motionärerna föreslår att föreningen antingen undersöker möjligheten att reparera befintliga möbler eller köper nya.

Styrelsens svar: Beslut togs för några år sedan att inte ta in utemöblerna på vintern då de inte kunde förvaras någonstans utan att utgöra en brandrisk. Samtidigt fattades beslut om att inte olja in dem utan låta dem bli silvergrå. Utemöblerna kommer att ses över under vårens städdag den 23 april. Då renoverar vi och putsar upp de vi kan och identifierar de som bör ersättas och ger förslag till den tillträdande styrelsen om inköp.

Möblerna undersöktes på städdagen i april, vilket resulterade i förslag om inköp av två eller tre nya bord. Översyn av utemöbler bör vara en fast punkt på varje städdag.

Stämman beslutade bifalla styrelsens förslag till svar.



18§. Stämmans avslutande

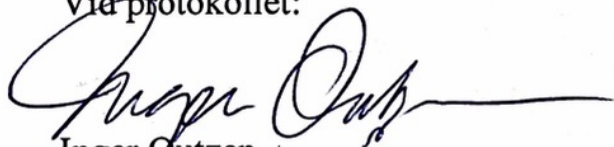
Föreningens ordförande Patrick Borg tackade Jan Liljero med present för ordförandeskap på stämman.

Styrelseledamoten Steeve Führ avtackades med present för gediget styrelsearbete.

Lars Deremo avtackades med present för 17 års uppdrag som portombud i Tengdahlskatan 44.

Stämmans ordförande avslutade därefter stämman.

Vid protokollet:



Inger Outzen

Protokollet justeras:



Jan Liljero



Henrik Brors



Ulla Falkmarken

Efter stämman vidtog en allmän frågestund om bilar på gården, el-stöd, kameraövervakning efter inbrott, handikapplatser i garaget. Den nya styrelsen kommer att behandla samtliga dessa frågor.