



Kallelse till Föreningsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Brf Sjömannen 7 till ordinarie föreningsstämma.

Tid och plats:

- Onsdagen den 14 juni 2007 klockan 19:00
- **Hotell Riddargatan**, Riddargatan 14

Ordinarie Föreningsstämma

Det är dags för ordinarie föreningsstämma!

På stämman sker bland annat val av styrelse och genomgång av ekonomin. Årsredovisningen delas ut tillsammans med denna kallelse.

Det har inte inkommit några motioner från medlemmarna, sista dagen för inlämnande av motioner var den 30 april enligt § 34 i stadgarna.

Har du delat ägande av bostadsrätten måste du ha fullmakt för den delägare som inte deltar i stämman, för att få rösta. Fyll i bifogad fullmakt och ta med den till stämman.

Med vänlig hälsning
Styrelsen



Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Information från styrelsen
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 föreningsmedlem anmält ärende enligt § 34.
 - Beslut avseende installation av balkonger mot innergården, se bilaga 1
 - Beslut avseende försäljning av råvindar, se bilaga 2
 - Beslut avseende renovering av trapphus och källare, se bilaga 3
 - Beslut avseende investering av ny fjärrvärmecentral, se bilaga 4
 - Beslut avseende fortsatt handläggning av 3D-ombildning, se bilaga 5

 - Inga motioner inlämnade till styrelsen av föreningsmedlem.
18. Stämmans avslutande



Fullmakt

Härmed ger jag fullmakt för _____

att den 14 juni 2007 företräda mig vid Föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Sjömannen 7.

Stockholm den _____

Namnunderskrift

Namnförtydligande

INSTRUKTIONER FÖR FULLMAKT

OBSERVERA ! Fullmakten måste dateras.

Vid Föreningsstämman har varje bostadslägenhet en röst. Står två personer på kontraktet har de tillsammans en röst. Om endast en av dessa närvarar vid stämman skall han/hon ha fullmakt för sin sammanboendes räkning. Endast annan förstahandshyresgäst kan företräda annan med fullmakt. Varje förstahandshyresgäst får endast rösta för sig själv och en fullmakt.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall företräda en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.



Bilaga 1

Installation av balkonger mot innergården

Bakgrund

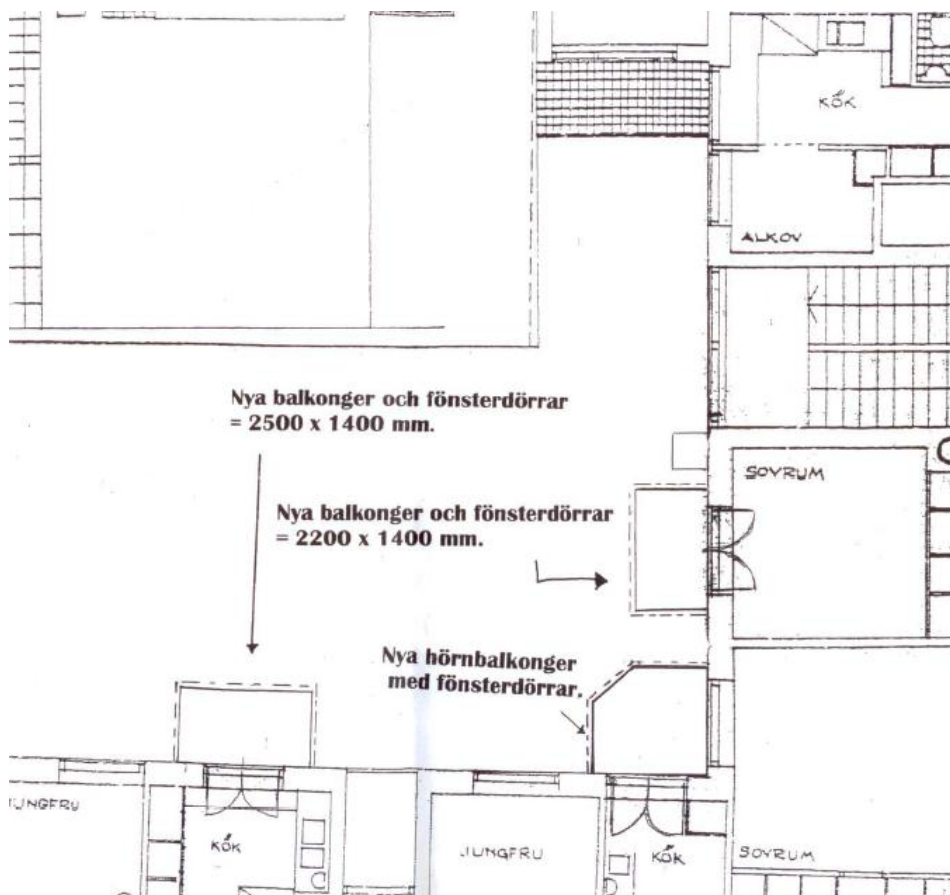
Styrelsen har i enlighet med beslutet från föregående föreningsstämma undersökt möjligheten att installera balkonger mot innergården.

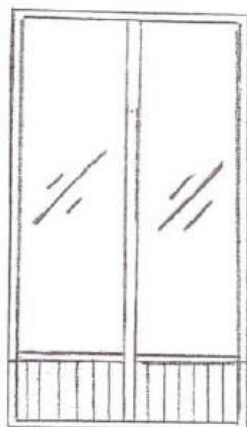
Kostnader

Kostnader för projektering och installation av balkonger bekostas av respektive aktuell lägenhetsinnehavare, vilken är uppskattad till cirka 100 000 kr per lägenhet.

Föreningen svarar därefter för underhåll av dessa balkonger i enlighet med stadgarna.

Ritningsförslag (principskiss)





- Fönsterdörr.
- Mått lika befintligt fönster.
- Inåtgående, med tät bröstning.
- Utformas så lika befintligt som möjligt avseende kulör och profilutformning.





Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar om att aktuellt ritningsförslag och underhåll av balkongerna godkänns i enlighet med ovan.



Bilaga 2

Försäljning av råvindar

Bakgrund

Styrelsen har under 2006-07 blivit kontaktad av ett antal intressenter som vill förvärva råvindarna och omvandla dessa till bostadsrätter. För att detta ska vara möjligt krävs att vindsförråden ersätts med nya förråd i källaren.

En av våra lokalhyresgäster har uttryckt önskemål om att avyttra del av lokalytan på källarplanet, vilket därmed skulle göra det möjligt att sälja råvindarna.

Att omvandla en råvind till lägenhet tar cirka 8-12 månader och de ingrepp som sker på vindarna är främst att ventilationskanalerna från respektive lägenhet eventuellt får en "egen" ventilationsfläkt samt att hissmotorn flyttas från vinden till källaren. Under en period kommer vi således ej att ha tillgång till hiss i fastigheten.

Konsekvenser

Enligt byggnormerna ska ett källar- eller vindsförråd vara ca 2-4 kvm vilket innebär att föreningens medlemmar troligtvis kommer att få ett något mindre förråd än idag. Styrelsen ambition är att samtliga medlemmar ska få ett förråd om minst 3 kvm.

Cykelutrymmet kommer att försvinna till förmån för uppsättande av förråd, likaså kommer förråd eventuellt installeras i den nuvarande fjärrvärmecentralen.

I och med att piskbalkonger ingår i försäljningen av råvindarna kommer föreningens medlemmar ej att ha tillgång till dessa utrymmen framgent.

Intäkter och utgifter

Råvindarnas sammanlagda yta uppgår troligtvis till drygt 300 kvm. En försäljning kan inbringa mellan 25-40 000 kronor per kvm, till detta tillkommer en årsavgift på 300-400 kronor per kvm och år.

I samband med en avyttring avseende en del av lokalytorna i källarplanet minskar dock lokalintäkterna.

I och med att vi kan amortera av våra lån med motsvarande belopp som intäkterna ger för försäljningen, samt att det tillkommer nya årsavgifter, kommer föreningens ekonomi att stärkas ytterligare.



Förtur

Styrelsen förslår att de medlemmar som har sina lägenheter angränsade till vindarna ska ha förtur att köpa den vind som angränsar deras lägenhet. Om flera lägenheter angränsar till vinden fördelas vinden initialt i förhållande till lägenhetens andelstal om inte dessa bostadsrättsinnehavare kommer överens om annat. Denna förtur gäller endast om hela råvinden blir såld för aktuell gatuadress

Bostadsrättsinnehavare betalar samma pris som vid en extern försäljning. Skriftlig anmälan om intresse av att förvärva hela eller del av råvinden ska vara styrelsen tillhanda senast 2007-07-31.

Ombyggnation

I samband med renoveringen kommer styrelsen att ställa ett antal krav på byggherren, bland annat när arbetena får utföras, golvets isolering, inkoppling av VVS mm.

Störningsavtal

Ett störningsavtal ska upprättas med entreprenören, vilket är till för att eventuellt kunna kompensera de olägenheter som kan förekomma i samband med renoveringen av vindarna.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman ger styrelsen mandat att ombilda föreningens vindar till bostadsrätter i enlighet med ovan.



Bilaga 3

Renovering av trapphus och källare

Bakgrund

Styrelsen har undersökt kostnaden för att renovera trapphusen. En renovering innebär i stort att väggar och tak målas om samt att befintlig elarmatur byts ut.

Styrelsen har som ambition att bevara den "funkisstil" som huset har, vilket innebär att färgsättningen ska motsvara den färgskala som var när huset byggdes. Likaså ska ljusarmatur och tryckknappar motsvara samma tidsepok.

Samtliga ytterdörrar byts ut och ersätts med säkerhetsdörrar.

Kostnad

Styrelsen räknar med att renovering kostar ca 1 200 000 kr att genomföra.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar om en renovering av trapphus och källare i enlighet med ovan under förutsättning att föreningsstämman har beslutat att acceptera styrelsens förslag om försäljning av råvindarna.



Bilaga 4

Inköp av ny fjärrvärmecentral

Bakgrund

Vårt varmvatten i kranarna och varmvattnet till våra element får vi genom den fjärrvärme som vi är kopplade till via vår fjärrvärmecentral med tillhörande värmeväxlare.

Nuvarande fjärrvärmecentral bidrar till ett ineffektivt utnyttjande av fjärrvärmens stora värmeförluster som följd. Fjärrvärmecentralen är av äldre modell (tillverkningsår okänt) och i den ekonomiska planen rekommenderade vår besiktningsman att denna borde bytas ut inom en treårsperiod.

Fördelar

Genom att byta ut fjärrvärmecentralen beräknar vi att kostnaden för fjärrvärmens kommer att minska med 30 - 40 %, vilket innebär att investeringen kommer att tjänas inom en 3-årsperiod.

Kostnad

Kostnaden för byte av fjärrvärmecentral är uppskattad till ca 250 000 – 350 000 kr.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar om byte av fjärrvärmecentral i enlighet med ovan



Bilaga 5

3D-ombildning

Bakgrund

Sedan årsskiftet 206/2007 har det skett förändringar i skattelagstiftningen vilket påverkar föreningens möjlighet att omvandla till äkta bostadsföretag.

För närvarande befinner sig ett par oäkta bostadsrättsföreningar i samma situation men med skillnad att de redan avvaktar beslut från Skatterättsnämnden. Utslag förväntas någon gång i september 2007. Vid ett eventuellt positivt besked från Skatterättsnämnden finns det en risk att Skatteverket kommer att överklaga detta beslut för på så sätt slutligen pröva fallet i Regeringsrätten.

Kostnad

Kostnaden för utredning och projektering uppgår till ca 125 000 kr.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar om att styrelsen avvaktar utfallet från Skatterättsnämnden.

Vid positivt besked ges styrelsen föreningsstämmans mandat att slutföra 3D-ombildning i enlighet med ovan.