

**PROTOKOLL FRÅN EXTRA FÖRENINGSTÄMMA DEN 2 DECEMBER
2015-12-02**
(2 bilagor)

§ 1 Stämmans öppnande

Föreningens ordförande, Bitte Islander, förklarade extrastämman öppnad.

§ 2 Minnesord över Göran Andolf

BF Norrbackas medlem sedan 1980, Göran Andolf (andel 7), avled den 9 november. Bo Eriksson uttalade några minnesord, och stämman hedrade Görans minne med en tyst minut.

§ 3 Val av ordförande

Till ordförande för extrastämman valdes Bitte Islander.

§ 4 Val av protokollförare

Till protokollförare valdes Bo Eriksson.

§ 5 Val av två justeringspersoner tillika rösträknare

Till justeringspersoner valdes Catarina Olander och Korosh Sahami.

§ 6 Om stämman är behörigt utlyst

Enligt stadgarnas 10 § skall kallelse till extra föreningsstämma delas ut senast en vecka innan. Stämman fann att så varit fallet, och att extrastämman är behörigt utlyst.

§ 7 Fastställande av röstlängd

Genom upprop konstaterades att följande andelar var närvarande: 4, 6, 8, 10, 13, 18, 21, 22, 29, 30, 32, 35, 36, 39, 41 och 42 – totalt sexton medlemmar.

Andel 2 deltog först från § 9, varför det vid omröstningen i § 8 fanns sexton röstberättigade medlemmar, och i § 9 sjutton.

Andel 19 (Sehlmarks) har per mail anmält hur de röstar, men har inte lämnat fullmakt i enlighet med stadgarnas § 11.

Extrastämman fastställde röstlängden (bilaga 1).

§ 8 *Nytt pantbrev*

Enligt stadgarnas § 12 krävs kvalificerad majoritet för bl.a. "upptagning av nya lån". I föreningen har detta sedan länge tolkats som "uttag av nytt pantbrev". Under våren 2016 kommer gatufasaden på föreningens fastighet att renoveras, vilket beräknas kosta drygt en miljon kr. Av våra nuvarande pantbrev i SHB återstår ungefär en miljon. Eftersom nytt pantbrev kräver beslut av två på varandra följande stämmor föreslår styrelsen att extrastämman för säkerhets skull bemyndigar styrelsen att, om så behövs, ta ut ytterligare pantbrev på 500 000 kr. Om nytt pantbrev krävs kan nästa beslut fattas på den ordinarie stämman i maj 2016.

Enligt stadgans § 12 ska all omröstning i frågor som kräver kvalificerad majoritet ske med slutna sedlar.

Röstsedlar delades ut och rösträknarna fann att extrastämman enhälligt (16 röster mot 0) beslutat i enlighet med styrelsens förslag.

§ 9 *Utträde ur samfällighetsföreningen Smältan?*

Medlemmarna har informerats om bakgrunden till frågan genom den till samtliga medlemmar utdelade promemorian "Ska BF Norrbacka lämna gårdssamfälligheten?" (bilaga 2).

Under de senaste femton åren har inte bara gården utan också tonen och kvalitén i samfällighetens styrelsearbete genomgått ett dramatiskt förfall. På grund av ointresse från ett par av delägarna har två-tre av delägarna lyckats kidnappa verksamheten och se till att alla medel för investeringar och upprustning (ett par miljoner kr) gått till att gynna deras egenintressen. Sedan 2008 har knappt en krona investerats eller avsatts för vår del av gården, trots att BF Norrbackas medlemmar under samma tid bidragit med nästan 600 000 till samfällighetens budget, dvs. drygt 15 000 kr per medlem.

Under 2014 och 2015 har alla pengar gått till ett projekt kring fastigheterna Smältan 9, 10, 11 och 13, som vi anser till överväldigande del borde ha finansierats av berörda fastighetsägare. BF Norrbacka har stämt gårdssamfälligheten till Mark- och Miljödomstolen och begärt att budgetbeslutet från samfällighetens årsstämma 2015 ska upphävas.

Diskussionen kom att kretsa kring tre alternativ:

- (i) **Vi stannar kvar i samfälligheten** och hoppas att de positiva tecken vi hittills sett ska materialiseras till ordning och reda i styrelsearbetet och ett planmässigt framtida underhållsarbete. I detta arbete bör vi vara med och hjälpa till.
- (ii) **Vi meddelar redan nu samfälligheten att vi utträder** vid stämman i februari, och att vi i fortsättningen kommer att underhålla vår del av gården själva. De juridiska förutsättningarna för detta är inte helt klara, men det förefaller som om ett *de facto*-utträde är möjligt om de andra delägarna accepterar det.
- (iii) Vi ser en del fördelar med att vara kvar i samfälligheten, och en del nackdelar om vi går ur. Därför bör vi nu besluta, och snarast meddela de övriga delägarna, att **BF Norrbacka är beredd att kvarstå i samfälligheten om följande villkor kan uppfyllas** vid samfällighetens stämma i februari 2016:
 - Att Svenska Bostäder tar ansvar och ett fast grepp om verksamheten och till ordförande utser en kompetent fastighetsförvaltare.
 - Att samfällighetens samtliga delägare engagerar sig i verksamheten genom att utse kompetenta och intresserade styrelseledamöter i stället för de styrelseledamöter, som ställt till dagens elände.
 - Att kostnadsfördelningen i projektet under 2014 och 2015 mellan samfällighet och fastighetsägare genomlyses, redovisas och justeras i enlighet med kommande dom från Mark- och miljödomstolen eller överenskommelse inom samfälligheten.
 - Att en genomtänkt och prissatt flerårsplan för underhåll och investeringar av gården presenteras vid stämman i februari.

Om ~~inte~~ dessa krav inte kan uppfyllas på ett rimligt sätt kommer BF Norrbacka att lämna samfällighetsföreningen Smältan efter stämman i februari.

Röstning skedde genom handuppräkning. Samtliga sjutton närvarande medlemmar röstade för alternativ (iii) ovan, dvs. beslutet var enhälligt.

§ 10 Information

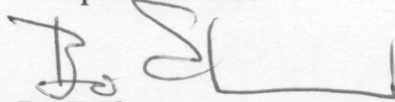
Mats Barkell informerade om att renoveringen av fasaden kommer att inledas kring den 1 april 2016 och beräknas pågå ca åtta veckor. Vi håller också på att anlita en kontrollant. Senare under 2016 kommer föreningen att ägna sig åt ytterfönstren. Diskussioner med tänkbara leverantörer

pågår, och styrelsebeslut om en genomgripande modernisering av tvättstugan kommer att fattas innan mitten av januari.

§ 11 *Stämmans avslutning*

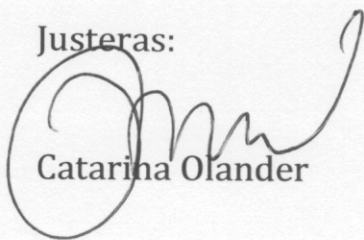
Bitte Islander förklarade extrastämman avslutad.

Vid protokollet

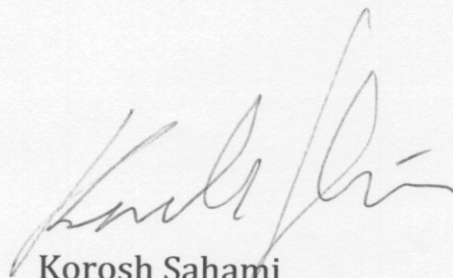


Bo Eriksson

Justeras:



Catarina Olander



Korosh Sahami

RÖSTLÄNGD

BF NORRBACKAS EXTRASTÄMMA 2015-12-02

Bilaga 1

Tomtebogatan 26

Andel nr	Namn	Rum	Kvm	Andelstal	Lägenhetsnummer
Andel 1	Liedberg	1	39	6 100	1003
✓ Andel 2	Österberg	1	28	5 000	1002
Andel 3	Molapour	2	52	8 755	1001
✓ Andel 4	Islander	2	55	10 800	1101
Andel 5	Hjärpe	1	38	7 000	1102
✓ Andel 6	Richter	2	54	10 000	1103
✓ Andel 7	Andolf	2	55	10 800	1201
✓ Andel 8	Allstrin/Wennman	4	93	17 800	1202
✓ Andel 10	Sahami	2	55	10 800	1301
Andel 11	Ye Liu	1	38	7 000	1302
Andel 12	Hansen, I.B.	2	55	10 800	1303
✓ Andel 13	Weiss	2	55	10 500	1401
Andel 14	Sahlin	1	38	6 800	1402
Andel 15	Klegard	2	55	9 700	1403

Tomtebogatan 26A

Andel 17	Urbom	2	53	6 800	1001
✓ Andel 18	Edström/Hagelby	3	73	12 500	1002
Andel 19	Sehlmark	4	93	17 200	1101
✓ Andel 21	Johnsson/Latham	3	114	15 300	1102
✓ Andel 22	Barkell	4	93	17 200	1201
Andel 24	Adermark	3	114	15 000	1202
Andel 25	Kellander/Kinch	2	55	10 200	1301
Andel 26	Söderberg	1	38	7 000	1302
Andel 27	Lindroth	3	114	15 000	1303
Andel 28	Hansen, Elisabeth	2	55	9 500	1401
✓ Andel 29	Pontén	1	38	6 800	1402
✓ Andel 30	Wansheim	3	114	15 300	1403

Norrbackagatan 42

✓ Andel 32	Ehlin	2	50	8 755	1003
Andel 33	Vinnars	1	34	5 490	1002
Andel 34	Granlund	1	41	6 100	1001
✓ Andel 35	Olander	2	57	10 000	1101
✓ Andel 36	Eriksson	4	93	17 700	1102
Andel 38	Andersson/Svee	2	57	10 500	1201
✓ Andel 39	Horwitz/Olofsson	4	93	17 700	1202
✓ Andel 41	Löfgren	2	57	10 000	1301
✓ Andel 42	Feuk/Säther	4	93	17 700	1302
Andel 44	Strömberg/Larsson	2	57	10 200	1401
Andel 45	Möller	4	113	16 900	1402
Andel 46	Kuusiniemi	2	57	9 700	1403

Affärslokalerna

Andel 16	Stenmark	3	107	24 800	
Andel 31	Tarek	3	31	5 500	

2015-11-23

Ska BF Norrbacka lämna gårdssamfälligheten?

Bakgrund och historia

Samfälligheten Smältan bildades under åren 1978-1980 på initiativ av Svenska Bostäder, som äger fyra fastigheter i kvarteret. Fyra fastighetsägare avstod av olika skäl från att medverka (de tre fastigheterna längs Vikingagatan samt hörnfastigheten Norrbackagatan/Karlbergsvägen). Samfälligheten består av nio fastigheter och sex delägare. Svenska Bostäders andel av gården och dess kostnader är 42% och BF Norrbackas 16%.

Gården öppnades upp, och träd och växter planterades. BF Norrbackas medlemmar har genom åren varit mycket engagerade och drivande i samfälligheten, och på vår- och höststädningarna har regelmässigt BF Norrbackas medlemmar utgjort en majoritet av deltagarna.

I början av 2000-talet framstod ett allt tydligare underhållsbehov på den slitna, förfallna och förbuskade gården. BF Norrbackas representanter har sedan dess i samfällighetens styrelse hårt drivit kravet på att ta fram en flerårig underhålls- och upprustningsplan, men ingen annan fastighetsägare har visat något intresse för saken.

Fastighetsägarnas ointresse har sedan 2008 möjliggjort för ett par av fastigheterna att besätta alla viktiga poster i samfälligheten. Svenska Bostäder har under årtal i realiteten låtit sig representeras av en hyresgäst, som under senare år till och med varit ordförande i samfälligheten. Samtidigt som vi har förlorat allt inflytande, har BF Norrbackas kostnad för samfälligheten på tio år ökat från ca 30 000 kr till idag 160 000 kr per år. De investeringar som gjorts har i allt väsentligt gynnat bara två-tre av fastigheterna, och knappt en krona av samfällighetens budget har sedan 2008 gått till vår del av gården. Därför har vi t.ex. tvingats att sköta våra egna planeringar och skaffa egna trädgårdsmöbler.

Under 2014 och 2015 har 1,5 miljon kr (mot budgeterade 300 000 kr) gått till i huvudsak tre av fastigheterna för att bl.a. förlänga fastigheternas stuprör till befintliga avloppsbrunnar under mark samt till att fuktisolera fastigheternas grunder, vilket vi anser vara fastighetsägarnas och inte samfällighetens ansvar.

Vi har vid upprepade tillfällen efterlyst en redovisning av arbetena, och en diskussion om vad som är en rimlig kostnadsfördelning mellan fastighetsägarna och samfälligheten. Vid årsstämman i maj 2015 föreslog Svenska Bostäder, och fick stöd av stämman, en genomlysning av kostnadsfördelningen, men detta beslut protokollfördes inte. En redovisning av kostnaderna har nu av Svenska Bostäder utlovats till en extrastämma med samfälligheten i februari 2016, samt också ett förslag till underhållsplan för åren 2016-2019.

Under 2013 och 2014 har BF Norrbacka skrivit flera brev och inbjudit delägarna till en diskussion om samfällighetens framtid, men ingen av dem har ens svarat. Tidigare i år bad BF Norrbacka om ett möte med Svenska Bostäders VD. Något sådant fick vi inte men vid samfällighetens årsstämma i maj 2015 representerades Svenska Bostäder av sin ekonomidirektör, vilket måste anses vara ett fall framåt.

BF Norrbacka har också lämnat in en stämningansökan till Mark- och Miljödomstolen, där vi vill att domstolen ska ta ställning till kostnadsfördelningen mellan fastighetsägare och samfälligheten. Vår uppfattning är att arbetena är att betrakta som fastighetsförbättringar, och därför bör belasta fastighetsägarna. Vi har även anmält klander mot protokollet från årsstämman, och mot kassörens beslut att fem dagar innan samfällighetens årsstämma höja utdebiteringen från medlemmarna från normala 350 000 kr till 1 100 000 kr.

Efter diskussion och beslut på BF Norrbackas årsstämma i maj 2015 har vår avgift till samfälligheten för 2015 (ca 160 000 kr, dvs. 4 200 kr per andel) inte utbetalts till samfälligheten utan har satts in på ett särskilt och spärrat konto i Handelsbanken i väntan på att det åter blir ordning och reda i samfälligheten.

Argument för att stanna kvar

Under trettiofem år har många medlemmar i BF Norrbacka varit mycket engagerade i gårdens förvaltning därför att samfälligheten är en i grunden fin idé, som förvisso gett oss mycket huvudvärk men också en grön och fin gård. Vi har i årtal utan framgång krävt ett planmässigt och systematiskt underhålls- och upprustningsarbete, och det ter sig därför egendomligt och ologiskt att (formellt eller *de facto*) lämna samfälligheten precis när Svenska Bostäder insett lägets allvar och tagit det fasta tag i verksamheten, inklusive en långsiktig plan, som vi har krävt i årtal. Ska vi verkligen lämna

samfälligheten när den äntligen börjar göra som vi vill? Är det inte bättre att vi stannar kvar i samfälligheten och hjälper till att åter få verksamheten på fötter?

Om vi lämnar samfälligheten kommer BF Norrbacka och dess medlemmar inte längre att kunna utnyttja kvarterslokalen, ha grillfest eller barnkalas på torget vid fontänen eller på annat sätt utnyttja övriga delar av gården. Om samfällighetens nya ledning t.ex. kan få till stånd fräschare lekplatser på gården, vilket vi också föreslagit i åratal, så kan barnfamiljer i vårt hus inte utnyttja dem. En annan nackdel är att vi vid arbeten på gården inte längre kan räkna med att ta in material och maskiner genom Tomtebogatan 20 och 22, där gatan och gården ligger på samma nivå utan trappor. Det kan heller inte uteslutas att återstoden av samfälligheten försöker att inskränka våra medlemmars rörelsefrihet på gården genom olika åtgärder, t.ex. att ta bort trappan mellan vår gård och torget.

Argument för att lämna

Under 2014 slutbetalades de lån som för trettiofem år sedan togs för att anlägga gården. Det finns alltså inte längre något för alla delägare gemensamt ekonomiskt eller moraliskt hypotek att förvalta.

Även om Svenska Bostäder tar tag i verksamheten vet vi inte hur övriga fastighetsägare kommer att ställa sig till en planmässig och systematisk investeringsplan, eftersom det sannolikt kommer att bli mycket dyrt att ta igen trettiofem år av försummelser. De styrelseledamöter som ställt till dagens röra sitter med stor sannolikhet kvar i styrelsen. Deras fastigheter har nu fått sitt, och de saknar allt intresse av att vara med och finansiera en framtida verksamhet som gynnar andra än de själva. Än mindre vill de retroaktivt diskutera kostnadsfördelningen mellan fastighetsägare och samfällighet. Om inte alla fastighetsägare kan förmås att engagera sig i verksamheten finns det en risk att verksamheten åter kidnappas för att främja egenintressen.

Om vi lämnar samfälligheten kan vi själva återta ansvaret för vår del av gården, och ensamma bestämma hur den ska underhållas och skötas. För en bråkdel av nuvarande kostnad kan vi göra gården hur fin som helst, och löper ingen risk att åter tvingas vara med och finansiera fastighetsförbättringar för kvarterets övriga delägare.

Välkomna att diskutera frågan på BF Norrbackas extra föreningsstämma onsdagen den 2 december kl. 18.30 i kvarterslokalen!