

Årsstämma 2014
Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5
Stockholm 27 maj 2014 kl 19.00
Försvarsmaktens lokal, Starrängsringen

§1. Stämmans öppnande

Föreningsstyrelsens ordföranden Karin Atthoff Sandström förklarar stämman öppen och presenterar sig själv och styrelsemedlemmarna. Ordföranden inbjuder också till förfriskningar efter stämman, med mer tid för frågor och diskussioner.

§2. Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkännes av stämman.

§3. Val av stämмоordföranden

Stämman godkänner styrelsens förslag till stämмоordföranden, Ulrika Blomkvist, jurist och VD för Bostadrätterna. Ulrika Blomkvist presenterar sig.

§4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämмоordföranden väljer Frida Elmas till protokollförare.

§5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.

Anders Häregård & Inger Carlsson väljs till justeringsmän tillika rösträknare.

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

Stämman fastställer att stämman blivit stadgeenligt utlyst.

§7. Fastställande av röstlängd.

Röstlängden är 45 röstberättigade medlemmar (38+7 fullmakter). Röstlängden bifogas i bilaga 1.

§8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.

Stämмоordf föredrager årsredovisningen för 2013.

Fråga från medlem om vilka intäkter som är högre i år än föregående år. Styrelsen rapporterar att föreningens intäkter i likhet med föregående år är överlag högre än utgifterna, vilket även har en akumulerande effekt år från år.

Fråga från medlem om hur utbetalning av arvoden för 2012 bokförts. Styrelseordföranden meddelar att frågor under dagens stämma måste behandla 2013 års förvaltningsberättelse och att föregående års förvaltningsberättelse avklarades under 2012 års årsstämma. Detaljfrågor om denna kan besvaras efter stämman.

Fråga från medlem om vilka kostnader som ingår i samfällighetsavgiften för 2013. Styrelsen svarar att avgiften till samfälligheten innefattar samma områden som tidigare; garage, gemensam trädgård/park, opsug etc. Styrelsen erbjuder att ta fram ytterligare detaljer om så önskas.

§9. Föredragning av revisorerernas berättelse.

Stämмоordföranden går igenom det väsentliga i revisorerernas berättelse, och ber sedan om stämmans godkännande att lägga berättelsen till handlingarna.

§10. Beslut om fastställande av resultat- & balansräkning.

Stämman fastställer redovisad resultat- & balansräkning.

§11. Beslut om resultatdisposition.

Stämman fastställer årets resultatdisposition i enlighet med styrelsens förslag.



§12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

Stämman fastställer ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

§13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.

Valberedningen föreslår arvodet oförändrat, 78 000 sek exkl sociala avgifter, för styrelsen att fördela enligt önskemål. Stämman godkänner detta. Auktoriserad revisor arvoderas mot räkning.

§14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

Föreslagna ledamöter presenterar sig & stämman väljer valberedningens förslag:

Fredrik Timmergård, Löjtnantsgatan 22	Nyval på 2 år
Carin Häregård, Löjtnantsgatan 24	Nyval på 2 år
Johan Sandström, Löjtnantsgatan 20	Nyval på 1 år
Alexsander Markowski, Löjtnantsgatan 20	Nyval på 1 år
Eva Karlsson, Starrängsringen 59	1 år kvar av mandatperiod

Föreslagna suppleanter presenteras & stämman väljer valberedningens förslag:

Filip von Uexkull, Starrängsringen 65	Nyval på 1 år
Cecilia Bergh, Starrängsringen 61	Nyval på 1 år

Vid ordinarie ledamots frånvaro inträder suppleanterna i följande ordning: Filip von Uexkull i första hand och Cecilia Berg i andra hand.

§15. Val av revisorer och revisorsuppleant.

Stämman väljer icke namngiven revisor från KPMG som ordinarie revisor, med det uttalade önskemålet att det ska vara Fredrik Nilsson. Medlem Per Edlundh väljs som revisorsuppleant.

§16. Val av valberedning.

Valberedningen har suttit i 3 år och önskar lämna över uppdraget till ny valberedning. Stämman föreslår och stämman väljer ny valberedning enligt följande:

Daniel Mälsjö, Löjtnantsgatan 24 (sammankallande)
Madeleine Sundman, Löjtnantsgatan 22
Erik Wiktorsson, Starrängsringen 61

§17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden.

Bilaga 2.

Motion 1 Värmesystemet av motionär Aleksander Markowski, bifalles.

Motion 2 Ventilationen av motionär Håkan Lindfors, bifalles.

Motion 3 Garagehyror av ett antal motionärer. Stämmordföranden förklarar ordet fritt & medlemmarna framlägger resonemang. Stämmordföranden föreslår omröstning, och en majoritet om 29 medlemmar röstar för att motionen avslås.

§18. Stämmans avslutande.

Stämmordföranden förklarar stämman avslutad.

Vid protokollet


Frida Björklund Elmas

Justeras


Inger Carlsson


Anders Häregård

Bilaga 1

Motioner till ordinarie föreningsstämma 2014 i Brf Svea Artilleri 5

Motion 1

Motionär: Aleksander Markowski, Löjtnantsgatan 20

Vårt värmesystem är fel reglerat. I vintras upplevde flera medlemmar att det var för kallt i deras lägenheter medan andra klagade på att det var för varmt. En injustering av hela systemet kan kosta så mycket som 500 000 kr. Investeringen skulle dock sänka framtida uppvärmningskostnader, utgifter för lagning av systemet (för att utjämna temperaturen mellan lägenheterna) samt påtagligt öka många medlemmars välbefinnande.

Jag föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att presentera en förenklad kalkyl som uppskattar framtida värmekostnader med och utan injustering av värmesystemet. Medlemmarnas välbefinnande kan vara svårt att uppskatta i pengar men man kan föra ett resonemang kring detta eftersom det rimligen är en viktig faktor.

Avsikten med motionen är inte att förorda en specifik lösning utan att se till att ett viktigt beslutsunderlag tas fram och görs tillgängligt för alla medlemmar.

Styrelsens yttrande över motionen

Styrelsen har också under den gångna vintern noterat att föreningens värme- och ventilationssystem inte fungerar så bra som är önskvärt. Styrelsen är av åsikten att det behöver tas ett helhetsgrepp om problemen vi har i föreningen vad gäller både värme och ventilation. Att åtgärda hela systemet kommer att bli kostsamt och det är dessutom ett tidskrävande projekt. Styrelsen har därför, i ett första steg, under 2014 tagit hjälp av en expert inom området drift av värmesystem som har gått igenom värmecentralen och värmesystemet och avlagt en rapport samt tagit fram en lista med åtgärdsförslag med uppskattade kostnader för varje åtgärd. Det finns alltså ett beslutsunderlag och en kostnadskalkyl för nästa styrelse att ta ställning till. Det är möjligt att dessa behöver kompletteras. Till sommaren är det också dags för obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i föreningens bostadslägenheter. Det kommer ge ytterligare vägledning vad gäller vilka åtgärder som behöver vidtas.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motion 2

Motionär: Håkan Lindfors, Starrängsringen 65

Vi bör se över ventilationen i huset. Det är ett kolossalt undertryck i huset/lägenheterna, Starrängsringen 65. Vad jag har förstått är inte enbart vi drabbade.

Vintertid resulterar det i att kall luft formligen sugts in i lägenheten/lägenheterna. Man kan förbättra fönstertätningen, men det resulterar i att trycket ökar på andra ställen.

Styrelsens yttrande över motionen

Se styrelsens yttrande över motion 1.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motion 3

Motionärer: Tomas Gustafsson, Löjtnantsgatan 22, Anne Hurri, Löjtnantsgatan 22, Iréne Lundberg, Starrängsringen 61, Ludvig Omholt, Starrängsringen 55, Ritva Sabrie, Starrängsringen 61, Kjell Treutiger, Starrängsringen 55, Suzann Ågholm, Löjtnantsgatan 16 (?), Marie Tallimant, Löjtnantsgatan 20, Christer Klinga, Löjtnantsgatan 20, Eric Moretti, Löjtnantsgatan 24, Johan Roos, Starrängsringen 65, Anna Scocco, Starrängsringen 65, Malin Wallén Magnusson, Starrängsringen 65, Christina Örnfeldt, Löjtnantsgatan 24

Undertecknade medlemmar hänvisar till årsstämman 2010 där en motion att höja hyran på föreningens garageplatser avslogs med stöd av jordabalken 12 kapitlet (Hyreslagen). Ett stämmobeslut som alltså är **gällande** tills en kommande stämma eventuellt beslutar annorlunda. Märk att frågan om ev. höjning av garagehyran ännu inte förelagts någon ny stämma sedan 2010.

Enär styrelsen, i strid med detta beslut och utan medlemmarnas vetskap, plötsligt har bestämt att garagehyran för bil skall höjas med orimliga 50 % (till 14.400.-/år, MC-plats till 6.300.-) på grund av att "några" upplever att vederbörande subventionerar garagehyran, är minst sagt upprörande och vi yrkar på att höjningsbeslutet skall omprövas av stämman, icke minst som vetskapen om vilken grupp som subventionerar vilken grupp är att medlemmar **med garageplats**, enl. senaste kända siffror, genererar överskott om **171. 000.-** årligen till föreningens gemensamma kassa.

Svea Artilleri 5 äger alltså 29 bilplatser + 3 MC-dito, vilka tillhoppa ger årliga intäkter om **291. 000.-** (minus garagesamfällighetsavgiften om 120. 000.-), vilket alltså har stärkt föreningens ekonomi kraftigt ända sedan starten den 1 april 2008.

En brf är inget vinstdrivande företag. Styrelsen skall tillvarataga samtliga medlemmars intressen och hyror/avgifter är till för att täcka driftskostnader/utgifter, inte för att göra vinster på utvalda medlemmars bekostnad.

I och med styrelsens bestämmande, att en grupp medlemmar plötsligt skall missgynnas ekonomiskt, dessutom bryter mot den etiska grundtanken i likhets-/likabehandlingsprincipen, vilken för de flesta styrelser är okränkbar, måste även de kortsiktiga skälen till beslutet om rekordhöjningen ifrågasättas av stämman. (Även medlemmar som förespråkar upprepade avgiftssänkningar bör väl förr eller senare bli osäkra på den långsiktiga hållbarheten i sänkningar om 7,0% och 5,5% inom 1 år. Tidigare: -8,3 % som avgiftsfri månad december 2009). Med tanke på ökade fastighetskostnader och minimerad amortering de senaste åren är en långsiktig ekonomisk planering viktig för föreningens ekonomi.

Märk dessutom att de yrkade hyreskraven/villkorsförändringarna, enligt regelverket, samt konsulterad juridisk expertis, "*...måste ligga inom ramen för jämförelsehyran för garage i området. En garagevärd kan alltså inte ensidigt höja hyran genom någon slags enkel avisering brevledes till hyresgästerna utan hänsyn till hyreslagen, då inga undantag för garagelokaler finns. Om hyresvärden inte följer dessa regler (reglementet i hyreslagen), är han förhindrad att höja garagehyrorna*".

Noterbart är också att styrelsen i sina aviserade uppsägningar endast tillåter 3 månader, när lagtexten säger 9 månaders uppsägning före garageavtalets utgång.

I garagesamfälligheten (GA:1), i vilken föreningen SA 5 ingår, etablerades redan ifrån början en samsyn och överenskommelse att varje ingående fastighetsägare även tillämpar **likvärdiga hyror** i

Styrelsens yttrande över motionen

Styrelsen har haft enbart goda avsikter med sitt beslut om att höja hyrorna för föreningens garageplatser samt att använda de extra intäkterna som detta resulterar i till att sänka månadsavgifterna för föreningens medlemmar. För att försäkra sig om att besluten och genomförandet ska vara korrekta har styrelsen använt sig av den juridiska styrelserådgivning som föreningen betalar för.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och styrelsen har ansvar för att se till att det sker. I just det här sammanhanget har styrelsen två separata roller, dels som hyresvärd vad gäller garageplatserna och dels som ansvarig för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Uthyrningen av garageplatser är en affärsmässig verksamhet till skillnad från föreningens verksamhet. Det som komplicerar saken här är att garagehyresgästerna också är medlemmar i föreningen samt att alla medlemmar i föreningen inte har en garageplats.

Om hyrorna för garageplatserna blir för låga i jämförelse med vad platserna kan antas betinga på den öppna marknaden resulterar det de facto i att medlemmar utan garageplats går miste om en möjlig intäkt medan de med garageplats gynnas. Det är fallet även om en hyra på 800 kronor/månad också genererar en inkomst till föreningen. Samtidigt får hyrorna inte bli för höga eftersom de med garageplats då missgynnas.

Likhetsprincipen (som slås fast i lagen om ekonomiska föreningar) som motionärerna hänvisar till, innebär kortfattat att styrelsen inte får företa en åtgärd som ger otillbörlig fördel åt en medlem till nackdel för en annan medlem. Principen avser medlemmarnas intressen som bostadsrättsinnehavare. Det ankommer alltså på styrelsen att försöka hitta en balans och tillvarata alla medlemmars ekonomiska intressen. Att låta hyrorna förbli så låga som de varit vore att åsidosätta likhetsprincipen till fördel för de medlemmar som har garageplats. Styrelsen har tittat på marknadshyrorna för garageplatser i närområdet och även jämfört med vad medlemmar utan garageplats får betala för att ha sin bil på gatan (endast själva avgiften för boendeparkering inte t.ex. extra kostnader för försäkring). Beslutet att höja garageplatshyrorna med 400 kronor/månad för bilparkering och 175 kronor/månad för MC-parkering ter sig skäligt då marknadspriser för garageplatser ligger betydligt högre och avgifterna för boendeparkering på gatan höjts med 60 procent sedan 2008.

Inför beslutet att höja garageplatshyrorna har styrelsen även haft kontakt både skriftligen och muntligen med styrelseordförande i garagesamfälligheten GA:1. Om det verkligen fanns en överenskommelse inom samfälligheten att tillämpa likvärdiga hyror i garaget borde ordförande i GA:1 rimligtvis informerat styrelsen om detta.

Styrelsen har sedan i sin roll som ansvarig för föreningens verksamhet valt att använda de extra inkomsterna som höjningen av garageplatshyrorna kommer att ge till att sänka månadsavgiften för samtliga medlemmar med 5,5 procent. Det är i enlighet med likhetsprincipen. Det innebär också att beslutet om garagehyrorna och sänkning av månadsavgifterna i sin helhet är budgetneutralt. Dessutom innebär sänkningen av månadsavgifterna att höjningen av garageplatshyrorna för de som berörs blir mindre kännbar och den faktiska ökningen i kostnad hamnar på i snitt 180 kronor/månad/garageplatsinnehavare.

Frågan om hur höga månadsavgifterna i föreningen bör vara är alltid svår och åsikterna går isär bland medlemmarna. Med tanke på att föreningen inte är en vinstdrivande verksamhet så är

