

**Bilagor till protokollet fört vid ordinarie föreningsstämma för HSB Brf
Olympia i Stockholm den 30 maj 2017**

1. Röstlängden – finns endast i tryckt format
2. Styrelsens återrapport till stämman
3. Motion om fördelningsgrund för vissa avgifter
4. Svar på motionen om fördelningsgrund för vissa avgifter
5. Motion om användning av föreningens gemensamma utrymmen
6. Svar på motionen om användning av föreningens gemensamma utrymmen
7. Bostadsrättslagens och stadgarnas text om "Förändring av bostadsrätt"
8. Styrelsens proposition om inrättande av övernattningslokal

Styrelsens återrapport till stämman

Vid föreningsstämman 2016 fick styrelsen följande uppdrag:

- 1. Att styrelsen ser över alternativ användning av den inre delen av tvättstugan på Babordsgatan 14.**

Styrelsens återrapport

Vid verkställandet av uppdraget har styrelsen övervägt följande fem alternativa användningar: bastu (motionens förslag), styrelserum, litet övernattningsrum, cykelrum och gym.

Styrelsen har kommit fram till att inget av de föreslagna alternativen är ekonomiskt försvarbart. I samtliga fall krävs bygginvesteringar, i tre fall (bastu, litet övernattningsrum respektive cykelrum) betydande sådana. För bastu och litet övernattningsrum krävs nya vatten- och avloppsledningar. För cykelrum krävs ny utgång genom yttervägg (cykeltransport via hiss och trappa och rakt igenom ett hygienutrymme ser styrelsen som ett oacceptabelt alternativ). Av samtliga alternativ medför endast ett, nämligen litet övernattningsrum, intäkter till föreningen, dock med så ringa belopp att det tar ett par decennier innan investeringskostnaderna är återbetalda. Styrelsen har därför avvisat samtliga föreslagna alternativ till användning av den inre delen av tvättstugan.

- 2. Att styrelsen ser över lösningar för att förbättra cykelförrådet på Babordsgatan.**

Styrelsens återrapport

Cykelrummet på Babordsgatan visade sig vara för trångt för att rymmas ett cykelställ i två våningar. I stället har kapaciteten i cykelrummet på Korphoppsgatan utökats med 30 platser genom uppmontering av 15 st. dubbelkrokar. Dessutom kan nu båda cykelrummen nås med samma nyckel.

- 3. Att byta ut skadade träd**

Styrelsens återrapport

Verkställs under kalenderåret 2017.

- 4. Att i högre utsträckning utnyttja hemsidan som informationskanal, anslå speciellt viktig information i portarna och att lägga upp nyhetsbrev på hemsidan.**

Styrelsens återrapport

Samtliga punkter i uppdraget är verkställda. Föreningen har även fått en ny hemsida, utvecklad av styrelsens informationsansvarige. Regelbundet utkommande nyhetsbrev sätts upp vid portarna, läggs upp på hemsidan och mejlas ut till alla medlemmar som prenumererat sig på nyhetsbrevet.

- 5. Att det i stämmoprotokollet ska framgå att det justerade protokollet finns tillgängligt hos styrelsen och att det justerade protokollet publiceras på hemsidan.**

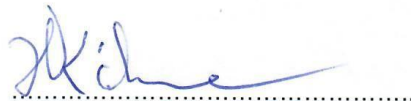
Styrelsens återrapport

Styrelsen har verkställt den andra delen av uppdraget; det justerade protokollet finns tillgängligt på hemsidan. Beträffande innehåll och hantering av stämmoprotokollet är det emellertid inte styrelsen, utan stämman som, genom de personer som stämman valt att underteckna stämmoprotokollet, svarar dels för protokollets innehåll, dels för att det justerade protokollet stadgeenligt finns tillgängligt hos styrelsen senast tre veckor efter föreningsstämman.

Motion till Brf Olympia 20170320

Jag föreslår att de avgifter som debiteras föreningen baserat på antalet lägenheter fortsättningsvis vidaredebiteras med 1/73 per lägenhet istället för efter andelstal.

Exempel på avgifter per lägenhet är kommunal fastighetsavgift, avgift för kabel-TV och bredband samt den fasta avgiften per lägenhet för sophämtning.



Hans-Christer Kåhre

Styrelsens svar:

Den i motionen föreslagna modellen för avgiftsdebitering för kabel-TV och bredband tillämpas på flera håll och har stöd i föreningens stadgar § 11)*. Ytterligare ändring av fördelningen av årsavgiften mellan bostadsrättslägenheterna i enlighet med motionen, kan komma att kräva ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår stämman besluta följande:

1. **att** bifalla motionen i de delar som överensstämmer med föreningens nuvarande stadgar,
2. **att** ge styrelsen i uppdrag att verkställa dessa delar från och med den 1 januari 2018,
3. **att** ge styrelsen i uppdrag att göra en översyn av årsavgiftens fördelning mellan bostadsrättslägenheterna, med stöd av bostadsrättslagens bestämmelser och praxis kring dess tillämpning, samt
4. **att** återkomma till årsstämman 2018 med översynens resultat samt med eventuellt förslag till reviderad fördelning av årsavgiften.

) HSB Brf Olympia stadgar § 11: "Avgifter till bostadsrättsföreningen"*

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Bilaga till styrelsens svar på motion "Fördelning årsavgifterna"

Lägenhet	1	2	3	4	5	6
			Kabel-TV			
			Bredband			
			Löner och arvoden			
			Städning			
			Fastighetsskötsel			
			Fastighetsskatt			
			Fastighetsförsäkring			
			El, vatten, sophämtning			
			Periodisk underhåll			
			Räntor fastighetslån			

Årsavgifter lägenheterna

Föreningens samtliga kostnader fördelas över lägenheterna i förhållande till lägenheternas insats (= andelstal).

Se exempel bredvid

Motionen:

Undanta sådana kostnader där föreningen betalar en fast avgift per lägenhet (dvs. samma belopp per lägenhet) och fördela dessa lika över lägenheterna.

Lägenhet	1	2	3	4	5	6
			Kabel-TV			
			Bredband			
			Löner och arvoden			
			Städning			
			Fastighetsskötsel			
			Fastighetsskatt			
			Fastighetsförsäkring			
			El, vatten, sophämtning			
			Periodisk underhåll			
			Räntor fastighetslån			

Motionen:

Föreningens kostnader för kabel-TV och bredband fördelas lika över alla lägenheter.

Förenligt med nuvarande stadgar

Motionen:

Även följande kostnader fördelas lika över lägenheterna:

- avgift/läg. för kommunal fastighetsavgift
- fast avgift/lägenhet för sophämtning

Inte förenligt med nuvarande stadgar

20170326

Till Brf Olympias årsstämma 2017

Motion om bättre utnyttjande av våra utrymmen avseende tvättstugor, cykelförråd, och möjlig övernattningslägenhet/festlokal

Styrelsen har i brev till föreningsmedlemmarna i början av 2017 meddelat att man avser att riva någon av tvättstugorna, och i stället bygga en övernattningslägenhet/festlokal. Inspirerade av detta vill vi, undertecknade, föreslå ett alternativt tillvägagångssätt att utveckla våra gemensamma utrymmen och skapa ökat värde för föreningens medlemmar.

Vår utgångspunkt är att det ska finnas tvättstugor på både Babordsgatan och Korphoppsgatan. Det är viktigt att Brf Olympia verkar för tillgänglighet för alla människor, även de som till exempel har funktionshinder. Noteras skall också att alla lägenheter inte är utrustade med tvättmaskiner. Genom att använda sig av föreningens tvättstugor med miljöanpassade maskiner bidrar vi till betydligt mindre miljöpåverkan vilket är i linje med Hammarby Sjästad miljö mål. Tvättstugorna bör vara ergonomiskt anpassade och med energieffektiv modern maskinpark.

Föreningen har stora utrymmen i de existerande tvättstugorna, som kan utnyttjas bättre. På Korphoppsgatan finns också ett större cykelförråd i markplanet med fönster. På Babordsgatan finns ett mindre cykelförråd i markplanet. Dessa utrymmen ser vi som möjliga att utnyttja på ett bättre sätt. Till exempel tycker vi att cykelförrådet på Korphoppsgatan skulle kunna bli en trevlig övernattningslägenhet/festlokal med sitt läge i markplan. Det är då viktigt att skapa andra förrådsmöjligheter för cyklar. Där kan en del av en tvättstuga kanske avdelas, eller andra utrymmen i våra källare utnyttjas. Vi föreslår också att man skall undersöka möjligheten till byggnation av mindre cykelförråd på gården.

Vår förening behöver för framtiden bra faciliteter som underlättar för alla medlemmars vardag och samtidigt gör vår förening mer attraktiv för nuvarande samt blivande medlemmar. Detta bör ske genom att göra välgrundade och långsiktiga investeringar för att bättre använda våra utrymmen. För att tillgodose medlemmarnas behov anser vi att en arbetsgrupp utses av styrelsen, som inbjuder medlemmarna till förslag om förbättringar av våra utrymmen. Uppdraget bör avse förbättringar av tvättstugor och cykelförråd, och möjligheter till andra faciliteter enligt medlemmarnas förslag. Givetvis skall även realistiska kostnads-/intäktskalkyler ingå i förslaget. Ett nytt förslag kan då läggas till nästa årsstämma (2018).

Fredrik Pålman

Björn Eriksson

Birgitta Franzen Alm

Fredrik Svedner

Alexandra Kärnlund

Jenny Dozai

Sanna Edberg

Monica Grunditz

Styrelsens svar:

Motionärerna har ställt en motion till stämman 2017 där flera olika förslag framställts. Styrelsen har för avsikt att besvara var och en av dem enligt nedan.

- Det har aldrig varit aktuellt att riva en av tvättstugorna, förslaget som också läggs som proposition till årsmötet 2017 handlar om att bygga om och på ett kostnadseffektivt sätt nyttja utrymmet. Vi vill förtydliga att det också följer större kostnader med att ha två fullt utrustade tvättstugor i en förening, speciellt då maskinparken till större delen är i behov av utbyte på grund av ålder.
- Styrelsens uppfattning är att flertalet i föreningen har egna tvättmaskiner samt torktumlare i sina lägenheter. Och att samtliga lägenheter är förberedda för installation av desamma.
- Förslaget att ta bort cykelrummet på Korphoppsgatan och bygga om det till en övernattninglägenhet bedömer vi inte som genomförbart främst på grund av att förutsättningarna är betydligt mer kostsamma då det är en "rå" yta. Vi ser heller inte vitsen av att ta bort ett stort cykelrum med enkel access från gård för att istället dela av tvättstugorna till att bli två mindre cykelrum, där cyklar då ska transporteras via hiss eller trappa.
- Styrelsen arbetar idag för att tillgodose alla medlemmars behov och vi ser det som enbart positivt om fler medlemmar engagerar sig i föreningen och tar initiativ till konkreta förslag på exempelvis förbättringar eller utveckling av utrymmen, placering av fler cykelförråd eller annat. Dessa förslag har medlemmarna alltid möjlighet att tillsända styrelsen när som helst under året.
- Den eller de medlemmar som vill starta en arbetsgrupp framöver är välkomna att kontakta styrelsen för vidare diskussion om innehåll och arbetsform.

Styrelsen föreslår stämman besluta att anse motionen besvarad.

Vid stämmans behandling av motionen om användning av föreningens gemensamma utrymmen åberopades följande lagtext:

Bostadsrättslagen 9 kap, 16 §, 2a st.

tillika

HSB normalstadgar 2011 för HSB Bostadsrättsförening Olympia i Stockholm § 35

”Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet.

Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.”

Proposition från styrelsen avseende övernattningslokal Babordsgatan 14.

Styrelsen fick på årsmötet 2016 i uppdrag att utreda hur man bättre skulle kunna använda den inre delen av tvättstugan på Babordsgatan 14. Efter genomgång av diverse alternativ kom styrelsen att fundera kring tvättstugorna i stort samt i vilken omfattning de används idag. Våra tvättstugor har väldigt generösa ytor, ca 40 kvm i vardera. Många av de andra föreningarna i Sjöstaden har övernattningslokaler, något som fattas brf Olympia.

Styrelsen har kommit fram till att det med anledning av tvättstugornas relativt låga nyttjandegrad inte är ekonomiskt försvarbart att ha två fullt utrustade tvättstugor igång i föreningen. Vi står inför maskinbyte då flera av maskinerna daterar från föreningens byggår. Varje tvättmaskin som ska bytas ut kostar ca 46 000 kr och ett torkskåp ca 26 000 kr.

Styrelsens tanke med en övernattningslokal är att man som medlem kan hyra lokalen av föreningen om man har gäster som vill sova över, eller till barnkalas eller vuxenkalas. Prislappen på dygnshyra brukar ligga runt 300 kr och där hade vi också tänkt landa. Ingen extern uthyrning kommer tillåtas – endast för medlemmar.

De tekniska förutsättningarna för att bygga om en tvättstuga till övernattningslokal är bra; det finns redan vatten och avlopp vilket gör det enkelt att bygga ett badrum samt installera en kökstrinett. Ventilationen i rummet är också bra. Tanken är inte att riva ut något, utan bygga på golv och väggar på befintligt, där synliga rör och ventilation kläs in samt golv reglas upp på klinkerplattorna. Lokalen är tänkt att utrustas med bäddsoffor, matbord, stolar samt enklare porslin såsom tallrikar, bestick och glas. Badrum med duschkabin, wc och handfat. Och en kökstrinett. Bifogat finns förslag på utformande.

De ekonomiska förutsättningarna är gynnsamma. Budget för ombyggnad samt inköp av material ligger på ca 300 000 kr. Andra föreningars erfarenhet av övernattningslokal visar att en övernattningslokal bär sina egna investeringskostnader inom loppet av ett begränsat antal år – beroende på hyrespris och uthyrningsgrad – och därefter blir en intäktskälla till föreningen.

Förutsättningarna vad gäller medlemmarnas intresse undersöktes i december 2016, då styrelsen gjorde en enkätförfrågan hos medlemmarna. Svarsfrekvensen var hög (77 %). Av de som svarade var 66 % positiva till övernattningslokal, 23 % negativa, medan 11 % inte hade någon åsikt. Mot bakgrund av det starka medlemsstödet beslutade styrelsen att gå vidare med ärendet i och med denna proposition till årsstämman.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att bifalla styrelsens proposition att bygga om tvättstugan på Babordsgatan 14 till övernattningslokal.