

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden, Stockholm, org. nr 716422–1389

Protokoll fört vid föreningsstämman den 20 maj 2026

1§. Stämmans öppnande

Föreningens ordförande Eva Franchell Hallgren öppnade stämman, hälsade välkommen och tackade alla som bidrar till god stämning i föreningen.

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

Dag Duberg och Inger Schönning 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 52 lägenheter var representerade med 71 delägare varav en med fullmakt. Förteckningen godkändes som röstlängd.

8§. Föredragning av styrelsens årsredovisning för 2025

Eva Franchell Hallgren föredrog delar av årsredovisningen och tog upp de mest väsentliga åtgärderna som genomförts under verksamhetsåret, underhållsåtgärder såväl som förändringar. Bland åtgärderna nämndes fortsatt byte av termostater, nya cykelställ, höjning av värmen när det var som kallast, fler laddplatser i garaget, hjärtstartarkurs, och inte minst hissrenovering, som särskilt i Tegelviksgatan 73 genomfördes med viss vanda. Eva informerade också om några behövliga insatser som bör göras under kommande år. Det gäller bland annat fortsatt renovering av

hissarna, vilket beräknas ta 3 – 4 veckor per hiss, och byte av värmeväxlare i fjärrvärmesystemet.

Enligt lagkrav upprättas underhållsplanen för 50 år framåt med effekten att kostnader sprids över generationer. För bästa möjliga villkor är medlemskap i HSEF, Hammarby Sjästad's Ekonomiska Förening liksom samarbeten och jämförelser med grannföreningen Sjöjungfrun och Kajföreningen av stort värde.

Patrick Borg föredrog de ekonomiska förutsättningarna och informerade om att föreningen under verksamhetsåret 2025 valde att övergå till redovisning enligt K3 för att bättre spegla fastighetens långsiktiga underhåll och ekonomiska livslängd. Övergången innebär att större investeringar redovisas som tillgångar och skrivs av över respektive komponents bedömda ekonomiska livslängd. Detta ger en mer rättvisande fördelning av kostnaderna över tid och en tydligare koppling mellan investeringar, underhåll och redovisning. Avskrivningarna ökade från 1,5 MSEK till 2,7 MSEK under 2025. Exempelvis hade föreningen en budgetram på 800 000 kr för hissrenoveringar, vilket genom komponentavskrivning belastar resultatet med cirka 50 000 kr på årsbasis.

Årets resultat uppgår till -265 798 kr. Det negativa resultatet förklaras främst av ökade avskrivningar i samband med övergången till redovisning enligt K3 samt genomförda investeringar och underhållsåtgärder under året.

Bedömningen är att det negativa resultatet inte påverkar förmågan att finansiera ekonomiska åtaganden. Belåningsgraden är måttlig och föreningen gör löpande underhållsåtgärder samt amorterar på lånen. Med åren försämras fastighetens värde, men ökar igen genom renovering av hissar och fjärrvärmesystem.

Höjningen av tomträttsavgälden kommer att nu slå igenom. Det blir en kraftig effekt, med i genomsnitt 1 000 kr per lägenhet under de tio åren från och med 2025-12-01 som höjningen successivt genomförs.

Likvida medel i kassan vid år 2025 års slut 3 333 359 kr.

Några frågor framfördes i anslutning till denna föredragning;

- Årsredovisning i digital form efterfrågades. Styrelsen informerade att den inte kan läggas upp på hemsidan före det att stämman har beslutat godkänna årsredovisningen och stämmans protokoll är justerat.
- Vad kostar miljörummet? Styrelsen svarade att kostnaden uppgår till 297 000 kr, en kostnad som kan påverkas om vi exempelvis plattar till kartonger och inte överfyller containrar. Vi får också 45 000 kr i återbäring efter att matavfallssystemet med gröna påsar har införts då vi har ett särskilt avdelat miljörum.
- Gällande den höjda tomträttsavgälden, har styrelsen kollat på vilka grunder staden har räknat ut avgälden? Styrelsen har sökt få svar på detta, men har inte fått närmare information mer än att vi har belagts med ett tillägg för sjönära läge.

Stämman beslutade godkänna och lägga förvaltnings- och verksamhetsberättelsen inklusive ekonomisk översyn och prognos till handlingarna.

9§. Föredragning av revisionsberättelse

Ordföranden informerade om revisorns uttalade bedömning ”Rapport om årsredovisningen”, och att revisorn genom denna tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen. Föreningens medlemmar har delgivits revisionsberättelsen i tillägg till årsredovisningen. Revisionsberättelsen har bestyrkts av medlems-revisor Henrik Brors. Wiiu Lillesaar som nyligen avled har även hon deltagit som medlemsrevisor under hela året. Henrik Brors framförde sin övertygelse om att hon med säkerhet också hade tillstrykt revisionsberättelsen.

Stämman beslutade godkänna och lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

10§. Fastställande av resultat- och balansräkningen

Stämman fastställde den presenterade resultat- och balansräkningen för år 2025.

11§. Beslut om resultatdisposition

Ordföranden informerade om föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen uppgående till 5 233 173 kr med reservering till yttre fond med 4 751 873 kr.

Stämman beslutade 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 2025.

13§. Fråga om arvoden

Stämman beslutade om fortsatt styrelsearvode med 200 000 kr.

14§. Val av förtroendemän:

Styrelseledamöter

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

Ordinarie ledamöter

Ordföranden föredrog valberedningens förslag.

Emma Cars och Anders Sandahl har tidigare meddelat att de inte ställer upp för omval.

I enlighet med valberedningens förslag valdes av stämman:

Ordförande - väljs på ett år

Eva Franchell Hallgren

Tegelviksgatan 79

Ordinarie ledamöter

		Mandatperiod
Inger Outzen, omval	Tegelviksgatan 75	1 år
Henrik Hjalmarsson, omval	Tengdahlgatan 44	1 år
Patrick Borg, omval	Tegelviksgatan 79	1 år
Anders Källhed, omval	Tegelviksgatan 73	1 år
Hubert Smurawa, omval	Tegelviksgatan 73	1 år
Niklas Ahlberg, nyval	Tegelviksgatan 75	2 år
Dan Andersson, nyval	Tegelviksgatan 71	2 år

Medlemsrevisor (utöver stadgarna)

Henrik Brors Tegelviksgatan 79
Roland Hallberg Tengdahlsgatan 79

Revisor

Lena Normann (HQV Stockholm AB), omval

Valberedning

Stämman beslutade välja;

Jan Liljero, omval 1 år, sammankallande	Tegelviksgatan 77
Lars Hallgren omval 1 år	Tegelviksgatan 77
Diana Maxwell, omval 1 år	Tegelviksgatan 73
Eva-Lena Heikenborn, nyval	Tengdahlsgatan 40

15§. Portombud och trädgårdsgrupp

Eva Franchell Hallgren informerade under § 1 i samband med stämmans öppnande om portombuden och trädgårdsgruppen, presenterade vilka de är och om vikten av deras förtjänstfulla insatser för att skapa trivsel i föreningen.

16§. Motioner**1. Motion till årsstämman 2026 om tätning av fönster och balkongdörrar i föreningens regi**

Jag föreslår att föreningen tar ansvar för tätningen av samtliga fönster inklusive balkongdörrar, dvs både ytter och innerfönster på bägge sidor samt mellan fönstren.

En fackmannamässig översyn i föreningens regi av föreningens fönster och balkongdörrar bör motverka värmeläckage, samt minska föreningens värmekostnad och förbättra inomhusklimatet under den kalla årstiden.

Med vänlig hälsning
Agnes Mannerheim
Tegelviksgatan 77

Styrelsens svar

I en del lägenheter har de lister som ligger mellan ytter- och innerfönster börjat mörkna och lossna. De listerna är föreningens ansvar eftersom de är en del av fönstrets konstruktion. Vi kommer att ta hjälp av Nordstaden för att på bästa sätt ersätta sådana skadade lister. I den här delen bifaller vi alltså motionen.

De tätningslistor som däremot klistras upp längs fönsterkarmar och balkongdörrar, samt de dammlister som finns mellan ytter- och innerfönster, de är den boendes ansvar. I den delen måste vi tyvärr avslå motionen.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

2. Motion till årsstämman 2026 om IR-bastu

Jag har ett förslag att köpa in en IR-bastu.

Den kan stå i förrummet till den vanliga bastun. Den bör få plats. Det finns i många olika storlekar och priser.

Tex: IR-bastu för två KUOPIO för 13 000 kr, företag OUTL1. Mått: 900x900x1900.

Eller: Tylö infrKabin Tylösand för 24 000 kr. Bredd 913, djup 913, höjd 1938.

Men det finns som sagt många att välja mellan.

IR-bastu sägs förbättra blodcirkulationen, ge muskelavslappning och smärtlindring tex.

Jag har provat flera gånger på olika spa och instämmer med vad man kan läsa sig till om IR-bastu.

Vänliga hälsningar

Kerstin Konuk

Styrelsens svar

Styrelsen har beslutat att yrka avslag på motionen om inköp av en IR-bastu.

Föreningen har redan en fungerande bastu och det är oklart hur stort behovet är av ytterligare en bastuanläggning. Det är också tveksamt om ännu en bastu verkligen skulle få plats i våra lokaler.

Ett inköp skulle innebära både en investeringskostnad samt framtida kostnader för installation, elförbrukning, underhåll och eventuella reparationer. Vi har stora utgifter framför oss, tomträttsavgälden ska

betalas, hissarna repareras. Det är utgifter vi måste prioritera och därför yrkar vi på ett nej till det föreslagna inköpet av ytterligare en bastu.

Stämman beslutade in enlighet med styrelsens förslag.

17§. Förslag till ändrade stadgar; §§ 13 och 36, första beslutet

Styrelsen föreslår ändring i stadgarna § 13 med ett tillägg gällande viss del av bostadsrättshavarens skyldigheter samt ändring i § 36 avseende skyldighet att upprätta underhållsplan.

Ett beslut om ändring av stadgar kan ske genom att samtliga röstberättigade i föreningen är närvarande och ger sitt samtycke på en föreningsstämma, alternativt att beslutet fattas på två på varandra följande stämmor, vilket i praktiken är det vanligaste. Den senare stämman kräver då 2/3 majoritet av närvarande medlemmar. Detta förslag avser det första stämmobeslutet av två.

Ordföranden redogjorde för de båda föreslagna ändringarna i stadgarna, varav det första i § 13 avser ett förtydligande av medlems ansvar och vikten av att inte orsaka skada i fasad och balkong. Den andra ändringen i §36 sker till följd av lagkrav om underhållsplan och övergång till redovisning enligt K3.

Ordföranden tog upp föreslagna ändringar till beslut var för sig.

13 §

Nuvarande lydelse:

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Förslag till ny lydelse (tillägget i kursiverad text):**BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

Det är förbjudet att borra eller göra ingrepp i fasad eller balkong utan tillstånd. Detta gäller även små ingrepp som uppsättning av markiser, parabol, krokar/fästen eller eldragning genom yttervägg.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Stämman beslutade i enlighet med förslaget.

36 §**Nuvarande lydelse:****UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND**

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas och garage- och lokalhyornas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Medel avsätts årligen till en fond för yttre underhåll med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av den del av fastighetens taxeringsvärde som utgör byggnadsvärdet.

Förslag till ny lydelse:**UNDERHÅLLSPLAN**

Föreningen ska upprätta och löpande uppdatera en långsiktig underhållsplan för fastigheten.

Styrelsen ska säkerställa att föreningens redovisning, inklusive avskrivningar på byggnad och dess komponenter, i rimlig utsträckning baseras på underhållsplanen och återspeglar tillgångarnas förväntade ekonomiska livslängd och förbrukning. Avskrivningar ska ske systematiskt och i enlighet med tillämplig lag och god redovisningssed. Styrelsen ska även beakta behovet av avsättningar för framtida underhåll i syfte att uppnå en jämn och förutsebar avgiftsutveckling över tid.

Paragraferna föredrogs i tur och ordning. Stämman fattade beslut per paragraf och beslöt godkänna samtliga ändringar i stadgarna. För att stadgeändringarna ska gälla ska beslut nummer två fattas på nästa ordinarie eller extra stämma.


Stämman beslutade i enlighet med förslaget.

18§. Stämmans avslutande

Föreningens ordförande tackade Jan Liljero för ordförandeskap på stämman. Emma Cars och Anders Sandahl tackades för sitt arbete i styrelsen.

Stämmans ordförande avslutade därefter stämman.

Vid protokollet:


Inger Outzen

Protokollet justeras:


Jan Liljero


Dag Duberg


Inger Schönning

Efter stämman vidtog en allmän frågestund med information;

Patrick Borg redogjorde för de diagram med flerårsöversikt, prognos och underhållsplan som bifogats årsredovisningen, och informerade i korthet om olika poster och hur dessa har beräknats. Vid övergången till K3 finns viss osäkerhet gällande avskrivningar och hur de slår. Gällande några områden har vi genom medlemskap i HSEF fått gynnsamma avtal, exempelvis i el-avtal med Skellefteå kraft.

Frågor och kommentarer

- Hur mycket ger våra solceller? Styrelsen svarar; de ger 33 000 kWh, vilket utgör 15 % av våra gemensamma elkostnader exklusive lägenheter. Investeringen betalade sig på kortare tid än vad som först beräknades, 6 år i stället för 10.
- Individuella vattenmätare införs i alla nya hus. När och om blir det aktuellt för oss? Styrelsen svarar; när vi gör stambyte måste det införas, vilket kan behöva ske om c: a 20 år. Stämmar anses ha en livslängd i ett intervall på 50 – 80 år. S k relining kan förlänga livslängden. Beräknad kostnad för stambyte med dagens mått c:a 300 KSEK – 500 KSK kr per lägenhet
- Hur mycket bör vi ha i kassa? Styrelsen svarar; kan inte sägas exakt, men rimligen 2 MSEK. Vi har för närvarande drygt 3 MSEK.
- Med anledning av höjning av inomhustemperatur i vintras. Vilken målbild har föreningen om vilken temperatur som är den lägsta accepterade att ha i lägenheten? Styrelsen svarar, vi har inte antagit någon bestämd norm i fråga om inomhustemperatur. Det framförs att 20–22 grader torde vara normalt. Styrelsen tar med sig frågan och avser att återkomma.
- Riksdagen ska enligt uppgift denna dag ha antagit ett omstritt förslag gällande s k mer flexibla regler på bostadsmarknaden, vilket bland annat ska underlätta andrahandsuthyrningar i bostadsrättsföreningar. Styrelsen ombeds vara uppmärksamma på frågan. Styrelsen gör bedömningen att det tills vidare inte medför några konsekvenser för vår förening, men styrelsen följer utvecklingen. Våra stadgar gäller, vi får avvakta hur rättsläget utvecklas.