****

**Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Brf Riddarsporren 24**

Föreningens styrelse kallar här till ordinarie föreningsstämma, torsdagen den 19 maj 2016, **klockan 19.00** i Norrmalmskyrkan, Norrtullsgatan 37. Röstlängd för mötet upprättas utifrån föreningens medlemsregister.

**Registrering** av stämmodeltagare börjar **klockan 18.30** då varje medlemshushåll får en röstsedel.

**Dagordning**

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämmoordförande.
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Val av valberedning, bilaga 2
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
* Förslag till nya stadgar, bilaga 3
* Beslut om försäljning av takyta till medlemmar, bilaga 4

**Inkomna motioner,** bilaga 5

* Föreningens parkeringsgarage
* Övernattningslägenhet för gäster
* Tidsgräns för ledamöter och valberedning
* Redovisning av kostnader
* Medlemmarna ska välja ledamöternas roll
1. Stämmans avslutande

Varmt välkomna! / Styrelsen

Om du inte kan delta på stämman bifogas en fullmakt som du kan ställa ut på någon i styrelsen, eller någon annan som du vill ska företräda din röst, bilaga 1

Bilaga 1

Brf Riddarsporren 24

**FULLMAKT**

**Ordinarie föreningsstämma**

**den 19 maj 2016**

**Namn** ……………………………………………………….………………….

**Port Nr**……

**Fullmakten är ställd till** …………………………………………………….

**Datum** …………………………………………………………...

**Namnteckning** ………………………………………………………………...

**Namnförtydligande** …………………………………………..........................

§ 43 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Endast annan medlem, make/maka eller anhörig i rakt upp eller nedstigande led, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än tjugo medlemmar.

Bilaga 2

Förslag till val av styrelseledamöter och suppleanter 2016

I valberedningen har under året ingått **Britt Schönning**, **Eva Söderberg** och **Nina Lindström** som samtliga valdes av föreningens årsstämma 2015.

Föreningens samtliga medlemmar har välkomnats att själva kandidera eller att föreslå andra medlemmar som kandidater till styrelsen. Valberedningen har informerat om sitt arbete på föreningens hemsida, i Facebookgruppen, samt skickat brev till nyinflyttade i föreningen. Vi har haft kontakt med flera intresserade som just nu inte får ihop uppdraget med livspusslet. Samtliga kandidater som träffat valberedningen uppfattar vi som mycket lämpliga för uppdraget och de ingår därför i vårt förslag till ny styrelse nedan.

Valberedningen har under våren träffat alla nuvarande styrelseledamöter utom en för enskilda möten. **Gunilla Häll**, vars mandatperiod löper ut önskar inte kandidera till omval. **Sara Stenvall** och **Olle Årman** som valts för 2015-2017 har ställt sina platser i styrelsen till förfogande med hänvisning till personliga skäl. **Gun Lidholm** och **Batcha Celic** kandiderar till ytterligare *ett* år i styrelsen med avsikt att på bästa sätt överlämna sina engagemang, särskilt vad gäller avtal, upphandlingar och renoveringen.

Som grannar vill vi rikta vårt varma tack till samtliga ledamöter och suppleanter för deras engagemang och arbete för föreningen under året.

**Valberedningen föreslår att BRF Riddarsporren 24:s årsstämma 2016 väljer följande ledamöter och suppleanter till styrelsen:**

* Nyval av **Mattias Hellblom** till **styrelseledamot** (2 år)
* Nyval (tidigare suppleant) av **Aira Nyman** till **styrelseledamot** (2 år)
* Nyval av **Kevin Saleh** till **styrelseledamot** (2 år)
* Nyval av **Kristian Klevbom** till **suppleant** (1 år)
* Omval av **Batcha Celic** till **styrelseledamot** (1år)
* Omvalav **Gun Lidholm** till **styrelseledamot** (1 år)
* Omval av **Henrik Dubois** till **suppleant** (1 år)
* Omval av **Cristina Gawell** till **suppleant** (1 år)

Styrelseledamöter som valts med mandatperiod 2015-2017

* Lars Magnusson
* Madeleine Fuchs

En presentation av samtliga personer som ingår i valberedningens förslag återfinns i separat dokument som inte presenteras på föreningens hemsida utan endast skickas ut i pappersform.

Har du några frågor till valberedningen är du välkommen att kontakta oss på

valberedningen@riddaren24.se



Bilaga 3

FÖRSLAG TILL NYA STADGAR FÖR BRF RIDDARSPORREN 24

**Bakgrund**

Två stämmobeslut krävs för att byta stadgar. De nya stadgarna antogs en första gång vid den extra föreningsstämma som hölls den 10 mars 2016. Inför detta möte skickades förslag på nya stadgar ut till samtliga medlemmar. Om du önskar ett nytt exemplar av dessa kontakta då styrelsen. För att de nya stadgarna ska bli giltiga behöver stämman en andra gång besluta om stadgeändring.

**Förslag till beslut**

Styrelsens föreslår att stämman antar de nya stadgarna och därmed godkänner föreningsstämmans beslut från den 10 mars 2016.



Bilaga 4

Beslut om försäljning av takyta till medlemmar och byggnation av nya och utökade terrasser

Projektet för tak- och fasadrenovering har nu gjort en kartläggning av möjlighet till nya respektive utökade terrassytor i enlighet med det uppdrag styrelsen fick av föreningsstämman den 4 maj 2015.

Uppdraget var att utreda var det går att sälja ytterligare terrass- och balkongyta till boende högst upp inom gällande detaljplan och som inte kommer att kunna påverka en eventuell kommande påbyggnad.

Med den kartläggning som nu har gjorts tillsammans med inkomna intresseanmälningar från berörda medlemmar föreslår styrelsen stämman att besluta att föreningen om försäljning/ upplåtelse av upp till 264 kvm takyta för nya respektive utökade terrasser sidledes samt upp till 110 kvm takyta för yta där terrassräcke utökas fram mot fasadliv. Efter kartläggningen beslutade styrelsen att inte gå vidare med frågan om att sälja ytterligare balkongyta.

De terrassytor som styrelsen bedömer är möjliga att bygga nytt eller utöka är följande:

15 gården Samtliga nuvarande terrasser kan byggas ut i sidled och utökas fram mot fasadliv genom att terrasräcke flyttas ut, bilaga 4:1 och 4:2.

17 gården Nya terrasser kan byggas på 17 A, B och C, bilaga 4:3.

 Terrasser 17 D kan utökas genom att terrassräcke flyttas fram mot fasadliv, bilaga 4:3.

 Nuvarande terrass 17 D kan byggas ut sidledes bilaga 4:3..

 Nuvarande terrasser 17 F kan byggas ut sidledes och utökas genom att terrassräcke flyttas fram mot fasadliv, bilaga 4:4.

 Terrasser Frejgatan och Hagagatan kan utökas genom att terrassräcke flyttas fram mot fasadliv, bilaga 4:4 och 4:5.

Styrelsen ser mycket positivt på möjligheten till intäkterna från försäljningen vilket gagnar samtliga medlemmar i föreningen.

Styrelsen föreslår stämman att lämna fullmakt till styrelsen om att vid lämpligt tillfälle i samband med renoveringen av taket besluta om försäljning/upplåtelse av takyta för utbyggnad/nybyggnad av terrasser samt för byggnation av nämnda terrasser omfattande:

1. Försäljning/upplåtelse av upp till 264 kvm takyta för nya och utökade terrasser sidledes till en pris av 15 300 kr/kvm, jämte produktionskostnaden under punkt 3.
2. Försäljning/upplåtelse upp till 110 kvm takyta för utbyggnad av terrasser framåt mot fasad till ett pris av 10 000 kr/kvm.
3. Att medlem/medlemmar som köper takyta för nybyggnad av terrass eller utbyggnad sidledes ersätter föreningen med merkostnaden för byggnation. (Kostnaden är kalkylerad till 16 200/kvm kr, inkl moms).
4. Byggnation av nya och utbyggnad av befintliga terrasser på nämnda takyta.

En förutsättning för att genomföra försäljning/upplåtelse av takyta och byggnation av terrasser och terrasutbyggnader är att det finns ett gällande bygglov, försäljningen omfattar tillräckligt stor takyta för att motsvara kalkylerade byggnationskostnader, ändringarna är tekniskt genomförbara och uppfyller myndighetskrav gällande säkerhet, tillgänglighet och snöhantering samt att det inte finns några legala hinder mot upplåtelsen eller byggnationen.



Bilaga 5

INKOMNA MOTIONER

1. **Föreningens parkeringsgarage**

Motion till föreningsstämma 19 maj 2016 angående föreningens parkeringsgarage.

**Syfte**

Öka föreningens intäkter, skapa mervärde och ökad trivsel för föreningens medlemmar.

**Bakgrund**

Föreningens stora garage på Hagagatan 19 är en stor tillgång för föreningen. Föreningen hyr ut garage och drift till Stockholm Parkering AB. Hyresavtalet löper till hösten 2018 (9 månaders uppsägningstid) och ger föreningen **cirka 5 miljoner kr/år i hyresintäkt** (uppgift från styrelsen mars-16). Garaget har idag ca 350 platser för uthyrning, några av dessa är avsedda för tillfälliga besökare som betalar avgift per timme. Uthyrningen är 100% och det är kö för att kunna erbjudas plats att hyra (uppgift från Stockholm Parkering mars -16). Personbil kostar idag 1875:-/mån ink. moms.

Föreningen har stor möjlighet att öka sina intäkter genom att sköta driften av garaget i egen regi.

Om föreningen hyr ut parkeringsplats till medlem är hyresintäkten ej momspliktig. Vid uthyrning till icke medlem är hyresintäkten momspliktig. För en medlem blir alltså hyran 1500:-/mån istället för nuvarande 1875:- . Icke medlem betalar 1875:- ink. moms/mån.

Räkneexempel (dagens priser): 100 platser x 1500:- x 12 mån = 1 800 000:-/år, 250 platser x 1875:- x 12 mån = 5 625 000:-(varav moms 1 125 000:-), 1 800 000 + 4 500 000 = **6 300 000:-** ex. moms

En annan fördel vid drift i egen regi är att föreningen kan sluta erbjuda platser till tillfälliga besökare och istället hyra ut alla platser månadsvis. På detta sätt kan yttre garageporten hållas låst dygnet runt och endast öppnas av hyresgästerna vid in- och utfart (idag är garagets ”publika” delar öppna för vem som helst från kl. 06.30 – 24.00). Detta torde medföra att det blir svårare för obehöriga att ta sig in i garaget. Föreningen kan också förbättra övervakningen, genom vakthållning och genom övervakningskameror. Det är idag ”oroligt” i garaget med stölder, skadegörelse, nedskräpning och felparkerade bilar/lastbilar som Stockholm Parkering inte ”rår på” med nuvarande lagstiftning.

Föreningen skulle eventuellt kunna besluta om att reservera ett mindre antal platser som gästparkering för föreningens gäster som kommer på besök. Den boende får helt enkelt gå ner och öppna garageporten åt sin gäst.

Vid egen drift av garaget bör man utreda möjligheten att köpa tjänster som kundregisterhållning, kölista, fakturering ( t ex. Deloitte), vakthållning, etc.

**Förslag till beslut**

Att föreningen säger upp avtalet med Stockholm Parkering och tar över drift och uthyrning av parkeringsplatser i föreningens garage

Henrik Falk, 15 G

**Styrelsens svar**

Föreningens avtal med Stockholm Stad Parkering AB löper ut 2018-09-30 med 9 månaders uppsägningstid. Att ta över garaget i egen regi kräver en detaljerad utredning av vad detta innebär rent praktiskt. Som tillägg till de poster rörande löpande drift som motionären nämner kan tilläggas påverkan på föreningens nuvarande momsstatus, försäkringsavtal med mera. Utöver utredningen kommer upphandling av identifierade tjänster behöva genomföras. Detta tillika att styrelsens ledamöter för närvarande lägger stort fokus på det stora renoveringsarbete som fastigheten ska undergå och inte ser att tid finns för att genomföra detta arbete.

**Styrelsen svar**

Styrelsen yrkar avslag då motionen inte utgör tillräckligt grund för beslut.

1. **Övernattningslägenhet för gäster**

Motion till föreningsstämma 19 maj 2016 angående övernattningslägenhet för gäster

**Syfte**

Erbjuda föreningsmedlemmarnas gäster möjlighet till prisvärd övernattning för ökad trivsel och mervärde för föreningens medlemmar.

**Bakgrund**

Många av föreningens medlemmar bor trångt och har svårt att på ett bra, bekvämt sätt kunna ta emot vänner och släktingar som nattgäster. Många bostadsrättsföreningar som har möjlighet löser detta genom att iordningställa en lämplig lokal till övernattningslägenhet som medlemmarna kan boka och hyra för sina gästers räkning. Motionären är övertygad om att en övernattningslägenhet bidrar till ökad trivsel och upplevs som ett mervärde för de boende. En bostadsrättsförening med många ”mervärden” kan bidra till att öka värdet på bostadsrätterna i föreningen.

Enklast, billigast och snabbast är att ta i anspråk en ledig lokal som redan har bekvämligheter som wc, dusch och som kanske kan kompletteras med enklare kök.

Föreningslokalen, eller del av, i 17-husets gatuplan framstår som ett mycket attraktivt alternativ som framtida övernattningslägenhet. Många kvadratmeter ledig föreningsyta som kan användas för de boendes bästa och dessutom skapa en intäkt till föreningen. Detaljerade regler för bokning (samma system som bokning av tvättstugor?), pris per natt etc. arbetas fram av styrelsen. Eventuellt med hjälp av frivilliga medlemmar i en arbetsgrupp.

**Förslag till beslut**

Att styrelsen får i uppdrag att snarast iordningställa en övernattningslägenhet för medlemmarnas gäster.

Att styrelsen i första hand utreder alternativet ”föreningslokalen” på 17-gården som val av lämpligt objekt. I andra hand annan lokal som lika enkelt kan byggas om till övernattningslägenhet.

Henrik Falk, 15 G

**Styrelsen svar**

För att minska etableringskostnaderna i samband med renovering av tak och fasad har styrelsen för avsikt att använda alla tillgängliga lokalutrymmen till våra entreprenörer. Lokalerna kommer bl a att användas till platskontor, lunchrum, personalutrymme, lager m m. Föreningslokalen och andra större lokaler kommer att vara en viktig del i detta.

Styrelsen anser därför att frågan av övernattningslägenhet får hanteras efter det att renoveringen är genomförd.

Styrelsen yrkar avslag på motionen

1. **Tidsgräns för ledamöter och valberedning på 4-6 år**

Mitt förslag är att införa en tidsgräns för ledamöter och valberedning på 4-6 år.

Först och främst för att fler skall få chansen att arbeta i styrelsen och känna sig välkomna att delta i styrelsearbetet.

Risken är stor att om man sitter för länge i en styrelse börjar man se föreningen som sitt egna företag.

Maria Lind Öhnedal

**Styrelsen svar**

Styrelsen yrkar avslag på motionen med hänvisning till §§ 23 och 32 i de av styrelsen föreslagna nya stadgarna.

1. **Redovisning av kostnader**

På grund av alla turer med taket så önskar jag att styrelsen redovisar alla kostnader som varit gällande taket.

Kostnader för reparationer

Projektkostnader

Arkitektkostnader

Utredningar

Detta för att vi medlemmar skall ha all information innan beslut tas

**Styrelens svar**

En del av styrelsens arbete är att ansvara för den löpande verksamheten i föreningen samt ansvara för att årsredovisning upprätta. Styrelsen har inte möjlighet att låta varje medlem bli delaktig i den löpande verksamheten. Projektets ekonomi redovisas i styrelsens protokoll och ingår därmed i det material som revisorerna granskar. Redovisning av större projekt som t ex taket sker i samband med att årsredovisning upprättas.

Styrelsen yrkar avslag på motionen

1. **Medlemmar ska välja ledamöternas roll**

Mitt förslag är att vi medlemmar ska välja ledamöternas roll i styrelsen såsom ordförande, sekreterare, kassör, ekonomiansvarig och projektansvarig etc. till styrelsen.

Med andra ord skall styrelsen inte konstituera sig själv.

Maria Lind Öhnedal

**Styrelens svar**

Styrelsen yrkar avslag på motionen med hänvisning till § 24 i de av styrelsen föreslagna nya stadgarna.