



**Inbjudan  
till årsstämman 2018  
Onsdagen den 16 maj 2018**

**Kl 18.30 Registrering**

**Kl 19.00 Stämman med sedvanliga årsmötesförhandlingar**

**Efter stämman bjuds på lätt buffé och dryck  
Lokal Katarinasalen, Pumpan, Färgargårdstorget**

**Välkommen  
Styrelsen Brf Sjöstaden**



## Brf Sjöstaden

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2018 i Brf Sjöstaden

Plats: Katarinasalen i Pumpan, Färggårdstorget

Tid: onsdagen den 16 maj 2018 kl 19.00 (inläpp och registrering från kl 18.30)

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsen val av protokollförare
5. Val av justeringsmän - tillika rösträknare
  
6. Fråga om stämman blivit behörigen utlyst
7. Fastställande av röstlängd, förteckning över närvarande medlemmar
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
  
14. Val av förtroendemän
  - Ordförande
  - Styrelseledamöter och suppleanter
  - Revisor och revisorssuppleanter
  - Medlemrevisorer (utöver stadgarna)
  - Valberedning
15. Portombud
  
16. Motioner
  
17. Beslut om antagande av stadgeändringar – andra beslutet
18. Stämmans avslutande

Allmän information och frågestund

Brf Sjöstadens styrelse 2018-04-19

# ÅRSREDOVISNING

**för**

**Brf Sjöstaden**

Org.nr. 716422-1389

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31**

## Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	2
Verksamhetsberättelse.....	4
Flerårsöversikt .....	7
Förändringar i eget kapital .....	7
Resultatdisposition .....	7
RESULTATRÄKNING .....	8
BALANSRÄKNING .....	9
EGET KAPITAL OCH SKULDER .....	10
NOTER .....	11



# Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2017-01-01 till 2017-05-11

#### Styrelseledamot-föreningsvald

Jeanette Bergström	ledamot
Roland Hallberg	ledamot
Ulla Falkmarken	ledamot
Rose-Marie Liljestad	ledamot

Lars Hallgren	suppleant
Inger Outzen	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-11 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

#### Styrelseledamot-föreningsvald

Henrik Brors	ordförande
Jeanette Bergström	ledamot
Ulla Falkmarken	ledamot
Rose-Marie Liljestad	ledamot
Inger Outzen	ledamot

Lars Hallgren	suppleant
Calle Holmberg	suppleant

#### Revisor

Lena Normann	ordinarie
--------------	-----------

#### Medlemsrevisor (utöver stadgarna)

Patrick Borg  
Jörgen Söderström

#### Valberedning

Diana Maxwell	sammankallande
Jan Liljero	
Vera Winell	

## Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

### Portombud 2013

Inga och Tommy Holmqvist	Tegelviksgatan 71
David Maxwell	Tegelviksgatan 73
Tommy Holm	Tegelviksgatan 75
Jeanette Bergström	Tegelviksgatan 77
Britt-Marie Högberg	Tegelviksgatan 79
Vera Winell	Tengdahlsgatan 40
Birgitta Sundberg	Tengdahlsgatan 42
Lars Deremo	Tengdahlsgatan 44

### Föreningens verksamhet

Föreningen äger och förvaltar tre bostadshus i Stockholm innehållande 131 bostadslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som skyddsrum, undercentral, gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, bastu samt 57 garageplatser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 10 019 kvm.

JM Byggnads AB har uppfört byggnaderna på totalentreprenadkontrakt. Entreprenaden godkändes 1997-02-15. Garantitiden har omfattat två år, d v s till och med 1999-02-14. Slutfinansieringen blev klar i december 1997. Slutlig förvärvskostnad har fastställts till 188 767 700 kronor. Fastigheten har åsatts värdeår 1997.

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholms kommun.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats av Patent- och registreringsverket 1996-03-20. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 1996-03-26. Utöver garageplatser i gemensamhetsanläggning finns inga ytor för uthyrning.

### Föreningens tomträtt samt fastighetens taxeringsvärde

Föreningen är sedan 1996-01-11 innehavare av tomträtten till fastigheten Cigarren 2 i Stockholms stad. Avtalet gällde oförändrat t.o.m. 2015-11-30. För innevarande tioårsperiod med start 2015-12-01 har avgälden fastställts till 1 432 500, dock har avgälden höjts stegvis för att i december 2017 uppgå till 1 432 300. Avtalet löper fram till 2025-12-01.

Fastighetens taxeringsvärde är vid verksamhetsårets utgång 307 140 000 kronor.

Markvärdet utgör 164 000 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret.

### Föreningens lån och ränta 2017-12-31

SEB 32940811	0,44%	Bundet t.o.m. 2018-08-28	17 770 400
SEB 32940854	0,47%	Bundet t.o.m. 2019-08-28	19 750 000
SEB 32940862	0,47%	Bundet t.o.m. 2019-08-28	18 000 000
Summa			55 520 400

Amortering har under året gjorts med 1 500 000 kronor. Vi kunde inte göra någon extra amortering beroende på bl.a. sänkta avgifter, ökad tomträttsavgäld samt för andra året i rad ovanligt höga reparation/underhållskostnader. Lånen motsvarade vid årsskiftet 2017-12-31, 5 540 (5 680) kr/kvm bostadsyta och lånens andel av fastighetens taxeringsvärde var 18,1 %.

# Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

## Verksamhetsberättelse

### Allmänt

Styrelsen har under 2017 hållit 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

Nordstaden har under året haft hand om den kamerala och tekniska förvaltningen liksom fastighetsskötseln. Föreningen har en hemsida, [www.brfsjostaden.se](http://www.brfsjostaden.se) med information till såväl medlemmar och presumtiva köpare.

Samverkan med grannföreningen BRF Sjöjungfrun liksom med sex andra bostadsföreningar längs Norra Hammarbykajen (de flesta byggda av JM AB) om gemensamma miljöfrågor och allmänt erfarenhetsutbyte har fortsatt.

### Ekonomi

Två av våra lån på tillsammans 37 750 000 kronor per 2017-12-31 omsattes under augusti 2017, efter offertförfarande med flera banker. Ny ränta för lånen blev 0,66 %, vilket sjönk till 0,47 % vid räntejusteringen i december 2017. Lånen är rörliga dvs. med 3 månaders fasta räntor t.o.m. 2019-08-28. Lånet på 17 770 400 kronor löper till 2018-08-28 med en ränta på 0,44 % vid årsskiftet. Vartannat år görs nya villkor upp med banken. Årsavgiften för de boende år 2017 var 673 (748 år 2016) kronor per kvadratmeter och månad, och garagehyran per månad 1 400 kronor/bilplats.

### Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har tre lägenhetsöverlåtelser skett. Styrelsen har godkänt att en lägenhet hyrts ut i andra hand. Stockholms kommun, Fastighetskontoret, äger en lägenhet.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 131 st

Överlåtelser under året: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 198 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 199 st.

### Portombud

Under 2017 år har vi haft två portombudsmöten inför städdagarna vår och höst. Varje port svarar i tur och ordning för förplägnad vid städdagarna. I samband med vårens städdag genomfördes en framgångsrik auktion av de överblivna cyklar som efter märkning visat sig sakna ägare. Behållningen gick till föreningens kassa.

Portombuden har arrangerat uppskattade samlingar i sina respektive portar med t ex glögg och pepparkakor och under årets gång har de i förekommande fall hälsat nyinflyttade välkomna.

### Information

Informationsbladet Sjöstadsnytt har utkommit med åtta nummer. De kan läsas på föreningens hemsida, [www.brfsjostaden.se](http://www.brfsjostaden.se), och på föreningens Facebooksida [www.facebook.com/brfsjostaden.se](http://www.facebook.com/brfsjostaden.se)

Informationsbladet finns även på föreningens expedition och på anslagstavlor i portarna.

Föreningen fick i maj en ny hemsida med samma adress, men med utökade möjligheter att ge medlemmarna direktinformation. Ett 80-tal medlemmar är i dag registrerade och får automatiskt nyheter via mejl när nyheter läggs ut på hemsidan.

## **Brf Sjöstaden**

Org.nr. 716422-1389

### **Granssamverkan**

Föreningen är knuten till projekt Granssamverkan som bygger på ett samarbete mellan de boende och polisen. Syftet är att minska brottsligheten samt öka tryggheten och trivseln i bostadsområdet. Kravet för att få vara med i granssamverkan är att man bland annat meddelar någon granne när man reser bort.

### **Miljörummet**

Miljörummet har särskilda plastcontainrar för wellpapp/papp, tidningar, glas, metall, elektronik, plastförpackningar samt behållare för batterier och lysrör. Kartong och tidningar sorteras separat. IL Recycling som anlätades för tömning i april 2016 har sedermera köpts upp av Stena Recycling.

### **Gemensamma lokaler**

Under år 2017 har övernattningslägenheten Musslan har varit uthyrd 152 gånger (jämfört med 165 gånger under 2016) och festlokalen Snäckan 54 gånger (61 gånger 2016).

### **Teknik/Bygg**

Låssystemet i föreningen, förutom lägenhetsnycklarna, har bytts ut. Det föranleddes av flera inbrott i förråd, men också av att skyddet för nycklarna försvagats eftersom nya nycklar efter 20 år kan göras hos valfri låsfirma. Samtidigt stärktes också ”skalskyddet” genom att nycklarna till portarna togs bort och ersattes med taggar.

Medlemmar i föreningen har också drabbats av ett par inbrott under året. Styrelsen har därför beslutat förbättra ljuset i kvarteret. Lamporna i lyktstolparna har bytts ut. Fler lampor ska installeras.

En ny Energideklaration har upprättats för föreningens lokaler av Jens Ehrs, auktoriserad energikonsult. En sådan måste enligt lag göras vart tionde år. Energideklarationen visar att föreningen blivit bättre på energihushållning, men ännu inte kan klassas som ”Bra”. Hela rapporten finns att läsa på hemsidan. I det fortsatta arbetet för att spara energi har samtliga lysrör i garaget bytts ut mot led-modell. Nytt kretskort och kablage i styrskåpet. I trapphus och korridorer har glimtändare bytts ut mot elektroniska tändare.

Samtliga luftkanaler har rensats i föreningen. Alla kondensrör på vindarna i Tegelviksgatan 73 och Tengdahlgatan 44 har bytts ut eftersom det hade blivit läckage.

Linor har bytts i hiss Tegelviksgatan 71. Innertakens plattor i trapphus och gångar har renoverats. Väggar och pelare har målats om i garaget. I barnvagnsrummet har ett räcke installerats för att göra det möjligt att kedja fast barnvagnen.

I undercentralen har två pumpar bytts ut, varav en till ventilationsanläggningen för garaget och en till värmeväxlaren. Även all vätska har bytts ut till värmeväxlaren. Nytt expansionskärl är på plats och vi valde en sluten modell denna gång.

### **Programleverantör för TV och bredband**

Föreningens programleverantör Canal Digital överlät under året tjänsten till Bredbandsbolaget, där båda bolagen ingår i Telenor-koncernen. Höghastighetsbredband levereras av Ownit.

### **Underhållsplan**

Revideras fortlöpande. Styrelsen anser att medlemmarna är duktiga på att rapportera fel. Detta gör att fastigheten kan underhållas på ett bra sätt.

## **Brf Sjöstaden**

Org.nr. 716422-1389

### **Gemensamhetsanläggningar**

Föreningen är intressent i tre gemensamhetsanläggningar:

#### *Sopsuganläggningen*

Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening. Avgiften var oförändrad under året.

#### *Garageanläggningen*

Garaget disponeras av tre bostadsrättsföreningar. Den ekonomiska administrationen ligger på BRF Sjöstaden. Kostnaderna fördelas mellan föreningarna enligt gällande andelstal i ett drift- och skötselavtal år 1999. Varje förening beslutar själv om hyrans storlek. Ansvaret för drift och skötsel ligger på en gemensam garagegrupp som rapporterar till respektive styrelse. Av garagets 73 platser förfogar vår förening över 57 st och två MC-platser. Vid årets slut stod 24 i kön till garageplats. En överlåtelse gjordes under året. Under det gångna året har väggar och pelare reparerats och målats i garaget.

#### *Trädgården*

Föreningens trädgårdsgrupp består av åtta engagerade medlemmar som gör en stor del av arbetet i vår trädgård själva. Bland annat sköter de våra rabatter och ser till att de är vackra under växtperioden. De är Kersti Deremo, Lina Forsback, Ewa-Lena Heikenborn, Brittmarie Högberg, Birgitta Liljero, Monica Paulsson, Birgitta Sundberg-Björk och Inge Vierth. Gruppen har haft ett antal planeringsmöten under året, bl a inför föreningens städdagar.

Föreningen anlitar en entreprenör, JE mark, för grundskötsel av gården, exempelvis gräsklippning, gödsling, lövkattning, rensning av markvegetation och klippning av buskar och vinterväghållning (snöskottning). Utöver grundavtalet har JE mark anlåtats för nedtagning av träd invid porten Tegelviksgatan 77, samt utglesning och omplantering i buskage invid Tegelviksgatan 77 mot kajen. Under hösten 2017 har föreningen tillsammans med brf Sjöjungfrun förhandlat med JE mark om ett tilläggsavtal för trädvård, vilket beräknas träda i kraft fr o m 2018.

#### *Lekplatsen*

Under 2017 har lekplatsen inspekterats i enlighet med särskild lagstiftning. Inspektion ska ske årligen. Efter inspektionen i juni ålades föreningen några åtgärder - bl a i syfte att förbättra säkerheten. En skylt har satts upp med information om tillverkare och kontaktuppgifter. En glipa mellan två brädor har också täpps till. Vidare har lekhuset med rutschkanan målats om. Ny sand ska tillföras, vilket av praktiska skäl skjutits upp till våren 2018.

### **Arvoden**

För räkenskapsåret har 150 000 kronor i styrelsearvode reserverats enligt stämmobeslut.



## Flerårsöversikt

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	7 806 847	8 459 888	8 396 847	8 167 914
Resultat efter finansiella poster	239 284	561 815	888 152	641 838
Soliditet (%)	63,13	62,58	61,29	59,81

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	50 094 000	31 198 000	6 058 759	9 671 561
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000
Årets resultat				239 284
Belopp vid årets utgång	50 094 000	31 198 000	6 558 759	9 410 845

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	9 171 561
Årets resultat	239 284
	<hr/>
	9 410 845

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	500 000
I anspråkstagande av yttre fond	375 500
Balanseras i ny räkning	8 535 345
	<hr/>
	9 410 845

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	7 806 847	8 459 888
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>7 806 847</u>	<u>8 459 888</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-5 668 720	-5 662 109
Styrelsearvode mm		-131 616	-137 571
Avskrivningar	4,5	-1 474 668	-1 465 684
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-7 275 004</u>	<u>-7 265 364</u>
<b>Rörelseresultat</b>		531 843	1 194 524
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 881	10 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 440	-643 651
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-292 559</u>	<u>-632 709</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		239 284	561 815
<b>Årets resultat</b>		<u><b>239 284</b></u>	<u><b>561 815</b></u>

**BALANSRÄKNING**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

**Not**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	151 914 500	153 379 208
Inventarier, verktyg och installationer	5	39 029	48 989
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>151 953 529</u>	<u>153 428 197</u>

**Summa anläggningstillgångar** 151 953 529 153 428 197

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		358	10 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		573 843	522 522
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>574 201</u>	<u>532 678</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		1 520 854	1 061 797
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 520 854</u>	<u>1 061 797</u>

**Summa omsättningstillgångar** 2 095 055 1 594 475

**SUMMA TILLGÅNGAR** 154 048 584 155 022 672

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 292 000	81 292 000
Fond för yttre underhåll	6 558 759	6 058 759
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>87 850 759</b>	<b>87 350 759</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 171 561	9 109 747
Årets resultat	239 284	561 815
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>9 410 845</b>	<b>9 671 562</b>

#### Summa eget kapital

97 261 604 97 022 321

### Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	55 520 400	57 020 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 520 400</b>	<b>57 020 400</b>

### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		278 188	394 648
Skatteskulder		1 111	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		987 281	585 303
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 266 580</b>	<b>979 951</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**154 048 584 155 022 672**

# Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

#### Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	10

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter, garage	967 253	827 653
Årsavgifter	6 750 572	7 500 617
Övrigt	89 022	131 618
	<u>7 806 847</u>	<u>8 459 888</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Material, snöskottning mm	185 520	167 138
Rep underhåll gem tvättstugan	139 192	787 104
Rep. VA	77 478	31 028
Rep. värmeanläggning	0	90 784
Rep. ventilation	215 874	293 022
Rep. el och tele	80 971	69 236
Rep. hiss	80 208	59 217
Rep. mark	114 457	173 879
Rep.övrigt	195 767	15 174
Fastighetsel	353 976	361 703
Fjärrvärme	1 049 910	1 068 760
Vattenavgift	171 731	190 212
Sophämtning	257 897	238 795
Fastighetsförsäkring	55 399	51 775
Tomträttsavgäld	1 211 292	970 100
Kabeltv-bredband	319 480	318 066
Förvaltningsarvode	207 950	209 363
Städning	241 358	235 874
Fastighetsavgift, lägenhet	172 264	166 108
Fastighetskatt, lokal = garage	41 400	41 400
Revisionsarvode	31 250	28 250
Övrigt administration	90 246	95 121
Underhåll, ventilation, låssystem	375 100	0
	<u>5 668 720</u>	<u>5 662 109</u>



# Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

## Noter till balansräkningen

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
Ingående anskaffningsvärden	180 828 025	180 828 025	
Utgående anskaffningsvärden	180 828 025	180 828 025	
Ingående avskrivningar	-27 448 817	-25 983 963	
Årets avskrivningar	-1 464 708	-1 464 854	
Utgående avskrivningar	-28 913 525	-27 448 817	
Redovisat värde	151 914 500	153 379 208	
<i>Taxeringsvärden</i>			
Mark	164 000 000	164 000 000	
Byggnader	143 140 000	143 140 000	
	307 140 000	307 140 000	
<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
Ingående anskaffningsvärden	62 307	12 488	
Inköp	0	49 819	
Utgående anskaffningsvärden	62 307	62 307	
Ingående avskrivningar	-13 318	-12 488	
Årets avskrivningar	-9 960	-830	
Utgående avskrivningar	-23 278	-13 318	
Redovisat värde	39 029	48 989	
<b>Not 6 Fastighetslån</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
Lån, villkor	Tid		
SEB, 0,44%	20180828	17 770 400	18 270 400
SEB, 0,47%	20190828	18 000 000	18 500 000
SEB, 0,47%	20190828	19 750 000	20 250 000
		55 520 400	57 020 400

Kortfristig del 500 000 kr/lån. Totalt 1 500 000 kr.

## Övriga noter

<b>Not 7 Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

## Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Stockholm 2017-03-15



Henrik Brors



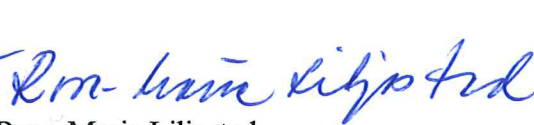
Inger Öutzen



Jeanette Bergström



Ulla Falkmarken



Rose-Marie Liljestad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-29



Lena Normann  
Auktoriserad revisor



Jörgen Söderström  
Medlemsrevisor



Patrick Borg  
Medlemsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden  
Org.nr 716422-1389

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har

betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstaden för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

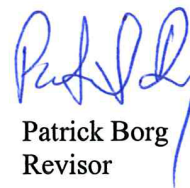
Stockholm 2018-03-29



Lena Normann  
Auktoriserad revisor



Jörgen Söderström  
Revisor



Patrick Borg  
Revisor



## Valberedningens förslag 2018

### Ordförande - väljs på ett år

Henrik Brors Tegelviksgatan 79

### Ordinarie ledamöter - väljs på två år

Jeanette Bergstöm	1 år kvar	Tegelviksgatan 77	2 år
Rose-Marie Liljestad	1 år kvar	Tegelviksgatan 75	2 år
Inger Outzen	1 år kvar	Tegelviksgatan 75	2 år
Ulla Falkmarken, omval		Tegelviksgatan 75	2 år

Lars Hallgren, omval		Tegelviksgatan 77	2 år
Patrick Borg, nyval		Tegelviksgatan 79	1 år*

### Medlemsrevisor (utöver stadgarna)

Jörgen Söderström, omval		Tegelviksgatan 71	1 år
Vera Winell, nyval		Tengdahlsgratan 40	1 år

### Revisor

Lena Normann (HQV Stockholm AB), omval 1 år



Protokoll fört vid extra föreningsstämma den 15 februari 2018

1. Föreningens ordförande Henrik Brors öppnade stämman och hälsade välkommen.
2. Jan Liljero valdes till ordförande för stämman.
3. Dagordningen godkändes.
4. Stämмоordföranden utsåg Inger Outzen till protokollförare.
5. Lars Deremo och Inger Schönning valdes till justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit behörigen utlyst. Stämman godkände utlysningen av stämman.
7. Fastställande av röstlängd och förteckning över närvarande medlemmar. Avprickning av närvarande medlemmar i medlemsförteckningen visade att 31 lägenheter var representerade. Förteckningen godkändes som röstlängd.
8. Beslut om antagande av nya stadgar – första beslutet.  
Förslag till ändring i föreningens stadgar avseende §§ 14, 27, 28, 31 och 35, till följd av att ändringar skett i lagen om ekonomiska föreningar.  
Paragraferna föredrogs i tur och ordning. Stämman fattade beslut per paragraf och beslöt godkänna samtliga ändringar i stadgarna.  
Nästa beslut på ordinarie stämma den 16 maj 2017.

Vid protokollet:



Inger Outzen

Protokollet justeras:



Lars Deremo



Inger Schönning

## Förslag till ändrade stadgar §§ 14, 27, 28, 31, 35

med anledning av ändringar 1 juli 2016 i Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar

### 14 §

---

#### Nuvarande lydelse

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

#### Förslag till ny lydelse

*Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.*

#### Kommentar

Föreningen får inte kräva att medlem ska ha hemförsäkring och bostadsrättstillägg. Men medlem bör ändå teckna dito försäkringar, eftersom denne annars riskerar större kostnader vid uppkommen skada med hänsyn till det ansvar som åligger medlem.

### 27 §

---

#### Nuvarande lydelse

Det åligger styrelsen att bland annat, avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskaps-årets utgång (balansräkning), upprätta budget för det kommande räkenskapsåret, fastställa årsavgifter och garage- och lokalhyror samt att för föreningsstämman redovisa en 3-årig ekonomisk förvaltningsplan, minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

#### Förslag till ny lydelse

*Det åligger styrelsen att bland annat, avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning. Årsredovisningen ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) samt ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning). Därutöver upprätta budget för det kommande räkenskapsåret, fastställa årsavgifter och garage- och lokalhyror samt att för föreningsstämman redovisa en 3-årig ekonomisk förvaltningsplan.*

*Minst **sex veckor** före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, ska styrelsen lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret till revisorerna. Revisionsberättelsen ska vara klar och lämnas till styrelsen*

senast **tre veckor** före stämman. Styrelsen ska hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig senast **två veckor** före ordinarie föreningsstämma.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen senast **två veckor** före stämman

Styrelsen ska protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

## Kommentar

Ändringarna handlar huvudsakligen om tidsangivelser för när angivna handlingar ska färdigställas och tillhandahållas. Paragrafen har också skrivits om i kortare meningar.

### Lagändring

En följd av de ändrade kallelsetiderna (se 31§) är att årsredovisningen ska lämnas tidigare till föreningens revisor. Nu ska årsredovisningen lämnas till revisorn senast sex veckor före årsstämman (tidigare fyra veckor). Har föreningen en bestämmelse om årsredovisningens avlämnande till revisorerna i stadgarna, kan denna bestämmelse behöva ändras.

#### 8 kap 13§ lagen om ekonomisk förening

Revisorn ska för varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till föreningsstämman. Berättelsen ska överlämnas till föreningens styrelse senast tre veckor före årsstämman. Revisorn ska inom samma tid till styrelsen återlämna de redovisningshandlingar som har överlämnats till honom eller henne.

## 28 §

### MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

#### Nuvarande lydelse

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

#### Förslag till ny lydelse

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Medlemsförteckningen ska innehålla **datumet** då en medlem inträdde i föreningen.

## Kommentar

Ändringen handlar om innehåll i medlemsförteckning.

### Övergångsbestämmelse

Bestämmelsen om att medlemsförteckningen ska innehålla uppgift om tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen tillämpas inte om medlemmen har förts in i medlemsförteckningen före ikraftträdandet den 1 juli 2016.

Punkterna 3,4 och 5 nedan om medlemsförteckningens innehåll gäller inte bostadsrättsförening.

### **Lagändring**

*3 kap. 6 § andra stycket 2 i lagen om ekonomisk förening*

Styrelsen ska föra en medlemsförteckning. Förteckningen ska ha till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen.

Medlemsförteckningen ska innehålla uppgift om

1. varje medlems namn och postadress samt, i förekommande fall, att medlemmen är en investerande medlem,
2. tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen,
3. det antal medlemsinsatser som medlemmen deltar med i föreningen,
4. det sammanlagda beloppet inbetalda eller genom insatsemission tillgodoförda medlemsinsatser enligt den senast fastställda balansräkningen, och
5. summorna av medlemsinsatsbelopp som efter utgången av det räkenskapsår balansräkningen avser har återbetalats eller högst ska återbetalas enligt 4 kap. 1 och 3 §§ och om tiden för återbetalningarna.

Medlemsförteckningen kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem. Den kan också föras med automatiserad behandling eller på annat liknande sätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

## 31 §

### FÖRENINGSSTÄMMA

#### **Nuvarande lydelse**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

## Förslag till ny lydelse

*Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång. Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.*

*Kallelse får utfärdas **tidigast sex veckor** före stämma och ska utfärdas **senast två veckor** före stämma, såväl ordinarie som extra stämma. Kallelsen ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.*

*Om det enligt lag eller föreningens stadgar krävs att ett beslut fattas vid två föreningsstämmor för att bli giltigt, får kallelse till den andra stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I kallelsen till den andra stämman ska styrelsen ange det beslut som den första stämman har fattat.*

*Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.*

***Medlemmar ska dock ha lämnat sitt samtycke att få information skickad till sig elektroniskt, och ska anses ha lämnat sådant samtycke om han eller hon om inte har meddelat motsatsen inom angiven tid, **minst två veckor** efter förfrågan. Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.***

*Skriftlig information ska enligt lag skickas med brevpost om föreningsstämma ska besluta om likvidation eller fusion.*

## Kommentar

Ändringarna handlar om tidsangivelser för kallelser och hur kallelse ska tillställas medlem, samt om krav på samtycke för att ta emot information elektroniskt t ex med e-post eller via hemsida. Som framgår anses samtycke ha getts om motsatsen inte meddelats inom två veckor efter förfrågan.

### **Lagändringar**

*7 kap 16 § lagen om ekonomisk förening*

Kallelse till en ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman.

I stadgarna får det bestämmas att kallelse till en ordinarie föreningsstämma får utfärdas senare än vad som anges i första stycket, dock senast två veckor före föreningsstämman.

*7 kap. 17§ i lagen om ekonomisk förening*

Kallelse till en extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till en extra föreningsstämma ska dock utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna,



2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

I stadgarna får det bestämmas att kallelse till en sådan föreningsstämma som avses i andra stycket får utfärdas senare än vad som anges där, dock senast två veckor före föreningsstämman.

*7 kap. 19§ i lagen om ekonomisk förening*

Om det enligt lag eller föreningens stadgar krävs att ett beslut fattas vid två föreningsstämmor för att bli giltigt, får kallelse till den andra stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I kallelsen till den andra stämman ska styrelsen ange det beslut som den första stämman har fattat.

*1 kap. 8§ i lagen om ekonomisk förening*

8 § En ekonomisk förening får använda elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information till en medlem eller någon annan även när det i lagen anges att skriftlig information ska lämnas på något annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur han eller hon kan nås, och
3. mottagaren efter en förfrågan som har skickats med post har samtyckt till ett sådant förfarande.

En mottagare ska anses ha samtyckt till förfarandet om han eller hon inte har motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den tid som har angetts i förfrågan enligt första stycket 3. Denna tid ska vara minst två veckor från det att förfrågan skickades. Av förfrågan ska det framgå att framtida information kan komma att lämnas med det eller de angivna slagen av elektroniska hjälpmedel, om inte mottagaren uttryckligen motsätter sig detta.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

## 35 §

### Nuvarande lydelse

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make/a eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda fler än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

### Förslag till ny lydelse

*Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen*

*Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make/a eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda fler än en medlem.*

*Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.*

*De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.*

*Biträde har yttranderätt.*

*Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det **beslutas av samtliga röstberättigade** som är närvarande vid föreningsstämman.*

### Kommentar

Ändringen handlar om att samtliga röstberättigade på stämman ska ge sitt samtycke till att icke-medlem får närvara på och följa stämman.

#### **Lagändringar**

*17 kap 7 § lagen om ekonomisk förening*

En medlem eller ett ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman.

*17 kap 8 § lagen om ekonomisk förening*

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

I stadgarna får det bestämmas att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman även om något beslut som anges i första stycket inte fattas.

## Information om BRF Sjöstaden och nya dataskyddsförordningen (GDPR)

Personuppgiftslagen, PUL, ersätts av GDPR från den 25 maj 2018.

BRF Sjöstaden följer den nya lagstiftningen och informerar här medlemmarna om de register som förs i föreningen.

- Enligt bostadsrättslagen måste föreningen hålla ett medlemsregister.
- Föreningen för ett register över vilka medlemmar som har garageplatser, och över vilka medlemmar som står i kö för garageplats.
- Föreningen registrerar vilka medlemmar som hyr någon av lokalerna för att kunna debitera dessa.
- Föreningen har register över medlemmars pantbrev, som utgör säkerhet för lån.
- Mejladresser till de medlemmar som är registrerade på föreningens hemsida för att få informationsmeddelanden.

Syftet med dessa register är att kunna förvalta föreningen i enlighet med lagar och stadgar.

Registren förvaras hos styrelsen och föreningens förvaltare, för närvarande Nordstaden, i enlighet med dataskyddsförordningen med tillgång till handlingar endast för styrelsens ledamöter och personuppgiftsbiträde hos förvaltaren.

BRF Sjöstadens styrelse kommer att verka för att minimera lagring av personuppgifter.

Den nya dataskyddsförordningen kräver samtycke för registrering av personuppgifter, foton mm. Medlemmar som har invändningar mot att till exempel foton publiceras på föreningens hemsida uppmanas att meddela detta till styrelsen.

