

# Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken

## Protokoll från Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparkens ordinarie årsstämma 2022

**Datum:** 2022-06-28

**Tid:** kl. 19.00 – 21.40

**Lokal:** Stämman var en hybridstämma med medlemmar närvarande i lokal hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB på Alströmergatan 14 i Stockholm. Utöver det digital närvaro för medlemmar i Teams med möjlighet att rösta via Percap.

---

### 1. Öppnande

Lars Östberg förklarade Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparkens ordinarie årsstämma 2022 öppnad.

### 2. Fastställande av röstlängd

Det konstaterades att det på stämman närvarade totalt 26 röstberättigade, varav 16 genom det digitala röstningsverktyget Percap. Av det totala antalet röstberättigade om 26 var ingen representerad genom fullmakt.

Röstlängden fastställdes av stämman till 26 röstberättigade varav 16 röstberättigade genom det digitala röstningsverktyget Percap. Ingen var representerad genom fullmakt. Röstlängden bifogas, [bilaga 1](#).

Röstlängden justerades innan val av stämмоordförande ägde rum till 27 röstberättigade varav 17 genom det digitala röstningsverktyget Percap. Ingen representerades genom fullmakt. Justeringen berodde på att ytterligare en röstberättigad anslöt till det digitala röstningsverktyget Percap.

### 3. Val av stämмоordförande

Styrelsen föreslog Pernilla Carring, Fastighetsjurist vid Fastighetsägarna Service Stockholm AB, som stämмоordförande.

Stämman biföll styrelsens förslag och valde Pernilla Carring till stämмоordförande.

### 4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämмоordföranden anmälde Jonna Berg, biträdande jurist vid Fastighetsägarna Service Stockholm AB, som protokollförare.

### 5. Godkännande av dagordningen

Stämman beslutade att godkänna dagordningen.

## 6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Vid nomineringen föreslogs Patrik Kornerup och Johan Lundblad till justeringsmän tillika rösträknare.

Stämman valde Patrik Kornerup och Johan Lundblad som justeringsmän tillika rösträknare.

## 7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Styrelsen informerade stämmodeltagarna om gällande tidsfrister för kallelsen till stämman och styrelsens övriga arbete med kallelsen till stämman. Det konstaterades att det hade kallats i rätt tid och på rätt sätt.

Stämman fastslog att den blivit stadgeenligt utlyst.

## 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Mattias Lindgren föredrog årsredovisningen tillsammans med revisor Joakim Häll.

Stämmodeltagarna ställde frågor om olika punkter i årsredovisningen.

Stämmodeltagarna ställde framför allt frågor om bland annat problem med värme i huset och i lägenheterna, om två-årsbesiktning, fordringar mot Erlandsson Bygg i Stockholm som gick i konkurs och uppgörelsen med Tobin Properties. Frågor ställdes även om byggfel i lägenheterna och när dessa skulle åtgärdas.

Styrelsen besvarade frågorna. Styrelsen informerade bland annat om att den prioriterar värmefrågorna. Tobin Properties hade vid Erlandsson Bygg i Stockholms konkurs innehållit en faktura om 7 750 000 kr. Advokat är anlitad av bostadsrättsföreningen för att företräda den mot konkursboet för att föreningen ska få behålla de innehållna pengarna. Bostadsrättsföreningen kommer om pengarna kvarstår hos föreningen att använda dessa till att åtgärda kvarvarande besiktningsanmärkningar.

Mattias Lindgren informerade om uppgörelsen med Tobin Properties.

Fredrik Gejrot informerade om bostadsrättsföreningens lån.

Mattias Lindgren upplyste om att not 16 i årsredovisningen inte stämde. Det finns underhållsarbeten planerade.

Stämman beslutade att lägga årsredovisningen till handlingarna.

## 9. Föredragning av revisorns berättelse

Joakim Häll föredrog revisionsberättelsen.

Stämmodeltagarna gavs tillfälle att ställa frågor till Joakim Häll.

Stämman beslutade att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

#### **10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**

Stämman beslutade att fastställa den föredragna resultat- och balansräkningen.

#### **11. Beslut om resultatdisposition**

Styrelsen föreslog, såsom framgår av årsredovisningen sidan 6, att resultatet balanseras i ny räkning genom att i ny räkning överförs förlusten om 11 829 645 kr.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att resultatet balanseras i ny räkning genom att i ny räkning överförs förlusten om 11 829 645 kr.

#### **12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

#### **13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår**

Då valberedningens ledamöter inte närvarade på stämman redogjorde stämмоordföranden för valberedningens förslag.

Valberedningen föreslog följande.

##### Styrelsearvode

Valberedningen föreslog att arvode till styrelsen ska utgå med 2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fritt fördela mellan ledamöterna och suppleanterna för perioden 2022-06-28 fram till ordinarie föreningsstämma 2023.

Inga ytterligare förslag från stämmodeltagare inkom.

Stämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fritt fördela mellan ledamöterna och suppleanterna för perioden 2022-06-28 fram till ordinarie föreningsstämma 2023.

##### Arvode till extern revisor

Valberedningen föreslog att extern revisor ska arvoderas efter löpande räkning enligt av styrelsen godkänd från revisorn inkommen räkning.

Stämman beslutade att bifalla valberedningens förslag och beslutade att extern revisor ska arvoderas efter löpande räkning enligt av styrelsen godkänd, från revisorn inkommen, räkning för tiden från och med dagens stämma 2022-06-28 fram t.o.m. nästa ordinarie föreningsstämma 2023.

#### **14. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Då valberedningens ledamöter inte närvarade på stämman redogjorde stämмоordföranden för valberedningens förslag.

##### Antal styrelseledamöter

Valberedningen föreslog att styrelsen skulle bestå av 7 styrelseledamöter.

Stämman biföll valberedningens förslag och beslutade att styrelsen ska bestå av 7 styrelseledamöter för tiden från och med dagens stämma 2022-06-28 och fram t.o.m. nästa års ordinarie stämma 2023.

#### Antal suppleanter

Valberedningen föreslog 1 suppleant.

Stämman diskuterade förslag om att 2 suppleanter skulle kunna väljas om 2 personer kandiderade till att vara suppleanter.

Ingen av stämmodeltagarna anmälde intresse av att vara suppleant.

Stämman beslutade att bifalla förslaget om 1 suppleant för tiden från och med dagens stämma 2022-06-28 och fram t.o.m. nästa års ordinarie stämma 2023.

#### Val av styrelseledamöter

Valberedningen föreslog att följande personer skulle väljas som styrelseledamöter:

Lars Östberg	Omval	1 år
Fredrik Gejrot	Omval	1 år
Anna Forsgren	Omval	1 år
Christer Karlsson	Omval	1 år
Mattias Lindgren	Omval	1 år
Håkan Lindkvist	Omval	1 år
Daniel Schuss	Nyval	1 år

Håkan Lindkvist meddelade på stämman att han var vald fram till årsstämmen 2023. Han var därmed inte föremål för omval vid dagens stämma.

Mattias Lindgren presenterade Daniel Schuss.

Ingen stämmodeltagare förslög någon ytterligare kandidat till styrelsen.

Stämman beslutade att välja Lars Östberg, Fredrik Gejrot, Anna Forsgren, Christer Karlsson, Mattias Lindgren och Daniel Schuss till styrelseledamöter för perioden 2022-06-28 och fram t.o.m. nästa ordinarie föreningsstämma 2023.

#### Val av suppleant

Valberedningen föreslog att Joakim Claesson (nyval) skulle väljas som suppleant för 1 år.

Joakim Claesson presenterade sig för stämman.

Inga ytterligare förslag på suppleanter inkom från stämmodeltagare.

Stämman beslutade att bifalla valberedningens förslag och att därmed välja Johan Claesson som suppleant för tiden från och med dagens stämma 2022-06-28 och fram t.o.m. nästa års ordinarie stämma 2023.



## 15. Val av revisorer och revisorssuppleant

Då valberedningens ledamöter inte närvarade på stämman redogjorde stämmodföranden för valberedningens förslag.

### Val av extern revisor

Valberedningen föreslog omval av revisor Joakim Häll, Borevision, som extern revisor.

Stämman beslutade att bifalla förslaget och välja Joakim Häll, Borevision, som extern revisor för perioden 2022-06-28 fram t.o.m. nästa års ordinarie stämma 2023.

### Val av revisorssuppleant

Valberedningen föreslog Jörgen Götehed, Borevision, som revisorssuppleant.

Stämman beslutade att bifalla förslaget och välja Jörgen Götehed, Borevision, som revisorssuppleant för perioden 2022-06-28 fram t.o.m. nästa års ordinarie stämma 2023.

## 16. Val av valberedning

Då valberedningens ledamöter inte närvarade på stämman redogjorde stämmodföranden för valberedningens förslag. Det var att valberedning skulle väljas på stämman.

Stämmodeltagare meddelade att valberedningens nuvarande ledamot Estelle Sajedpour inte stod till förfogande för ytterligare en period i valberedningen. Ingen stämmodeltagare hade kännedom om Gustav Hult var villig att sitta kvar i valberedningen.

Stämmodeltagare nominerade Stefan Schanning som ledamot till valberedningen och Stefan Schanning meddelade att han kunde åta sig uppdraget.

Karl Lundberg meddelade att han kunde vara ledamot i valberedningen.

Inga ytterligare förslag på kandidater inkom från stämmodeltagarna.

Stämman beslutade att välja Stefan Schanning och Karl Lundberg som ledamöter i valberedningen för perioden 2022-06-28 fram t.o.m. nästa års ordinarie stämma 2023.

## 17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

### 17.1 Styrelsens förslag om att anta nya stadgar

Mattias Lindgren föredrog styrelsens förslag.

Stämmodeltagarna hade fått de nuvarande och de föreslagna nya stadgarna innan stämman eftersom dessa hade bifogats till kallelsen.

Mattias Lindgren visade vid sin föredragning de nya stadgarna på skärm för såväl de som var närvarande fysiskt på stämman som för de som var närvarande digitalt. I det exemplar han visade på skärmen var ändringarna markerade.

I huvudsak skulle de ändringar som beskrivs nedan genomföras. Det framgick av ändringarna att eftersom föreningen har bostadsrättslokaler så ville föreningen förtydliga det genom att utöver begreppet lägenheter i stadgarna även infoga begreppet lokaler. I det nya stadgeförslaget hade den ändringen gjorts genomgående. I det nya stadgeförslaget framgick under 4 § att överlåtelseavgiften framöver högst får uppgå till 3,5 % av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap och betalas av förvärvaren. Det är en ändring av procentsatsen från nuvarande stadgar. I det nya stadgeförslaget hade även pantsättningsavgiftens procentsats förändrats mot vad som gäller enligt nuvarande stadgar. Den nya pantsättningsavgiften föreslogs bli högst 1,5 % av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning och betalas av pantsättaren. Mattias Lindgren förklarade att höjningarna berodde på att den ekonomiska förvaltaren skulle komma att öka priserna för hanteringen av överlåtelser och pantsättningar. Det föreslogs även en ändring av 5 § i det nya stadgeförslaget. Den paragrafen rör bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Det infogades en punkt i det nya stadgeförslaget om att bostadsrättshavarnas ansvar för lägenhetens underhåll omfattar även belysning på indragna balkonger, till den del det inte är fråga om belysning monterad på fasad. Ordet gas har tagits bort genomgående ur det nya stadgeförslaget. I 7 § har ordet ventilation satts in eftersom bostadsrättshavaren inte får utföra ingrepp i ventilationen utan styrelsens tillstånd enligt det nya stadgeförslaget. Tillägg i det nya stadgeförslaget har även gjorts om att samtliga lägenheter ska vara utrustade med fungerande matavfallskvarn som installerats på ett fackmannamässigt sätt. Beträffande 31 § angående rösträtt framgår det av de nya stadgarna att en medlem som har fler bostadsrättslägenheter endast har en röst. I de nuvarande stadgarna har en sådan medlem en röst per bostadsrätt.

Stämman diskuterade ändringarna och det nya stadgeförslaget och stämmodeltagarna fick tillfälle att ställa frågor om stadgeförslaget.

Stämmoderförande upplyste stämman om att det vid dagens stämma, som är den första stämman på vilken det röstas om stadgeändring, krävdes enkel majoritet för att stadgeförslaget skulle röstas igenom. Stämmoderförande underrättade stämman om att det krävs ytterligare en stämma för att anta de nya stadgarna. Det ska hållas två på varandra följande stämmor för att en bostadsrättsförening ska kunna ändra sina stadgar.

Omröstning företogs.

Stämman röstade enligt följande:

	Fysiskt Närvarande	Digitalt Närvarande	Avstår	Totalt
Ja till styrelsens proposition om stadgeändring	10	12	5	27
Nej till styrelsens proposition om stadgeändring	0	0	0	0

Av 27 röstberättigade röstade 22 röstberättigade för att anta förslaget om stadgeändring och ingen för att inte anta förslaget om stadgeändring.

Vid omröstning biföll stämman med enkel majoritet styrelsens förslag att anta de nya stadgarna vilka bifogas som, bilaga 2.

#### 17.2 Styrelsens förslag angående avgift för parkeringsplatser

Mattias Lindgren föredrog styrelsens förslag.

Vid föregående års stämma fattade stämman beslut om att uppdra åt styrelsen att senast per den 30 september 2021 sänka avgifterna för samtliga de parkeringsplatser som tillhör föreningen i garaget.

Det framgick vid Mattias Lindgrens föredragning av styrelsens förslag att hälften av bostadsrättsföreningens medlemmar har parkeringsplatser och de andra har det inte. Bakgrunden till beslutet på stämman förra året var att bostadsrättsföreningens medlemmar betalade ett högre pris för sina garageplatser än de som bodde i Einar Mattsson och Stockholmshems fastigheter gjorde. Efter stämman kontaktade styrelsen Parkona som förklarade att det inte är föreningen som sätter avgifterna/hyrorna. I avtalet med Parkona står att platserna ska uthyras till marknadsmässiga hyror vilket innebär att hyresgästen (Parkona) äger rätt att fritt justera hyresnivåerna till boende fr.o.m. 2019-06-30. I avtalet är AB Stockholmshem, Einar Mattsson och Brf Äril hyresvärdar. Parkona har förklarat sig ovilliga att gå med på att sänka hyrorna. Styrelsen har undersökt lösningen med att istället lämna ett bidrag till de berörda parkeringshyresgästerna men har inte kunnat enas och det har dessutom visat sig vara ett komplicerat administrativt förfarande att utge bidrag.

Styrelsen anser att beslutet som fattades på stämman 2021 inte ska genomföras eftersom det inte kan genomföras och föreslog till stämman att nuvarande förhållanden rörande garaget bibehålls.

Stefan Schanning framförde att han ansåg det rimligt att bostadsrättsföreningen i efterhand skulle utge bidrag till de som hyrde parkeringsplatser via Parkona och var medlemmar i bostadsrättsföreningen. Parkona vill inte hyresförhandla om någon sänkning av hyra för de parkeringsplatser som medlemmarna i Brf Äril Båtbyggarparken hyr av Parkona. Stefan Schanning ansåg att det var orättvist att de andra som hyrde garageplatser i samma garage av Parkona har lägre hyror. Stefan Schanning informerade om SBC:s rutiner för administration av garagehyror och att det var möjligt att administrera ett bidragsförfarande.

Stämman diskuterade förslaget från styrelsen och Stefan Schannings synpunkter.

Stämmodeltagare framförde bland annat argument rörande likabehandlingsprincipen och att det var upp till respektive medlem att göra en dålig eller bra hyresförhandling med Parkona m.m.

Stefan Schanning framförde ett yrkande om att föreningen skulle kompensera de medlemmar som har avtal med Parkona för en av Brf Äril Båtbyggarparkens garageplatser så att hyresnivån korresponderar med hyresnivån för övriga hyresgäster i garaget.



Vid omröstning mellan styrelsens förslag och Stefan Schannings förslag röstade stämman enligt nedan.

	Fysiskt Närvarande	Digitalt Närvarande	Totalt
Ja till Stefan Schannings yrkande om att föreningen skulle kompensera de medlemmar som har avtal med Parkona för en av Brf Äril Båtbyggarparkens garageplatser så att hyresnivån korresponderar med hyresnivån för övriga hyresgäster i garaget.	3	5	8
Ja till styrelsens förslag att beslutet som fattades på stämman 2021 rörande parkeringshyror inte ska genomföras och att nuvarande förhållanden rörande garaget bibehålls.	7	8	15

Av 27 röstberättigade röstade 8 röstberättigade för att bifalla Stefan Schannings förslag och 15 röstberättigade för att bifalla styrelsens förslag.

Vid omröstning biföll stämman styrelsens förslag och beslutade därmed att beslutet som fattades på stämman 2021 rörande parkeringshyror inte ska genomföras och att nuvarande förhållanden rörande garaget bibehålls.

### 17.3 Styrelsens redovisning av slutlig kostnad för Brf Äril Båtbyggarparkens hus

Mattias Lindgren från styrelsen meddelade att bolagsjuristen på Coreem (tidigare Tobin Properties/Klövern) hade återkommit med besked om att slutgiltig kostnad för Brf Äril Båtbyggarparkens hus behöver redovisas på en stämma. Enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen ska den slutliga kostnaden redovisas vid en föreningsstämma. När ett år förflutit från det att redovisningen har skett ska Bolagsverket på begäran av föreningen återställa insatsgarantin.

Styrelsen informerade därför stämman genom att visa powerpointpresentation för den slutliga kostnaden för Brf Äril Båtbyggarparkens hus. Presentationen visades för de som deltog fysiskt på stämman och de som deltog digitalt på stämman. Powerpointpresentationen som visades bifogas, [bilaga 3](#).

Därmed redovisade styrelsen den slutliga förvärvs- och byggkostnaden för föreningens hus enligt bilagan. Föreningen har erlagt betalning avseende förvärv av fastigheten, aktier, anslutningskostnader, beställd entreprenad avseende uppförande av byggnaderna, iordningsställande av marken, utförda besiktningar, anlitade konsulter, stämpelskatter, finansieringskostnader m.m.

Den slutliga kostnaden för föreningens hus kunde därmed konstateras ha redovisats på stämman.

Enligt bolagsjuristen på Coreem (tidigare Tobin Properties/Klövern) gäller att ställda säkerheter för insatser och i förekommande fall upplåtelseavgifter kommer att kunna återbetalas sedan ett år förflutit från dagens föreningsstämma, förutsatt att talan om ersättning inte väckts före utgången av denna tid – eller om talan väckts att målet är slutligt



avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts. Styrelsen ansöker hos Bolagsverket om återställande av säkerheten. Till ansökan ska protokollet för dagens föreningsstämma fogas. Protokollet ska vara vidimerat av två personer. Vidare ska samtliga styrelseledamöter skriftligen försäkra att talan om ersättning för bostadsrätten inte väckts inom ett år från det att den slutliga kostnaden redovisades på föreningsstämma eller om sådan talan väckts att talan är slutligt avgjord och föreningens betalningsskyldighet fullgjord.

#### 18. Stämmans avslutande

Stämмоordföranden förklarade stämman avslutad.

---

##### Stämмоordförande

2022-07-\_\_ Stockholm

Pernilla Carring

##### Justerare

2022-07-\_\_ Stockholm

Patrik Kornerup

##### Vid protokollet

2022-07-\_\_ Stockholm

Jonna Berg

2022-07-\_\_ Stockholm

Johan Lundblad

### Innehållsförteckning

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE.....	1
MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT .....	1
INSATS OCH AVGIFTER M M .....	2
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	2
STYRELSEN .....	5
RÄKENSKAPER OCH REVISION .....	6
FÖRENINGSSTÄMMA.....	6
MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA.....	8
UNDERHÅLL OCH AVSÄTTNING TILL FOND .....	8
UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M .....	8

### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, lokaler och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

### MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

#### 2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han

har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

#### 3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. En fysisk person som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehålls av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

För bostadsrätter som är avsedda för affärsverksamhet får medlemskap beviljas för juridisk person.

Styrelsen har rätt att utesluta medlem som ej förvärvar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får kvarstå som medlem.

## INSATS OCH AVGIFTER M M

### 4 §

Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, konsumtionsvatten, elektrisk ström, renhållning, fastighetsskatt och fastighetsavgift ska beräknas efter andelstal, uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning, area eller i tillämpliga fall efter vad som belöper på respektive lägenhet. För informationsöverföring/TV, bredband och telefoni kan ersättning även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap och betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1,5 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning och betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse för en lägenhet eller lokal får per år uppgå till högst 10 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för ansökan om andrahandsuthyrningen och betalas av bostadsrättshavaren. Om en lägenhet eller lokal upplåts i andra hand under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften för andrahandsupplåtelsen efter det antal kalender-månader som upplåtelsen omfattar.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte avgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassokostnader enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, , el, vatten och ventilation



som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer;
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, , el, TV/tele/data, vatten och ventilation – till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet;
- golvbrunnar;
- svagströmsanläggningar;
- målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar;
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral;
- ventilationsanordningar;
- eldstäder med tillhörande rökgångar till de delar rökgångarna är i lägenheten;
- dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster;
- ytskikt på terrass, altan och balkong
- belysning på indragna balkonger, till den del det inte är fråga om belysning monterad på fasad;
- upplåten mark.

Om lägenheten är utrustad med förråd, balkong, terrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för

reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren ska teckna sedvanlig försäkring för sitt bostadsrättsinnehav.

#### 6 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

#### 7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändring som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten och ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver anmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att göra anmälan och att ansöka om bygglov. Förändringar ska alltid utföras fackmannamässigt. Samtliga lägenheter ska vara utrustade med fungerande matavfallskvarn som installerats på ett fackmannamässigt sätt.

#### 8 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara



skadliga för hälsan eller annars försämma deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, besöker honom eller henne, som inrymts i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

### 9 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

### 10 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke eller om bostadsrätten är konstituerad med denna rätt enligt upplåtelseavtal eller annat avtal. Styrelsen skall ge bostadsrättshavare tillstånd till att upplåta lägenhet i andra hand förutsatt att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. I bostadsrättslagen anges vissa situationer där samtycke inte

erfordras. Samtycke kan ges i form av innehåll i upplåtelseavtal eller annat avtal.

Samtycke får dock alltid vägras om föreningen i och med andrahandsupplåtelsen riskerar att övergå till att bli en s.k. oäkta bostadsrättsförening.

### 11 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

### 12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 8 vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av

denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare,

- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

### 13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

### 14 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

### 15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## STYRELSEN

### 16 §

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år och kan omväljas. Styrelseledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

### 17 §

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utse.

### 18 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### 19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet



ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

#### 20 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

### RÄKENSKAPER OCH REVISION

#### 21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

#### 22 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

#### 23 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

#### 24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

### FÖRENINGSTÄMMA

#### 25 §

Föreningsstämma kan alltid hållas i den ort där styrelsen har sitt säte och i Stockholm.

#### 26 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

#### 27 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma ska anmäla detta till styrelsen senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

#### 28 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

#### 29 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Godkännande av dagordningen
- 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 7) Fråga om stämman blivit i stadgenlig ordning utlyst
- 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) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

### 30 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning i brevlåda/postfack eller genom e-post tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

### 31 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Om medlemmen innehar fler bostadsrättslägenheter har medlemmen en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### 32 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än tre (3) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra

högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårige medlem företräds av sin förmyndare.

En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem.

Föreningsstämman kan besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt om det biträds med enkel majoritet av de avgivna rösterna vid föreningsstämman.

### 33 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

### 34 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.



**35 §**

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

**MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**
**36 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, e-post eller genom utdelning i brevlåda/postfack.

**UNDERHÅLL OCH AVSÄTTNING TILL FOND**
**37 §**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska anta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och dess finansiering. Styrelsen ska årligen besikta föreningens egendom i erforderlig omfattning. Vidare ska styrelsen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen

underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter erforderlig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt denna paragraf, balanseras i ny räkning.

**UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M**
**38 §**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

**Slutlig kostnad för Brf Ärils hus enligt 4 kap 2 § BrL**

313 671 000 kr	Markförvärv
389 666 704 kr	Entreprenad inkl moms, garantier, byggherrekostnad, projektering m.m. Kommentar: Beloppet inkluderar 7 750 000 kr enligt slutregleringsöverenskommelse med Erlandssons av den 6 maj 2020 avseende avhjälpande av alla utestående besiktningsanmärkningar.
2 983 064 kr	Kvarstående kostnader inkl moms enl bilaga
8 484 000 kr	Övriga projektkostnader såsom marknadsföring, mäklare, uppdragsavtal m.m.
5 005 375 kr	Pantbrevsuttag
4 706 715 kr	Lagfart
37 493 000 kr	Räntor och övriga finansieringskostnader
108 690 142 kr	Köpeskilling aktier
<b>870 700 000 kr</b>	<b>Summa ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
04.07.2022 18:12

SENT BY OWNER:  
Pernilla Carrington · 04.07.2022 17:07

DOCUMENT ID:  
r1gUzYxi5

ENVELOPE ID:  
rJkUGFgjq-r1gUzYxi5

DOCUMENT NAME:

Årsstämmaprotokoll 2022 Brf Äril Båtbyggarparken signering i Verifid 220704.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. PERNILLA CARRINGTON</b> pernilla.carrington@fastighetsagarna.se	Signed Authenticated	04.07.2022 17:16 04.07.2022 17:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/02/1968) IP: 217.151.207.148
<b>2. JONNA BERG</b> jonna.berg@fastighetsagarna.se	Signed Authenticated	04.07.2022 17:19 04.07.2022 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/05/1991) IP: 217.151.207.148
<b>3. Johan Yutaka Lundblad</b> j.y.lundblad@gmail.com	Signed Authenticated	04.07.2022 17:36 04.07.2022 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/08/1984) IP: 188.149.175.79
<b>4. PATRIK KORNERUP</b> patrik.kornerup@atta45.se	Signed Authenticated	04.07.2022 18:12 04.07.2022 18:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/08/1980) IP: 217.213.76.208

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed