

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SMEDJAN 14
769600-1077

PROTOKOLL FÖRT VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA
med medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Smedjan 14,
onsdagen den 4 juni 2014 klockan 18.30 i Studieförbundets lokal
Bryggarhuset på Norrtullsgatan 12 N, Stockholm

Närvarande

Se bifogad röstlängd.

1.
Stämman öppnades av Fredric Söderqvist.
2.
Dagordningen godkändes.
3.
Valdes Sofie Jansson till mötesordförande.
4.
Anmälades att Christian Hägglund hos Bostadsjuristerna utsetts till
protokollförare för mötet.
5.
Valdes Daniel Biveson och Felix von Bahr till rösträknare tillika
justeringsmän.
6.
Konstaterades att kallelse till stämman utdelats den 15 maj 2014 och att
stämman således är i stadgäns ordning utlyst.
7.
Beslöts att närvarolistan utgör röstlängd.
Antal närvarande röster: 60 (varav 6 genom fullmakt). 65 närvarande.
8.
Årsredovisningen kommenterades av Sofie Jansson.

Fråga om relining som alternativ till stambyte tas upp. Även frågan om
vilka åtgärder som vidtas gällande rättproblem i soprum och på gården
diskuteras.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SMEDJAN 14
769600-1077

Styrelseordföranden informerar om bredbandsplaner. Frågan hänskjuts till framtiden då styrelsen kommer att återkomma med närmare information.

Styrelseordföranden redogör för bakgrunden till den ansamlade förlusten.

Fråga om eventuella avgiftshöjningar lyfts och styrelseordföranden informerar om alternativen "råvindsförsäljningar"/"avgiftshöjningar".

Styrelseordföranden föreslår att formalia för kostnadskontroller i föreningen instiftas i syfte att hålla nere föreningens kostnader.

Frågan om hur avgiftsnivån i föreningen förhåller sig till andra föreningar i närområdet diskuteras.

9.

Föredrogs revisionsberättelsen.

Internrevisorn Klas Wallenius redogör för arbetet med revisionen av föreningens räkenskaper.

10.

Beslöts att fastställa framlagd balans- och resultaträkning.

11.

Beslöts att ansamlad förlust skall överföras i ny räkning (se s. 6 i årsredovisningen).

12.

Beslöts enhälligt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

13.

Beslöts att arvode ska utgå till styrelsens ledamöter med ett belopp om 3 prisbasbelopp inkl. sociala avgifter att fördela dem emellan.

Beslöts att den externa revisorn ska arvoderas enligt upprättad och godkänd räkning.

Beslöts att internrevisorn ska arvoderas med 5000 kr inkl. soc. avgifter.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SMEDJAN 14
769600-1077

14.

Beslöts att välja Felix von Bahr, Hugo Wiberg, Klara Söderqvist och Johan von Holst att vara ordinarie ledamöter i styrelsen och Johanna Fred samt Philip Söderholm att vara styrelsesuppleanter, alla att sitta i två år.

15.

Beslöts att till revisor omvälja sittande auktoriserade revisorn Kirsti Gustafsson vid Dokumenthanterarna.

Beslöts att välja Jan-Henrik Malmjö som revisorssuppleant och Klas Wallenius som internrevisor.

16.

Beslöts att välja Richard Nygander och Sofia Avdeiitchikova till valberedning för kommande år.

17.

17.1. Stambyte

Styrelseordföranden och Johan von Holst redogör för bakgrunden till behovet av stambyte. Johan von Holst förklarar att SBC tagit fram budgeten för stambytet och att den grundas på en undersökning gjord av SBC samt att den faktiska kostnaden för stambytet blir känd först anbud kommit in. Fråga om kopplingen mellan stambytet och råvindsförsäljningen tas upp.

Ordföranden redogör för styrelsens förslag att stämman beslutar:

1. att under 2015 påbörja genomförandet av stambyte för vatten- och avlopp i föreningens hus.
2. att föreningen skall bekosta demontering och återställande av samtliga badrum till basstandard samt att föreningen utöver detta skall bidra till att i viss utsträckning hos medlemmar med funktioner över basstandard (före stambyte) täcka delar av kostnaden för återställande av dessa funktioner i samband med stambytet. Denna kompensation skall bygga på följande modell:

Bostadsrättshavare med badrum som renoverats med byggstart
år 2013 får ersättning med 40 % av extrafunktionerna
år 2012 får ersättning med 35 % av extrafunktionerna
år 2011 eller tidigare får ersättning med 30 % av extrafunktionerna

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SMEDJAN 14
769600-1077

Den totala ersättningen från föreningen till samtliga de aktuella bostadsrättshavarna för extrafunktioner får dock ej överstiga 700. 000 kr. För det fall summan enligt ovan angivna procentsatser skulle överstiga maxtaket, kommer respektive procentsats att justeras nedåt så att totalsumman motsvarar maxtaket.

Styrelsen kommer undersöka möjligheten att genomföra stambytet utan att behöva byta ut nyrenoverade badrum som "förberetts" för stambyte. För det fall dessa badrum på grund av stambytet ändå måste renoveras igen har Styrelsen rätt att neka utbetalning av ersättning för extrafunktioner till de medlemmar som under hösten 2013 fått information om förestående stambyte men ändå valt att renovera sina badrum.

3. att ge styrelsen i uppdrag att ta in offerter samt att upphandla stamrenoveringen.

Johan von Holst redogör för

- skälen till förslaget,
- innebörden av basstandard och "extrafunktioner",
- den statistik som inhämtats kring badrummens skick,
- beräkningsmodellen för ersättningen till medlemmar med badrum med extrafunktioner.

Följande frågor diskuteras:

- takbeloppets storlek,
- vilka badrum som omfattas av ersättningsmodellen,
- om vitvaror och badrumsmöbler kan återanvändas (vilket de kan),
- extrakostnaden för föreningen för det fall alla skulle få full ersättning motsvarande nuvarande standard,
- ersättning till de som med vetskap om kommande stambyte ändå genomfört badrumsrenovering

Beslut ang. punkt 1 i styrelsens förslag:

Beslöts enhälligt att anta styrelsens förslag.

Beslut ang. punkt 2 i styrelsens förslag:

Styrelseordföranden redogör för att sista punkten i punkt 2 endast gäller de som själva har fått info om stambyte och ändå renoverat sina badrum. De som har köpt en lägenhet med nytt badrum drabbas inte av säljande ägares agerande.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SMEDJAN 14

769600-1077

Frågan om handikappsanpassning är att betrakta som extrafunktion togs upp av en medlem. Frågan diskuterades och styrelsen svarade att styrelsen kommer att betrakta handikappanpassning som en normalfunktion som ska ersättas av styrelsen.

Beslöts enhälligt att anta styrelsens förslag.

Beslut ang. punkt 3 i styrelsens förslag:

Beslöts enhälligt att anta styrelsens förslag.

17.2. Vindsförsäljningen

Ordföranden redogör för styrelsens förslag att stämman beslutar:

1. att upplåta (sälja) tillgänglig råvindsyta i föreningens fastighet för bostadsändamål och därmed godkänna att lägenhetsförråden på vinds våningen flyttas till nyanlagda förrådsutrymmen i fastigheternas källarvåning.
2. att styrelsen med hjälp av konsultjänster ska utreda de olika alternativ till försäljning som finns. Om det finns medlemmar som skulle önska förvärva del av råvindsytan för ombyggnation ska detta meddelas till styrelsen före den 31 juli 2014.
3. att ge styrelsen i uppdrag att i konkurrens upphandla konsulter avseende bland annat tekniska, ekonomiska och juridiska förutsättningar för att exploatera vindsytan samt arkitekt för att ta fram underlag för bygglovsansökan.

Följande frågor diskuteras:

- hyresgästernas boende i samband med stambytet och möjligheterna att realisera hyresrätter vid eventuell utflyttning av hyresgäster,

Följande frågor tas upp:

- kommer storleken på källarförråden stå i relation till storleken på vindsförråden (svaret är nej).
- Hur många kvm går till spillo i samband med vindsbyggnationen.

Ordföranden redogör för innebörden av bostadsrättslagen 9 kap 16 §.

Beslut ang. punkt 1 i styrelsens förslag:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SMEDJAN 14
769600-1077

Votering begärs. 9 röster emot och 44 röster för att anta styrelsens förslag.
En blank röst. Det konstateras att 44 av 54 röster (81 procent) röstat för
punkt 1 varför styrelsens förslag är antaget.

Beslut ang. punkt 2 i styrelsens förslag:

Votering genomförs. 4 röstar emot och 46 röster för att anta styrelsens
förslag. Två blanka röster. Det konstateras att 46 av 54 röstat för punkt 2
varför styrelsens förslag är antaget.

Beslut ang. punkt 3 i styrelsens förslag:

Votering genomförs. 1 röstar emot och övriga röstar för att anta styrelsens
förslag. Det konstateras att styrelsens förslag är antaget.

Styrelseordföranden svarar på frågan om någon i styrelsen vill köpa loss en
del av råvinden och uppger att sådant intresse kommer att hanteras utifrån
strikt kontroll vad gäller jäv och agerande i egen sak.

17.3.

Motionen anses återkallad i och med att motionären röstat ja till styrelsens
förslag till beslut.

17.4.

Motionären återkallar sin motion

18.

Förklarades stämman avslutad. Stämman pågick kl. 19.10 till kl. 23.00.

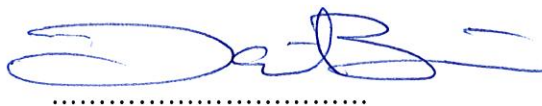
Vid protokollet



.....

Christian Hägglund

Justeras



.....

Daniel Biveson

Justeras



.....

Felix von Bahr