

Kallelse till årsstämma i Bostadsrättsföreningen Bulten 2

Datum: 20 maj 2025

Tid: kl. 18.30

Plats: Kristinehovs Malmgård, Kabinettet, Kristinehovsgatan 2

Angående rösträtt: Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Medlem kan framföra sin röst via ombud. Ifyllt och undertecknat fullmaktsformulär i original tas med och uppvisas av ombudet på föreningsstämman.

Övrigt: Tag gärna med kallelsen och övrigt underlag till stämman. Av miljöskäl kommer ytterligare exemplar av kallelsen inte att finnas tillgängligt vid stämman. Årsredovisningen för 2024 hålls tillgänglig på föreningens hemsida, www.bulten2.se, senast två veckor före årsstämman.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två 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 åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår (**Bilaga 1**)
14. Val av antal ledamöter och suppleanter (**Bilaga 2**)
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter (**Bilaga 2**)
16. Val av revisorer och revisorssuppleant (**Bilaga 3**)
17. Val av valberedning (**Bilaga 4**)
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (**Bilaga 5**)
19. Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen i Brf Bulten 2

Bilaga 1: Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår (punkt 13 på dagordningen)

Arvode till styrelsen

Valberedningen föreslår att arvode till styrelsen ska uppgå till 1,5 prisbasbelopp, exkl sociala avgifter. Styrelsen beslutar om fördelning av arvodet.

Arvode till revisorn

Styrelsen föreslår följande.

Skälig ersättning enligt räkning ska utgå till revisorn.

Bilaga 2: Valberedningens förslag

Val av antal ledamöter och suppleanter (punkt 14 på dagordningen)

I enlighet med föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Valberedningen föreslår att styrelsen, för tiden intill nästa årsstämma, ska bestå av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Val av styrelseledamöter och suppleanter (punkt 15 på dagordningen)

Dagens styrelse:

Patrick Murath, ordinarie ledamot (t.o.m. årsstämman 2025)
Daniel Strand, ordinarie ledamot (t.o.m. årsstämman 2025)
Mats Edman, ordinarie ledamot (t.o.m. årsstämman 2025)
Julia Brandell, ordinarie ledamot (t.o.m. årsstämman 2026)
Patrik Johansson, ordinarie ledamot (t.o.m. årsstämman 2026)
Kim Gynnerstedt, suppleant (t.o.m. årsstämman 2026)
Åsa Andersson Berglund, suppleant (t.o.m. årsstämman 2026)

Valberedningens förslag:

Valberedningen föreslår omval av

- Patrick Murath (9b) – ordinarie ledamot, (t.o.m. årsstämman 2027)
- Mats Edman (9b) – ordinarie ledamot, (t.o.m. årsstämman 2027)

Valberedningen föreslår därutöver nyval av

- Jenny Peters (9c) – ordinarie ledamot (t.o.m. årsstämman 2027)
- Rune Fränne (9c) - suppleant (t.o.m. årsstämman 2027)

Styrelsens sammansättning ser därmed ut som följer

Patrick Murath – ordinarie ledamot, (t.o.m. årsstämman 2027)
Mats Edman – ordinarie ledamot, (t.o.m. årsstämman 2027)
Julia Brandell – ordinarie ledamot (t.o.m. årsstämman 2026)
Patrik Johansson – ordinarie ledamot (t.o.m. årsstämman 2026)
Jenny Peters – ordinarie ledamot (t.o.m. årsstämman 2027)
Åsa Andersson Berglund – suppleant (t.o.m. årsstämman 2026)
Rune Fränne – suppleant (t.o.m. årsstämman 2027)

Övriga förslag kan komma att presenteras av valberedningen på stämman.

För den händelse en ledamot flyttar under det kommande året föreslås att en av suppleanterna går upp till ordinarie ledamot.

Valberedningen har bestått av Joanna Eklundh och Anders Zetterlund.

Bilaga 3: Val av revisorer och revisorssuppleant (punkt 16 på dagordningen)

Styrelsen föreslår val av revisorn Jacob Biderholt, Parameter revision, för tiden intill nästa årsstämma.

Bilaga 4: Val av valberedning (punkt 17 på dagordningen)

Föreslås att kommande års valberedning ska bestå av Joanna Eklundh och Anders Zetterlund.

Bilaga 5: Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden (punkt 18 på dagordningen)

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor

1. Förslag till beslut om flytt av vindsförråd

För det fall stämman beslutar att bifalla medlemsmotion 1 nedan avseende försäljning av råvind krävs flytt av de förråd som i nuläget finns i det aktuella utrymmet. De vindsförråd som berörs är nummer 963, 965, 966, 982 och 984 i uppgång 9A. Även om medlemsmotion 1 inte bifalls kan ytan i fråga komma att säljas vid ett senare tillfälle.

Med anledning av detta föreslår styrelsen att stämman beslutar

- att flytta de förråd som berörs till annan lämplig plats inom fastigheten; och
- att bemyndiga styrelsens att vidta relevanta åtgärder för ändamålet.

Bemyndigandet ska för undvikande av missförstånd också anses innefatta att beslut om att *inte* flytta förråden, exempelvis för det fall en försäljning inte kommer till stånd. Beslutet och bemyndigandet ska omfatta förråd som inte nämns ovan, men som i ett senare skede kan visa sig beröras av försäljningen av vindsytan. Flytten av vindsförråd ska bekostas av köparen av vindsytan och ska inte innebära en tillkommande kostnad för föreningen eller dess medlemmar. Beslutet ska vara villkorat av att erforderliga samtycken och i tillämpliga fall godkännande från Hyresnämnden inhämtas.

Av föreningsmedlemmar anmälda ärenden

Motion 1 - Försäljning av råvind

Bakgrund

Vi som medlemmar i Brf Bulten 2 och boende i lägenhet 00005 (1501) på Långholmsgatan 9A önskar härmed framföra en motion om att få köpa loss råvinden ovanför vår lägenhet. Råvinden uppgår till 31 kvm.

Vi planerar, förutsatt att bygglov beviljas, att inreda råvinden till ett eller två extrarum som kan användas för framtida barn, samt installera en toalett och eventuellt bygga en mindre terrass om det är tekniskt och juridiskt genomförbart.

Förslag

Vi föreslår att föreningsstämman beslutar att:

1. Ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheten att sälja råvinden ovanför vår lägenhet till oss, under förutsättning att bygglov för ändamålet beviljas.
2. Godkänna ett villkorat köpeavtal mellan oss och föreningen, där råvinden säljs till oss för 1,147,000 kronor, motsvarande ett pris om 37,000 kronor per kvadratmeter, gällande endast om bygglov beviljas.

Motivering

Att upplåta råvinden till oss skulle innebära en värdehöjning både för vår bostadsrätt och för föreningen som helhet, samtidigt som föreningen får ett ekonomiskt tillskott. Att utnyttja råtor för boendeändamål är ofta en god investering, både ekonomiskt och funktionellt. Vi är måna om att allt sker enligt gällande regler, och projektet genomförs endast om bygglov beviljas.

Som köpare står vi för samtliga kostnader för bygglovsansökan, ritningar, ombyggnation och övriga nödvändiga åtgärder, inklusive men inte begränsat till vidtagande av relevanta brandsäkerhetsåtgärder och erforderliga åtgärder gällande värme, ventilation och elektricitet. Därutöver åtar vi oss även att bekosta de merkostnader som kan uppstå i samband med att de fyra förråd samt elskåp som idag finns på vinden behöver flyttas eller omplaceras till annan lämplig plats i fastigheten. Förslagsvis finns en plats i källaren på 9D och resterande får man in i källaren på 9C (enligt konsultation från Leif Rosell). Inga kostnader med anledning av eller i samband med renovering och ombyggnation tillkommer för föreningen eller dess medlemmar.

En förutsättning för försäljning av den aktuella ytan är att ovan förutsättningar, jämte övriga relevanta villkor och bestämmelser, regleras i ett avtal mellan köparna och föreningen. Avtalet ska upprättas av en utomstående jurist som köparna och styrelsen gemensamt kommer överens om och bekostas av köparna.

Föreslås vidare att stämman uppdrar åt styrelsen, eller den styrelsen utser, att å föreningens vägnar slutligt förhandla villkoren för ovannämnda avtal.

Vi hoppas på styrelsens och föreningens stöd i denna fråga.

Vänligen,

Emma Wahlström

Motion 2 – invänta ytterligare bud

Ärende

Förslag att föreningen Bulten2 inväntar ytterligare förväntat bud om att köpa vinden i 9A innan något bud övervägs eller accepteras på detta årsmöte. Redan inkomna bud föreslås behandlas vid senare möte (se motion: Motion 3 – extra föreningsstämma).

Bakgrund

En lägenhet i 9B på 6 trappor som angränsar till vinden i 9A är i skrivande stund den 29 april ute till försäljning via Fastighetsbyrån. I lägenhetens försäljningsannons på Hemnet anges att styrelsen överväger att sälja råvinden som angränsar till lägenheten. Detta angavs i annonsen, efter att styrelsen genom styrelseordförande givit ok till att ha med informationen i annonsen, men utan att ge någon garanti om att försäljning sker. I samråd med arkitekt har en ritning med en planlösning, som är en sammanslagning av lägenheten i 9B på 6 trappor och råvinden på 9A, tagits fram. En byggkonsult, som styrelseordföranden hänvisat till och som huset redan anlitar, har gett råd angående flytt av elskåp, vindsförråd samt möjlig ny placering av dessa. Föreningen skall inte belastas med kostnader vid försäljningen av råvinden. Både vindslägenheten och vindsutrymmet har visats för flera spekulanter som uttryckt intresse att förvärva både lägenhet och råvind.

Motivering

Det är troligt att föreningens ekonomi gynnas av att föreningsmedlemmarna får möjlighet att bedöma flera bud i en nära framtid, i stället för enbart ett på denna stämma. Se gärna Motion 3 – extra föreningsstämma för möjlighet till extra föreningsstämma.

Förslag

- 1. Att invänta ytterligare förväntat bud om att köpa vinden i 9A innan något bud övervägs eller accepteras på detta årsmöte.
- 2. Att alla tidigare accepterade bud på råvinden i 9A rivs upp och skjuts upp till nästa möte.

Avslutning

Uppdaterad information om förväntat ytterligare bud på vindsutrymmet, kan ges på årsmötet av Anders Cederholm, Ernst Cederholm, Axel Cederholm eller bostadsrättsinnehavare av lägenhet i 9B på 6 trappor som angränsar till vinden i 9A.

Motion 3 – extra föreningsstämma

Ärende

Förslag att föreningsmedlemmarna i Bulten2 på årsmötet den 20 maj 2025 beslutar om att kalla till en extra föreningsstämma för att rösta om flera bud vid försäljning av råvinden i 9A.

Bakgrund

Föreningen Bulten2 har tidigare på en extra stämma 2023-10-22 på innergården tagit ställning till försäljning av yta på smidigt sätt. Förslagsvis kan en extra föreningsstämma äga rum på liknande sätt.

Mer information finns under rubrikerna bakgrund och motivering i Motion A – invänta ytterligare bud, samt kan ges på årsmötet av Anders Cederholm, Ernst Cederholm, Axel Cederholm eller bostadsrättsinnehavare av lägenhet i 9B på 6 trappor som angränsar till vinden i 9A.

Motivering

Möjligheten att kunna rösta om flera bud vid försäljning av råvinden i 9A kan gynna föreningens ekonomi.

Förslag

- Att kalla till en extra föreningsstämma.

Styrelsens förslag till beslut beträffande medlemsmotion 1 - 3 om försäljning av råvind

Styrelsen har under en tid stått i kontakt med föreningsmedlemmar som uttryckt ett intresse för att förvärva den aktuella vindsytan i 9A. Diskussionerna har även avsett relevanta åtgärder för t.ex. flytt av befintliga vindsförråd och det har klargjorts att en medlem som önskar förvärva den aktuella ytan behöver bekosta även dessa åtgärder. Försäljning av ytan och efterföljande ombyggnation ska alltså inte kosta föreningen och medlemmarna något.

I syfte att bilda sig en uppfattning om relevant marknadspris för ytan har styrelsen varit i kontakt med fastighetsmäklare som även varit på plats och tittat på ytan. Även om styrelsen i grunden är positiv till försäljningen är det av största vikt att en eventuell försäljning görs till ett pris som är marknadsmässigt, rättvist och fördelaktigt för föreningen och dess medlemmar.

Styrelsen anser att det pris som erbjuds i medlemsmotion 1 är marknadsmässigt och i linje med de värderingar som gjorts. Köparen har vidare accepterat de krav styrelsen ställt på att föreningen och dess medlemmar inte ska påföras några kostnader med anledning av förvärvet och efterföljande renovering. Styrelsen föreslår därför att stämman bifaller motionen. Beslutet om bifall bör emellertid vara villkorat av att stämman beslutat om flytt

BULTEN

av befintliga vindsförråd, enligt styrelsens hänskjutna fråga ovan och även av att erforderliga samtycken och i tillämpliga fall godkännande från Hyresnämnden inhämtas.

Vad gäller medlemsmotion 1 och 2 är det styrelsens uppfattning att det ligger i medlemmarnas och föreningens intresse att anta ett bud som är marknadsmässigt. Att avstå den möjlighet till kapitaltillskott som försäljningen innebär, till förmån för ett senare hypotetiskt bud som inte nödvändigtvis är bättre, är spekulativt och utgör enligt styrelsens mening ett risktagande. På grund av detta, och med hänsyn till förslaget ovan om att bifalla medlemsmotion 1, föreslår styrelsen att stämman avslår medlemsmotionerna 2 och 3, dvs. lämnar dessa utan bifall.