

**Bostadsrättsföreningen Sjöstaden, Stockholm, org. nr
716422-1389**

Protokoll fört vid föreningsstämman den 15 maj 2025

1§. Stämmans öppnande

Föreningens ordförande Patrick Borg öppnade stämman och hälsade välkommen.

2§. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

3§. Val av ordförande för stämman

Henrik Brors valdes till ordförande.

4§. Anmälan av styrelsens val av protokollförare

Anmälan av styrelsen val av protokollförare; Inger Outzen

5§. Val av justeringsmän – tillika rösträknare

Conny Larson och Jeanette Bergström 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 40 lägenheter var representerade med 55 delägare varav 1 med fullmakt. Förteckningen godkändes som röstlängd.

8§. Föredragning av styrelsens årsredovisning för 2024

Patrick Borg föredrog årsredovisningen och tog upp ett antal av de åtgärder som genomförts under verksamhetsåret, underhållsåtgärder såväl som förändringar. Patrick informerade också om några behövliga insatser som bör göras under kommande år. Styrelsens har inriktat sig på att investera i den takt som behov uppstår. Några exempel på uträttat under 2024 är byte av nödtelefoner i hissar, byte av pump till vårt cirkulerande



varmvattensystem, fortsatt injustering av radiatorer, fler laddplatser i garaget, uppfräschning av lokal Snäckan, samt LED-lampor i belysning på gården.

För 2025 och tre år framåt planeras renovering av hissar, med 2–3 hissar per år. Det medför 3–4 veckors avstängning för aktuell portuppgång. I dagsläget inte klart vilka hissar vi börjar med.

Nya cykelställ kommer att installeras under 2025, efter utredning och som svar på en motion till stämman 2024.

Patrick informerade också om HSEF, Hammarby Sjöstads ekonomiska förening, bestående av ett 50 tal bostadsrättsföreningar, som genomför gemensamma upphandlingar och kan pressa priser. Vi har bland annat anlitat vårt städbolag och tecknat vårt el-avtal därigenom.

Niklas Ahlberg vidtog och föredrog kortfattat de ekonomiska förutsättningarna, och konstaterade att vi har haft stökiga år med inflation och höga räntor men att 2024 blev lugnare. Niklas informerade om ränteläget och hur styrelsen resonerat om vilka lånevillkor som är mest gynnsamma för föreningen. Styrelsen har exempelvis inte funnit något gott skäl att binda våra lån, utan har stannat för tremånadernas rörlig ränta. Lånen är placerade hos Handelsbanken, då de givit oss de bästa villkoren i samband med den omförhandling som för närvarande sker varje år den 28 augusti. Våra räntevillkor är STIBOR 90 plus 38 punkter. Amorteringen uppgick 2024 till 1 000 000 kr.

Våra utgifter styr behovet av intäkter. För den nödvändiga renoveringen av hissarna kan styrelsen exempelvis överväga alternativen att ta nya lån, minska amortering eller höjda avgifter.

Sammantaget är lånen, el och energi de mest kostnadsdrivande posterna. Räntekostnader har dock minskat och framför allt därför har resultatet 2024 blivit bättre än budgeterat.

Stämman beslutade godkänna och lägga förvaltnings- och verksamhetsberättelsen till handlingarna.

9§. Föredragning av ekonomisk översyn och prognos

Patrick Borg förklarade de diagram för flerårsöversikt och prognos som bifogats årsredovisningen, och informerade i korthet om de nyckeltal som

ska redovisas enligt lagkrav. Vi har en skyldighet att göra en underhållsplan, och gör beräkningar för fem år. Patrick gick igenom olika poster. Jämförelser genom åren gäller i huvudsak sådana kostnadsposter som vi inte kan vara utan, bland dem finns sopsug och dito hämtning, energi och fjärrvärme, tomträttsavgäld mm.

Den höjning av tomträttsavgälden vi för närvarande vet ska komma medför en kostnad av i genomsnitt 1100: - /månad och lägenhet sett över femårsperioden 2026–2030. Tomträttsavgälden höjs stegvis. Om avgiftshöjning beslutas avgörs storleken för respektive lägenhet av dess andelstal.

Hämtningen i miljörummet medför en kostnad per kubikmeter. Vi har anledning att undvika extra kostnader, alla uppmanas därför att till exempel platta till kartonger.

Stämman beslutade godkänna och lägga ekonomisk översyn och prognos till handlingarna.

10§. Föredragning av revisionsberättelse

Föreningens medlemmar har delgivits revisionsberättelsen i tillägg till årsredovisningen. Revisionsberättelsen har bestyrkts av medlemsrevisorerna Henrik Brors och Wiu Lillesaar.

Ordföranden informerade om revisorns uttalade bedömning ”Rapport om årsredovisningen”

Stämman beslutade godkänna och lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

11§. Fastställande av resultat- och balansräkningen

Stämman fastställde den presenterade resultat- och balansräkningen för år 2024.

12§. Beslut om resultatdisposition

Ordföranden informerade om föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen uppgående till 631 200 kr med reservering till yttre fond med 5 479 769 tkr.



Stämman beslöt att i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen fastställa resultatdispositionen för räkenskapsåret.

13§. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beslöt att ge styrelsen ansvarsfrihet för år 2024.

14§. Fråga om arvoden

Stämman beslutade om fortsatt styrelsearvode med 200 000 kr.

15§. Val av förtroendemän:

Styrelseledamöter

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

Ordinarie ledamöter

Ordföranden föredrog valberedningens förslag. Niklas Ahlberg har meddelat att han 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

Enligt föreningens stadgar väljs ledamöter vid nyval och omval på 2 år.

		Mandatperiod
Inger Outzen, nyval	Tegelviksgatan 75	2 år
Henrik Hjalmarsson, nyval	Tengdahlsgatan 44	2 år
Emma Cars, nyval	Tegelviksgatan 77	2 år
Patrick Borg, nyval	Tegelviksgatan 79	2 år
Anders Källhed, omval	Tegelviksgatan 73	1 år
Anders Sandahl, omval	Tegelviksgatan 77	1 år
Hubert Smurawa, nyval	Tegelviksgatan 73	2 år

HB el JB

Medlemsrevisor (utöver stadgarna)

Henrik Brors
Wiiu Lillesaar

Tegelviksgatan 79
Tengdahlsgratan 42

Revisor

Lena Normann (HQV Stockholm AB), omval

Valberedning

Stämman beslutade välja;

Jan Liljero, omval 1 år, sammankallande	Tegelviksgatan 77
Diana Maxwell, omval 1 år	Tegelviksgatan 73
Lars Hallgren omval 1 år	Tegelviksgatan 77

16§. Portombud

Anders Sandahl informerade om portombuden och vikten av deras förtjänstfulla insatser.

17§. Motioner

1. Motion om barnvagnsplatser

Motion till föreningsstämma, Brf Sjöstaden

Barnvagnsplats i cykelrum

Idag har bostadsrättsföreningen Sjöstaden fem cykelrum samt cykelställ utomhus till förvaring av cyklar men enbart ett barnvagnsrum. Den lösningen som finns för barnvagnar idag är ett rum i mitten av föreningen där cirka 6 barnvagnar får plats åt gången. Även om de uppmuntras att rummet främst ska vara till för de som använder vagnen dagligen sker en minimal rotation av vagnar och det är oerhört svårt att se till att den policyn efterlevs. Om barnvagnsrummet är fullt hänvisas medlemmarna idag till att förvara barnvagnen i sin lägenhet då det enligt beslut inte är tillåtet att förvara barnvagnar i cykelrummen.

Denna motion yrkar på:

- Att avsätta utrymme i ett eller flera av cykelrummen för barnvagnar för att möjliggöra förvaring för fler av föreningens medlemmar.

Detta skulle:

- Göra det möjligt för fler av medlemmarna i föreningens 131 lägenheter att enkelt förvara sin barnvagn.
- Slita mindre på lägenheterna då barnvagnar används året runt oavsett väder vilket kommer medföra att golv och andra interiörer slits snabbare vid krav på förvaring i lägenheten.
- Minska risken att barnvagnar förvaras i trapphuset. Till exempel vid kommande hissrenoveringar som kommer omöjliggöra förvarandet i lägenheterna.

Åsa Rusk

Tengdahlsgatan 44

Styrelsens svar:

- Styrelsen inser behovet av plats för barnvagnar och utreder om och var det finns lämpliga utrymmen inom föreningen som kan användas för ändamålet.

18§. Stämmans avslutande

Föreningens avgående ordförande Patrick Borg tackade Henrik Brors för ordförandeskap på stämman, och Niklas Ahlberg tackades för sitt arbete i styrelsen. Tillträdande ordföranden Eva Franchell Hallgren tackade Patrick Borg för hans ordförandeskap i styrelsen.

Stämmans ordförande avslutade därefter stämman.

Vid protokollet:



Inger Outzen



Protokollet justeras:


Henrik Brors


Conny Larson


Jeanette Bergström

Efter stämman vidtog en allmän frågestund med information;

- Styrelsen informerade om en aktuell dom i Högsta domstolen gällande nivå för tomträttsavgäld för en bostadsrättsförening på statligt ägd mark, där domen medför kraftigt sänkt ränteberäkning. Diskussion följde om vad som eventuellt kan göras. Föreningen har redan skrivit på avtal med Stockholm stad efter press om rättsliga åtgärder från stadens sida, och då andra föreningar förlorat i tvist med staden. Kontakt har tagits med Fastighetsägarna, HSEF och Kajföreningen. Stockholms stad har inte redovisat vilken ränta de har räknat med. Styrelsen kommer att följa denna fråga, och kanske ta kontakt med det s k Tomträttsuppropet, och som föreslogs på stämman ta kontakt med den jurist som drivit rättsprocessen mot staten.
- Med tanke på att vi har en hjärtstartare i föreningens lokaler, i porten Tegelviksgatan 73, har styrelsen beslutat ordna en hjärtstartare-kurs för 12 personer. Portombuden kommer i möjligaste mån att delta med det finns plats för några fler intresserade medlemmar.
- Trädgårdsgruppen vill gärna ha fler aktiva medlemmar, och det efterlyses särskilt boende som kan hjälpa till med vattning vid behov om sommaren blir torr.