

Protokoll extra föreningsstämma 2018-09-12

Protokoll fört vid extra föreningsstämma i bostadsrättsföreningen "Brofästet 1", den 12 september 2018 i gemensamhetslokalen Kanalvägen 18, Åkersberga.

1. Mötets öppnande

Lennart Olausson hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

Han inledde med att redogöra för bakgrunden till dagens möte. På årsstämman 2017 presenterade styrelsen tre alternativa förslag till hur styrelsen skall hantera det låga utnyttjandet samt det stora underskottet avseende våra gemensamhetsanläggningar. Stämman beslutade att styrelsen får i uppdrag att arbeta fram ett förslag till ett alternativt utnyttjande av lokalerna och att styrelsen presenterar detta på ett kommande medlemsmöte för beslut.

Baserat på beslutet ovan har styrelsen under det dryga år som gått efter beslutet utrett olika alternativ. Under utredningsarbetet har kontakter tagits med kommunen, mäklare, byggherrar, arkitekter, brandskyddsexperter m fl. Resultatet av arbetet finns redovisat i det underlag som bifogats i kallelsen till extrastämman.

2. Godkännande av dagordning

Mötet beslutade att godkänna utsänd dagordning.

3. Val av ordförande för stämman

Mötet beslutade att välja Elisabeth Kalderén som ordförande för stämman, Elisabeth presenterade sig själv och vad hon arbetar med hos Bostadsrätterna. Elisabeth tog över klubban och tackade för förtroendet.

4. Anmälan av mötesordförandens val av protokollförare

Ordföranden anmälde Thomas Eriksson som protokollförare.

5. Val av två justerare tillika rösträknare

Mötet beslutade att som justerare och rösträknare välja Catharina Haag och Dag Moberg

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

Kallelse, dagordning och årsredovisningen delades ut till medlemmarna enligt stadgarna. Mötet beslutade att stämman blivit stadgeenligt utlyst.

7. Fastställande av röstlängd

Mötet beslutade fastställa röstlängden till 49 närvarande varav 44 röstberättigade (inklusive fyra fullmakter) samt två gäster, se bifogad röstlängd (bilaga 1). Stämman godkände att gästerna närvarar under årsmötet.

Handwritten signature and initials in blue ink.

8. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor.

"Ombyggnad av viss del av befintliga gemensamhetslokaler till bostadsrättslägenheter"

Styrelsen genom Lennart redogjorde för hur ytorna i förslaget är tänkta att omfördelas. Det skapas 4 lägenheter om vardera 28 m², totalt 112 m². Kommunen har uttalat ett stort intresse för att det skapas fler små lägenheter i Österåker. Även mäklarna har förslagit små lägenheter eftersom dessa är mer lättsålda samt genererar ett väsentligt högre pris per kvadratmeter än de större lägenheter. Resterande yta 238 m² skall användas till motsvarande funktioner som finns i dag dvs gemensamhetslokal, träningslokal, relax med bastu, övernattningsrum och styrelserum/arkiv.

Föreningens och därmed styrelsen uppdrag är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, dvs högt värde på lägenheterna och låga avgifter. Det utarbetade förslaget verkar i denna riktning. Ett kapitaltillskott på drygt 2 Mkr och ett årligt intäkstillskott från de nya medlemsavgifterna på cirka 150 kkr. Från 2020 skulle det därmed finnas möjlighet att sänka årsavgiften för medlemmarna.

Efter Lennarts presentation gick Mattias Kjell från Gleipnergruppen igen deras framtagna underlag för projektet. Gleipnergruppen har lång erfarenhet av att i Stockholmsområdet ombilda oinredda vindar och lokaler till lägenheter som föreningarna kan upplåta med bostadsrätt.

Storleken på lägenheterna i vårt fall är dimensionerat utifrån marknadsläget och våra lokalers tekniska förutsättningar.

Efter Mattias presentation följde en frågestund där bland annat följande påståenden och frågor togs upp från medlemmarna:

1. Finns kostnaden för ombyggnad av gemensamhetslokalerna med i kalkylen.
Svar: Mattias svarade att det är föreningens fråga eftersom de endast fokuserat på lägenheterna. Föreningen svarade att det inryms i kalkylen.
2. En medlem påstod att det finns stora brister i den ekonomiska redovisningen. En detaljerad redogörelse gavs för vilka summor som medlemmen kommit fram till var de korrekta. Slutsatsen var att det inte skulle bli något nämnvärt kapitaltillskott samt att de årliga intäkterna skulle reduceras till 19 000 kr.
Svar: För att bemöta alla siffror som redovisades behövs en särskild genomgång efter mötet
3. Är utrymningsvägar kontrollerade och godkända?
Svar: I detta första läge är det inte detaljstuderat. Hanteras sedan i bygglovsprocessen.
4. Var skall årsstämman vara i framtiden?
Svar: Lokal får hyras, förslagsvis i Folkets hus
5. En medlem påstod att övernattningsrummet inte kommer att kunna hyras ut då det saknar fönster.
Svar: Det finns många hotellrum och hytter på kryssningsfartyg som saknar fönster. Framtiden får utvisa om det kommer bli någon märkbar förändring av nyttjandet.
6. Kommer de som bor ovanpå ombyggnationen få någon kompensation under byggtiden? Kommer även att bli byggstörningar på vån 2.
Svar: Hanteras av styrelsen utifrån de lagar och regler som gäller

7. Finns i kalkylen inräknat det intäktsbortfall som enligt medlemmen kommer uppstå när det blir färre som hyr lokalerna?
Svar: Finns inräknat i kalkylen
8. I dag hörs ljud från lokalerna upp till lägenheterna ovanför.
Svar: Blir bättre då de nya lägenheterna har annan ljudisolering.
9. Medlem påstod att det är positivt med ett kapitaltillskott och ökade intäkter då föreningen i dag har stora lån och höga avgifter.
Svar: Ja, det är huvudsyftet med förslaget.
10. Var ska förråden till de nya lägenheterna placeras?
Svar: Finns plats i de olika lokalerna eller i källarlokalerna i punkthusen
11. Räcker p-platser till de nya lägenheterna?
Svar: Ja
12. Andelstalen behöver väl justeras.
Svar: Ja, och det kommer utföras av Gleipnergruppen.
13. Medlem påpekade att detta möte inte är definitivt då styrelsen sen alltid kan backa om det i den detaljerade planeringsprocessen visar sig att resultatet inte blir det som redovisats av styrelsen.
Svar: Styrelsen har ansvar för att stoppa projektet om det visar sig att kapitaltillskottet och de årliga intäkterna inte kommer upp till redovisad nivå.
14. Är det undersökt om vi kan hyra ut de lokaler vi har till andra?
Svar: Styrelsen har på olika sätt de senaste åren så försökt, dock utan framgång.
15. Kan man inte bara bygga två lägenheter.
Svar: Då blir projektet ointressant för en byggare och inte ekonomiskt försvarbart för föreningen.
16. Medlem påstod att utsänt beslutsunderlag är undermåligt varför medlemmen yrkade på återremiss (att styrelsen får i uppdrag att utreda vidare).
Svar: På fråga till medlemmen vad denne ansåg var undermåligt kunde medlemmen dessvärre inte ge något/några exempel.

Därmed var frågestunden slut och omröstningen (votering) påbörjades.

Först röstades det om ett förslag att återremittera underlaget till styrelsen för förtydliganden.

Röstningen utföll med rösterna 11 för återremiss och 29 mot.

Stämman avlog därmed förslaget.

Därefter hade stämman att ta ställning till styrelsens förslag, vilket innebar:

- att** ställa sig bakom förslaget till ombyggnad
- att** ge styrelsen i uppdrag att upphandla och genomföra ombyggnadsprojektet
- att** ge styrelsen i uppdrag att upplåta ytorna med bostadsrätt
- att** överskottet från projektet användas till att amortera ner våra lån


Ordföranden förklarade att om en berörd medlem (närmast boende) säger nej till förslaget krävs kvalificerad majoritet det vill säga 2/3-delar för att det skall bli bifall till förslaget.

Därefter kommer då ärendet att gå vidare till Hyresnämnden för beslut.

Omröstningen genomfördes och av de 44 röstberättigade röstade 32 medlemmar JA medan de berörda och ytterligare några röstade nej till styrelsens förslag.

Ordföranden meddelade att 32 inte utgjorde kvalificerad majoritet, dvs över 2/3, varför ordföranden fastslog att stämman avslagit styrelsens förslag.

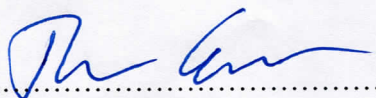
Notering: Efter mötet konstaterades att beslutet på stämman var felaktigt. 32 st JA av 44 röstberättigade är mer än 2/3. Elisabeth Kalderén har efter mötet 2018-09-13 skickat ett brev till samtliga medlemmar och där redogjort för felet. Brevet bifogas. Styrelsen arbetar nu med att tillsammans med Bostadsrätterna klara ut hur den uppkomna situationen skall hanteras.

Noteringen ovan verifieras:  / Elisabeth Kalderén

9. Stämmans avslutande

Elisabeth tackade och avslutade mötet.

Vid protokollet


.....
Thomas Eriksson

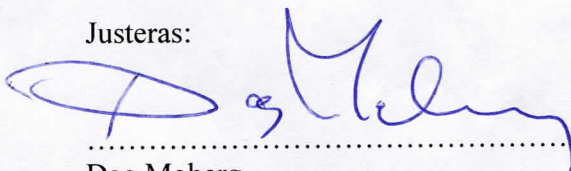
Mötesordförande


.....
Elisabeth Kalderén

Justeras:


.....
Catharina Haag

Justeras:


.....
Dag Moberg