Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2025 i Bostadsrättsföreningen Smedjan 14

Plats: Elite Hotel, Stockholm
Tid: Kl. 19:00-20.30

Dagordning med omröstning

1 Stämmas öppnande
Oscar Tiberg och styrelseordförande Jennyfer Namazi välkomnar alla och öppnar stämman.

2 Val av stämmoordförande
Styrelsen föreslår Oscar Tiberg till stämmoordförande
BESLUT: Stämman godkänner styrelsens förslag.

3 Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
Stämmoordförande anmäler styrelseledamoten Anders Dereborg till protokollförare.

4 Godkännande av dagordningen
BESLUT: Stämman *godkänner* dagordningen.

5 Val av två protokolljusterare, tillika rösträknare
BESLUT: Stämman *beslutar* att välja Adam Croon och Morgan Grahn att jämte stämmoordförande justera dagens protokoll samt vid behov vara rösträknare.

6 Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
Kallelsen till föreningens årsstämma delades ut till medlemmarna den 12 maj.
BESLUT: Stämman *beslutar* att kallelsen har skett i stadgeenlig ordning.

7 Fastställande av röstlängden - bilaga 1
Röstlängd fastställes till 25 röstberättigade, varav ingen via fullmakt.
BESLUT: Stämman godkänner röstlängden.

8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
Stämmoordförande läser upp årsredovisningen och förvaltningsberättelse rubrikvis. Sedan redogörs innehållet i resultat- och balansräkning med noter.

Som väsentliga händelser efter den 31 december 2024 anmäls dels att OVK i fastigheten är godkänd och klar, dels att en av föreningens hyreslägenheter på Västeråsgatan 9, 3 tr, har sagts upp. Lägenheten ska nu försäljas och upplåtas med bostadsrätt. Innan det sker ska dock föreningen låta bygga en balkong till lägenheten i likhet med övriga motsvarande lägenheter. Ansökan om byggnadslov är inlämnad och beslut avvaktas nu.

Närvarande medlemmar uppmanas till att ställa frågor vilka besvaras av styrelsen.

- Fråga från stämman om föreningen borde se över årsavgifterna för att ha tillräckligt med medel för framtida åtgärder.
Styrelsen besvarar frågan genom att först påpeka att föreningen genomfört många kostnadskrävande åtgärder under senare år, som trapphusrenovering och stambyten, och att föreningens ekonomi är mycket god. Vidare upplyses om att föreningen kommer att bli skuldfri under 2025 när en av de tidigare hyreslägenheterna har sagts upp och nu kommer säljas och upplåtas med bostadsrätt. Avgifterna ses kontinuerligt över men inga förändringar krävs nu.

- Fråga från stämman om förändring i uppgiften om fastighetens taxeringsvärde
Styrelsen besvarar frågan med att uppgifterna lämnas av föreningens förvaltare enligt vad som framgår av offentliga register och att styrelsen avser att kontrollera detta.

- Fråga från stämman om det går att göra något åt nivån på tomträttsavgälden med anledning av en dom från Högsta domstolen i april 2025
Styrelsen besvarar att man ser över vad det kan innebära för föreningen och lägger till följande. Tomträttsavgälder gäller normalt för 10 år i taget. Det aktuella fallet i Högsta domstolen gällde en situation där tomträttsavgälden skulle fastställas inför en ny 10-årsperiod. Vår förenings avgäld är dock redan fastställd för 10 år fram till 2033. Det är då mycket svårt att få till stånd en ändring.

9 Föredragning av revisorernas berättelse
Stämmoordförande belyser rubriken "Uttalande" på sida 1 i revisionsberättelsen och läser upp detta stycke. Detsamma gäller stycket under rubriken "Uttalanden" på sida 2.

Stämmoordförande lämnar sedan över ordet till föreningens internrevisor Henrik Cavallin som lämnar följande kommentarer.

- Han har gått igenom samtliga styrelseprotokoll och anser att det går att följa styrelsens arbete på ett bra sätt.
- Han har inte sett indikationer på någon jävssituation.
- Han ser styrelsen har tagit in anbud inför olika åtgärder.
- Vad gäller budgeten för 2025 har en miljon kr avsatts för underhåll medan endast 60 000 kr förbrukats. Detta anser han riskerar ge en väl positiv bild av läget.

10 Beslut om fastställande av balans- och resultaträkningen
BESLUT: Stämman *beslutar* att fastställa resultat – och balansräkningen för räkenskapsåret 2024.

11 Beslut om resultatdisposition
Stämmoordförande redogör för resultatdispositionen som finns på sida 6 i årsredovisningen.
BESLUT: Stämman *beslutar* att fastställa resultatdispositionen för räkenskapsåret 2024.

12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för år 2024
Stämmoordförande hänvisar till revisionsberättelsen där revisorn tillstyrker att styrelsen bör beviljas ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret. Vidare redogör stämmoordförande närmare för innebörden av ett beslut om ansvarsfrihet
BESLUT: Stämman beviljar ansvarsfrihet för samtliga ledamöter.

BESLUT: Stämman *beslutar* enligt valberedningens förslag.

18 Övrigt

Första beslut om ändring av stadgar

Styrelseordförande presenterar förslag till justeringar i stadgarna. Adam Croon och Klas Wallenius har sett över stadgarna med anledning av bland annat ny lagstiftning. Deras förslag har sedan lämnats över till styrelsen som kompletterat med några egna förslag på justeringar.

De föreslagna ändringarna gäller främst

- Vissa språkliga justeringar och förtydliganden
- Möjlighet att ta ut en liten årlig avgift för de lägenheter som har fungerande eldstäder
- En uppdaterad och förtydligad bestämmelse om vilka förändringar i lägenheten som kräver styrelsens godkännande där det även framgår att tillstånd kan förenas med villkor
- En uppdaterad bestämmelse om när en nyttjanderätt till en lägenhet med bostadsrätt kan förverkas.

De föreslagna stadgarna i sin helhet framgår av det förslag som lades ut på föreningens hemsida i samband med kallelsen. Följande två justeringar görs dock i det förslag som lagts ut på hemsidan.

- Den procentsats av prisbasbeloppet som anges i 7 § ska vara 0,4 (inte 0,004)
- Ordet ”eller” i 33 § 11 punkten ska ersättas med ordet ”och”.

Styrelseordförande upplyser vidare att det krävs två stämmobeslut för ändring av stadgarna och att avsikten nu är att det första beslutet ska tas.

BESLUT: Stämman *beslutar* om stadgar i enlighet med det vid stämman justerade förslaget

19 Avslutning

Stämmoordförande tackar för visat intresse och avslutar härmed mötet.

Vid pennan:

Anders Dereborg

Stämmoordförande:

Oscar Tiberg

Justeras:

Adam Croon

Morgan Grahn