

Kallelse och dagordning

Föreningsstämma 2022

Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1 hälsar alla medlemmar välkomna till ordinarie årsstämma 2022.

Datum: torsdag 5 maj 2022

Park Inn by Radisson, Midskeppsgatan 6

Kl 18.00 välkomnar styrelsen medlemmarna till lättare förtäring

Årsstämman inleds kl 18.30

Ordinarie föreningsstämma i Brf Sjöportalen 1 kommer att hållas den 5 maj 2022 kl. 18:30 på Park Inn by Radisson.

Ordförande och styrelsen informerar kl. 18:30 kort om föreningens verksamhet, underhållsplan och ekonomi. Föreningsstämman inleds därefter.

Föreningens årsredovisning finns att läsa på föreningens hemsida senast 2 veckor innan stämman. Deltagare uppmanas att i förväg läsa igenom årsmöteshandlingarna samt motioner.

Vi uppskattar om ni kan lämna in frågor gällande årsredovisningen till styrelsen en vecka före stämman, så kan vi lämna ett bättre svar.

Observera att om ni använder ombud, behöver en fullmakt i original vara styrelsen tillhanda före stämman. Styrelsen har fattat beslut om att ett ombud kan ha fler fullmakter i enlighet med den tillfälliga lagen om stämmor. Se föreningens stadgar vilka beskriver vilka som får vara ombud och biträde.

Dagordning Brf Sjöportalen 1, årsstämma 5 maj 2022

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden för styrelse och revisor för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden
18. Stämmans avslutande

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor

Proposition 1:

Styrelsen ställer frågan till stämman för att ta beslut för enhetslösning kring avgränsning av föreningens mark som vetter mot kajen.

Proposition 2:

Proposition 3:

Styrelsen ställer frågan till stämman för att ta beslut gällande laddstolpar

Motioner inkomna styrelsen bifogas samt styrelsens förslag till beslut.

Motion 1 och 2 angående låsning av dörrar till soprummen

Motion 3 och 4 angående riktlinjer och policy för förvaltning

Motion 5 (A) upplåta gästlägenhet till flyktingar

Motion 6 (B) Åtgärder sunkiga brevlådor

Motion 1

Till BRF1-Sjöportalen
Styrelsen

Förslag -

Avskaffa låsning av dörrarna
till de båda soprummen (A+B husen)

Det är ofta krångel med låsen och
att dörrarna inte går att få upp.

Det finns ju inget stöldbegärligt
i de båda rummen, och soprummet
är väl det sista stället där
bovar vill göra inbrott.

Mvh datum: 220222
Dan Daneberg m. fru
A 1007

Motion 2

Hej

Det är tyvärr många gånger att dörren till soprummet i A huset har gått i baklås. Man kan tydligt se att dörren är skadad. Det har varit ett antal interimis fix men problemet kvarstår.

Är det inte dags att reparera dörren ordentligt?

Med vänliga hälsningar
Susan & Jonas Björkberg
Lgh 1102, A huset

Styrelsen föreslår stämman att: Avslå motion 1 och 2.

Styrelsen håller med om att det uppstår en problematik när dörrarna inte går att öppna för både boende och leverantörer. Dock anser styrelsen att dessa bör hållas låsta och föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att i samband med översyn av ytskikt, belysning och inredning i entréerna inkluderar även att se över lås/dörrar till soprummen för att hitta bästa alternativet.

Motion 3

Motion till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1 2022

Motion

Jag föreslår att föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1 den 5 maj 2022 beslutar att ge styrelsen i uppdrag att utreda om föreningen bör ha riktlinjer för den långsiktiga förvaltningen av föreningens egendom och i så fall föreslå sådana.

Om föreningen ska ha riktlinjer kan dessa utformas som en policy för styrelsen, intas i en arbetsordning för styrelsen eller intas i föreningens stadgar.

Bakgrund

Vår förening är nu 20 år. Vissa medlemmar har bott här sedan början. De flesta av oss har inte gjort det, utan bott här längre eller kortare tid. Men jag tror att vi alla trivs lika bra och är måna om vår förening, både för att vi vill trivas och av ekonomiska skäl.

Föreningen äger tre hus och marken dessa står på. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och fungerar ungefär som ett företag. Lagarna för ekonomiska föreningar och aktiebolag är ganska lika.

En skillnad mot aktiebolag är att en bostadsrättsförening inte drivs i vinstsyfte, utan i syfte att förvalta egendomen med nollresultat. Det blir förstås ändå mycket pengar eftersom föreningen ska betala amorteringar och ränta på de stora lånen, som vid föreningens bildande motsvarar egendomens hela värde, och för den löpande driften och vården av husen och marken.

En annan skillnad är att en bostadsrättsförening är just en förening. Beslut fattas demokratiskt på föreningsstämman varvid varje lägenhet har en röst.

Föreningsstämman sammanträder bara en gång per år, och inte alla grannar har möjlighet att närvara. Under året ansvarar föreningens styrelse för förvaltningen. Mitt intryck är för övrigt att styrelsen under det gångna året, även om den inte har gjort så mycket väsen av sig, fått väldigt mycket gjort.

Men styrelsen byts successivt ut. Även jag satt med en tid, men lämnade uppdraget av tidsbrist. På föreningsstämmorna deltar som sagt inte alla medlemmar. Under året är var och en dessutom upptagen med sitt, och vi känner kanske alla nästan att vi bor i helt egna ägarlägenheter och inte i en förening. När man arbetar hela veckan är det förstås bekvämt att styrelsen sköter om allt.

Detta gör att det, enligt mig, saknas en långsiktighet i förvaltningen av våra hus och av vår mark. Föreningen har inte formulerat hur den vill att det ska vara om tio, 20, 30 år. Många av oss medlemmar kommer att bo kvar då, om än inte om 30 år så i vart fall om tio, och vi har mycket att värna. Jag upplever att Sjöportalen 1 är det mest lyckade byggnadsprojektet i Sjöstaden. Om det också är det mest trivsamma ska jag låta var osagt.

Detta bör värnas. Vi vet av erfarenhet att förhastade ekonomiska beslut kan stå föreningen dyrt under lång tid. Sådana beslut och andra kan fattas igen i framtiden. Självfallet ska föreningen utvecklas med tiden, och självfallet måste varje styrelse ha handlingsfrihet. Men jag tror att föreningen, när den nu har blivit 20 år, till gagn för framtida grannar och styrelser, bör analysera hur föreningen och dess egendom ska värnas långsiktigt. Jag tänker själv på den ekonomiska förvaltningen, byggnadernas vackra arkitektur, gårdens terrassering, gemensamma utrymmen och de komplicerade tekniska systemen.

Mycket har gjorts på senare år för att förtydliga föreningens och styrelsens arbete, och flera styrelser har bidragit. Det har bland annat tagits fram en policy för föreningens lånefinansiering. Men det finns, så vitt jag som medlem vet, inget heltäckande. Jag föreslår därför att styrelsen får i uppdrag att ta fram riktlinjer för den långsiktiga förvaltningen av föreningens egendom. Kanske kan ett sådant uppdrag också bidra till att förstärka dialogen mellan oss medlemmar sinsemellan och med styrelsen under året.

Rickard Vinde, B408

Motion 4

Motion till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1 2022

Motion

Jag föreslår att föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1 beslutar ge styrelsen i uppdrag att utreda och föreslå en gemensam policy för vilka förändringar som är möjliga på utsidan fasad, i trädgård och övriga gemensamma utrymmen. En sådan policy kan lämpligen intas i föreningens stadgar.

Bakgrund

Våra byggnader uppfördes i början på millenniet utifrån förslag av ett antal arkitekter som bl. a. hade vacker miljö, trivsel och modern teknik i åtanke. Detta kom att ses som nydanande och några av lägenheterna utsågs också till visningslägenheter under BoStad 02. Byggherre var SBC (Brf Sjöportalen) som sedan sålde komplexet till "vår" förening och Brf Sjöportalen 1 bildades.

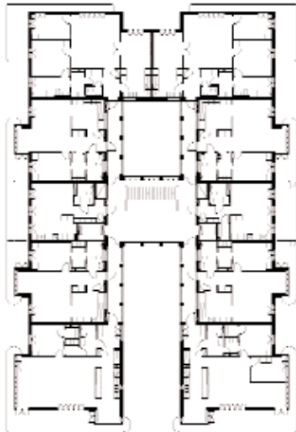
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och består av de medlemmar som äger rätt att disponera sin lägenhet. Detta uppfattas inte sällan som att de äger lägenheten och att man kan företa ombyggnader efter eget önskemål. Andra medlemmar berörs för det mesta inte av ombyggnader inuti lägenheten, men eventuella ändringar på utsidan av byggnaden kan drabba grannar både skönhetsmässigt och ekonomiskt. Av den anledningen är det viktigt att eventuella förändringar där andra medlemmar berörs än de som vill bygga om har möjlighet att presentera sin syn.

Med ovanstående som en del av många argument föreslår jag därför att styrelsen får i uppdrag att ta fram en policy för om och i så fall hur och varför gemensamma ytor får förändras så att inte vårt fina kvarter förlorar sin ursprungliga tanke.

Laila Sjöström

B301

Från informationssidan Stockholm växer (<https://vaxer.stockholm>)



B. En byggnad med uppslitsad inre borggård öppen mot parken i söder samt försedd med en utstansad öppen mindre gård med ett utkik mot sjön. På varje plan finns tio lägenheter runt ett större glasat trapphus, centralrummet. I kvarterets mitt finns en nersvarvad solgryta som vid en mindre byggnad vid vattnet skall fungera som en vindskyddad yttre borggård. Sekvenser av olika ute- och innerum erbjuder skyddande och tydliga platser för umgänge, kvarteret är försett med rum mittemellan, möjligheter att mötas. Strävan har varit att med hjälp av okomplicerade element uttrycka en gracil och ljus karaktär, som kännetecknas av både generöst glasade, enkla och strama lägenheter och av byggnadskroppens uppdelade gestalt. Den smala inre borggården kan måttmässigt jämföras med gränder i Gamla Stan, det intima gårdsrummets svarta granit lagrar dagens värme, som på aftonen ges tillbaka till dem som vistas där. Exteriörernas omväxlande ockra och vita kulörer markerar en upplöst form och en ordnad helhet.

Ansvarig arkitekt Göran G Lundquist. Byggherre SBC.

Styrelsen föreslår stämman att: avslå motion 3 och 4 för att i stället anta angivna proposition 2 enl nedan.

Motion 5 (A) och motion 6 (B)

Motioner till stämman 2022, BRF Sjöportalen1

MOTION A

Många flyktingar är på väg från Ukraina.

Vi föreslår att de båda "uthyrningslägenheterna", med eller utan ersättning från stat eller kommun, erbjuds för boende till flyktingar från Ukraina.

MOTION B

Vi måste göra något åt de sunkiga brevlådorna och namntavlorna i entréerna. Kolla in hur BRF-erna i vårt grannskap löst problemen....

Monika o Sune Löfgren, lgh 1404

Svar från styrelsen gällande Motion 5 (A):

Den 4:e mars 2022 påbörjade styrelsen ett arbete som innebär att se över möjligheten att bidra med boende i samband med den flykt som pågår från kriget i Ukraina.

Arbetet har inneburit att styrelsen har diskuterat frågan om generösa bedömningar vid förfrågningar om andrahandsuthyrning för detta ändamål. Vidare har styrelsen undersökt möjligheten att hyra ut den gästlägenhet som finns till förfogande. En fråga ställdes på föreningens Facebooksida. Frågeställningen löd: *"Styrelsen funderar över om föreningen kan upplåta gästlägenheten tillfälligt till flyktingar från Ukraina. Vi har ännu inte kollat upp vad som gäller men vill lite lätt kolla uppbackningen för ett sådant beslut. Gilla inlägget om du är för."*

Med utgångspunkt i utfallet gick styrelsen vidare i arbetet. Migrationsverket har kontaktats och erbjudits möjligheten att nyttja gästlägenheten. De tackade nej. Därefter har kontakt tagits med privatpersoner som tidigare arbetat med flyktingmottagning på ideell basis. Dessa har föreslagit Stockholms Stadsmission som en lämplig part att vända sig till. Styrelsen för förnärvarande diskussioner med Stockholms Stadsmission om hur ett samarbete kan se ut. Föreningen jobbar parallellt med att se över praktiska frågor som kan uppstå, exempelvis försäkringsskydd.

Med detta anser styrelsen motionen vara besvarad.

Mot bakgrund av ovanstående vill styrelsen ställa följande frågor till stämman:

Stockholms Stadsmission förefaller skriva längre avtal med de som hyr ut boenden till deras verksamhet. Styrelsen önskar med anledning av detta att få stämmans godkännande att hyra ut gästlägenheten under längre perioder; perioder som kan betraktas som stadigvarande. Styrelsen önskar mandat att genomföra sådan uthyrning till och med årsstämman 2023.

I motionen föreslås att boende till flyktingar från kriget i Ukraina skall kunna upplåtas utan ersättning till föreningen. Styrelsen önskar stämmans mandat att fatta ett sådant beslut. Mandatet skall gälla till och med årsstämman 2023.

Motion 6 (B)

Svar från styrelsen gällande motion 6 (B):

Styrelsen står i begrepp att se över ytskikt, belysning och inredning i entréerna. Styrelsen kommer i detta arbete ta frågan om brevlådornas utseende i beaktan.

Styrelsen finner därmed frågan besvarad.

Proposition nr: 1

Avgränsning av BRF Sjöportalen mark mot Sickla kaj

Bakgrund:

På uppdrag av styrelsen för Brf Sjöportalen har en grupp bestående av representanterna Carina Carlman och Gunnel Tybring för Trädgårdsgruppen tillsammans med de boende på markplan tagit fram ett förslag som syftar till att skapa enhetlig utformning av föreningens mark mot stadens mark på Sickla kaj. Eftersom de boende i dessa lägenheter saknar balkong/uteplats men har ett stort fönster och en glasörr i direkt anslutning till det publika gångstråket på kajen finns ett starkt behov av tillgång till avgränsad yta som värnar de boendes integritet.

Samsyn om att skapa en harmoniserad och enhetlig utformning som ska vara estetiskt tilltalande har varit vägledande i de diskussioner som förts. Stor möda har lagts ner på att ta fram underlag för

alternativa lösningar som granskats och kostnadsberäknats. Önskemål finns att individuella val av blomkrukor på den avgränsade ytan ska vara möjligt.

Förslag som förkastats är:

- × Odlingslådor som kräver skötsel hela sommaren
- × Lösningar som ställer krav på fast förankring i marken
- × Lösningar som bedömts för ömtåliga och känsliga över tid och för yttre åverkan, tex ex limmade ytskikt, keramiska plattor eller korroderande material

Representanterna från trädgårdsgruppen och de boende enades slutligen om massiva granitblock. Efter kontakter med olika leverantörer föll valet på svensk ljusgrå flossad granit.

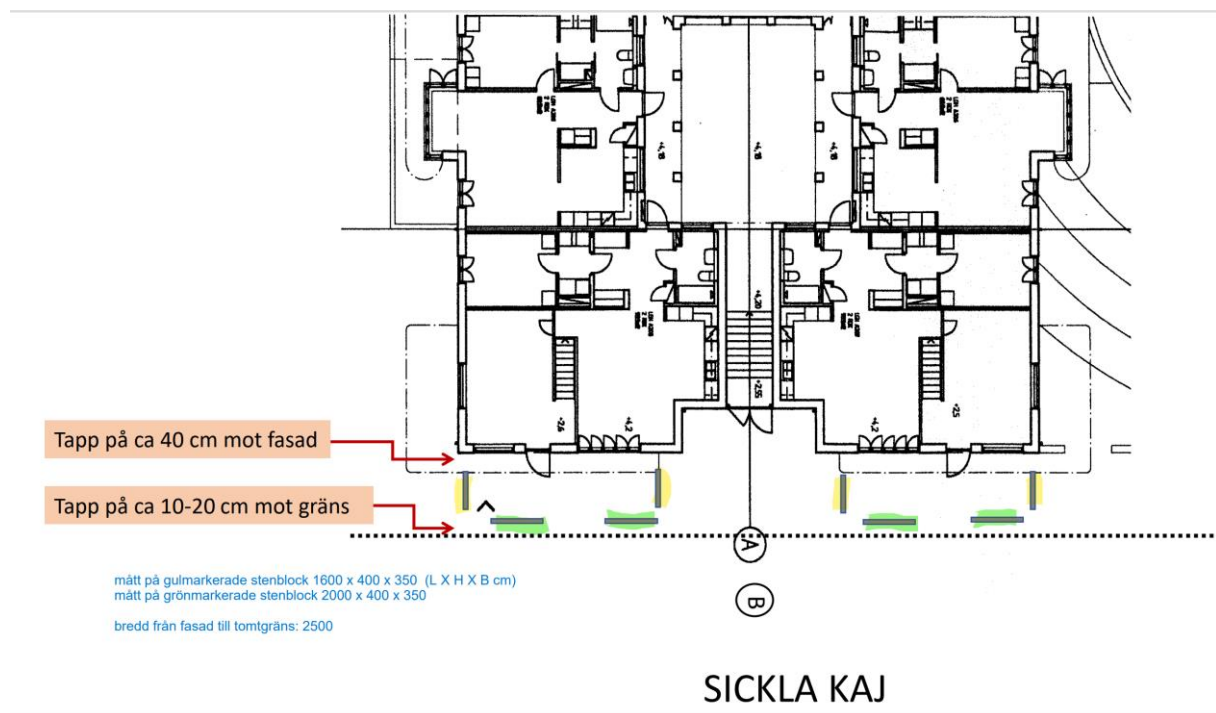
Valet baseras på följande:

- ✓ Skapar en estetiskt och enhetlig utformning som harmoniserar med omgivningen
- ✓ Kan placeras direkt på marken utan åverkan på underlaget
- ✓ Reversibel lösning men ändå för tunga för att kunna vältas omkull
- ✓ Utgör en långsiktigt hållbar lösning vilket skapar mervärde för hela föreningen
- ✓ Svensk granit är ett miljövänligt alternativ och kan beställas i olika dimensioner

Stadsbyggnadskontoret i Stockholms Stad har konsulterats för att säkerställa att förslaget följer de riktlinjer som finns i detaljplanen för området. I dessa riktlinjer anges att avgränsningar på föreningens mark som är prickad i detaljplanen kan tillåtas under förutsättningar att det inte, oavsett val av material, bildar en mur. Ett annat krav är att höjden på avgränsande element måste vara lägre än 0.5 m. Den slutliga kostnaden inklusive moms uppskattas till ca 200 000 kr varav ca halva kostnaden är material och resterande kostnader för Åkerlunds att iordningställa föreningens mark mot Sickla kaj samt utplacering av granitblocken.

Styrelsen föreslår att:

Varje plats avgränsas med 2 längder á 1,6 m, 1 på varje kortsida och 2 längder á 2 m utmed långsidan som placeras separerade från fasaden och med ett utrymme mellan blocken enl ritning.



Styrelsen föreslår stämman att:

Bifalla propositionen för gemensam utformning av föreningens mark gentemot kajen vilket omfattar ritningen enl. ovan samt uppskattad kostnad.

Proposition 2:

Två motioner (motion 3 & 4) med i grunden liknande innehåll har inkommit. Dessa två motioner anmodar styrelsen att se över samt om möjligt skapa rutiner för att värna **i) den långsiktiga förvaltningen av föreningens egendom ii) upprätthålla eller stärka de demokratiska processerna inom föreningen samt iii) reglera vilka arkitektoniska förändringar som skall vara möjliga att genomföra av utrymmen och ytor som föreningen ansvarar för.**

Styrelsen anser de föreslagna åtgärderna vara av stor vikt och att ett sådant arbete bör genomföras. Detta arbete skall ha sin utgångspunkt i motion 3 & 4, vilka styrelsen finner väl genomtänkta och välformulerade. Stämman bör ge styrelsen möjlighet att involvera medlemmar utanför styrelsen i denna fråga om det befinns lämpligt eller nödvändigt.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla proposition 2 och ge styrelsen i uppdrag att arbeta fram en policy för dessa tre områdena nämnda enl ovan.

Proposition 3

Laddplatser för elbilar i garage.

Bakgrund:

Tillsammans med Brf. Olympia förs diskussioner kring installation av laddplatser för elbilar i ett av de garage som föreningen (Brf. Sjöportalen) är delägare i, nämligen det på Babordsgatan 10. Det system som ligger närmast till hands innebär att en central enhet installeras, varifrån ett större antal uttag kan anslutas. I dagsläget är förslaget att installera laddplatser på samtliga 40 garageplatser varav det för Brf Sjöportalen gäller 18 bilplatser. I dagsläget finns statligt stöd att söka vid installationer av laddplatser för elbilar. Utöver dessa platser har Sjöportalen 18 bilplatser i garaget på Babordsgatan 4-6. Dessa är inte aktuella för installation av laddplatser.

Installationen kommer att ske i samråd och samverkan med övriga föreningar i garagesamfälligheten. Ett underlag för upphandling kommer att tas fram av Brf. Olympia. Detta kommer att ske efter deras årsstämma som äger rum i juni. Det innebär att vi därefter har en klar kostnadsbild för installationerna.

Styrelsen föreslår stämman att:

Ge styrelsen mandat att tillsammans med Brf. Olympia förhandla om samt fatta beslut kring upphandling av installation av laddplatser för elbilar på samtliga 40 garageplatser i samfällighetens garage på Babordsgatan 10. Det innebär att samtliga Brf. Sjöportalens 18 platser i det garaget kommer att ha tillgång till elbilsladdning.