Riksbyggen

Protokoll

Extra föreningsstämma

Datum 2024-02-07

Tid Kl. 19:00

Plats Becksjudarvägen 35, Nacka

Dagordning

1. **Stämmans öppnande**
   Sammanträdet öppnades av Erik Spernaes som hälsade de närvarande välkomna.
2. **Fastställande av röstlängd**
   Förteckning gjordes över närvarande medlemmar. Förteckningen, med 50 medlemmar representerade, varav 50 röstberättigade, fastställdes som röstlängd.
3. **Val av stämmoordförande**
   Till ordförande för extra stämman valdes Erik Spernaes.
4. **Anmälan av stämmoordförandens val av sekreterare**
   Stämmoordförande anmälde till stämman protokollförare Jenny Rosenberg.
5. **Fastställande av dagordningen**
   Inga övriga ärenden har mottagits innan extra stämman. Dagordningen fastställdes.
6. **Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet och tillika är rösträknare**
   Till att jämte stämmoordföranden justera dagens protokoll valdes Anders Jansson
7. **Fråga om kallelse till extra stämman behörigen skett**
   Kallelsen till stämman delades ut på synliga plats över två veckor innan extra stämman. Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.
8. **Påbörja upphandling av totalentreprenör för torgprojektet. Styrelsen kommer att efterfråga offerter för totalentreprenad. Styrelsen har för avsikt att ordinarie stämman 2024 kommer att godkänna slutgiltig val av entreprenör.**
   Extra stämman gav styrelsen en uppgift att påbörja upphandlingsprocessen för totalentreprenad.
9. **Påbörja ett detaljplanarbete i syfte att erhålla byggrätter vid macken på Finntorpsvägen samt en mindre byggrätt på torget som ersätter den tidigare Thai kiosken**
   Extra stämman gav styrelsen en uppgift att påbörja detaljplanarbete i syfte att erhålla byggrätter vid den gamle macken på Finntorpsväg samt en mindre byggrätt på torget. Plankostnaden ska ej gå över ett belopp om max 3 miljoner.
10. **Ombyggnad av den tidigare Blomsterbutiken vid Gamla Värmdövägen 5 till en restaurang, samt godkännande av hyresvillkor med blivande restauratör**
    Extra stämman godkänner ändrat användning av butikslokalen till en restaurang samt godkänner ombyggnaden och hyresvillkoren för blivande restauratör.
11. **Stämman avslutande**
    Stämmoordförande avslutade stämman och tackade styrelsen för nedlagt arbete under året samttackade övriga deltagare för visat intresse.

Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec0cf101c978b3a155f7fe5bda228affb46104edeeff4b02a272d2fcccf57f5e0b8aac533fd

Vid protokollet: Jenny Rosenberg
Stämmoordförande: Erik Spernaes
Justerare: Anders Jansson

Bilagor till protokollet:

- Presentation för extra föreningsstämma
- Förteckning av röstlängd

Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec0cf101c978b3a155f7fe5bda228affb46104edeeff4b02a272d2fcccf57f5e0b8aac533fd

Deltagarlista till Extra Stämman 7.2.2024

Namn	**Adress**
Kari Tuomi	Finntorpsvägen 8, Lgh:1302
Ingalill Borg och Claes Borg	Finntorpsvägen 7, Lgh.161
Carola Renstedt	Setterwalls väg 4, Lägenhetsnummer 1704
Lidija Kolouh	Setterwalls väg 4, lght 1204
Anders Levén	Finntorpsvägen 8, Lägenhetsnummer 1604
Stevan Skrobic / Petar Skrobic	Finntorpsvägen 3, Objektnummer: 231216001-0076
Eva och Ola Skoot	Setterwalls Väg 4, Lägenhetsnummer 2001
Magnus Folcke	Fredrik Jahns Gränd 8, Lägenhetsnummer 1501
Tomas Sobka	Fredrik Jahns Gränd 4, Lägenhetsnummer 1501
Monica Sjöberg Skoglund	Setterwalls väg 4, lgh 1703
Lovisa Emanuelsson	Finntorpsvägen 7, Lägenhetsnummer 2001
Jan & Madeleine Thimgren	Finntorpsvägen 9, Lägenhetsnummer 1202
Anna Zachrisson	Finntorpsvägen 7, lgh 1802 (181)
Tomas Ek	Fredrik Jahns Gränd 10, Lägenhetsnummer 1303
Ebba Bubb	Setterwalls Väg 4, lgh 1601
Victoria Berggren	Finntorpsvägen 7, Lägenhetsnummer 1603
Sebastian Tiger	Fredrik Jahns Gränd 10, 231216001-0031
Michaela Alvo	Fredrik Jahns Gränd 14, 231216001-0049
Britt-Marie Hawthorne	Fredrik Jahns Gränd 4 lgh 1403
Alan Saritas	Finntorpsvägen 7 lgh 1704
Monica Löfgren	Finntorpsvägen 7, 1 tr, lgh 153
Åke Palmgren och Carina Plamgren	Setterwalls Väg 4 lgh 1702
Patrik Liljefrost	Finntorpsvägen 7 lgh 1002
Anders Richter och Åsa Högman	Finntorpsvägen 7 lgh 1502
Alexander Lind	Fredrik Jahns gränd 10, lgh 1501
Isac Tällberg & Petri Palkki	Fredrik Jahns gränd 4, Lägenhetsnummer 1502
Peter Andersson med fullmakt för Maria Vogel	Finntorpsvägen 9 lgh 1001
Christian Westlin	Fredrik Jahns Gränd 10, lgh 1401
Anneli Johansson	Setterwalls Väg 4, Lägenhetsnummer 1604
Mari Svanberg Risberg	Finntorpsvägen 9, Lägenhetsnummer 1901

Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec0cf101c978b3a155f7fe5bda228affb46104edeeff4b02a272d2fcccf57f5e0b8aac533fd

Helené Lindvall	Finntorpsvägen 3, Lägenhetsnummer 1310
Marie Palmucci	Finntorpsvägen 7, Lägenhetsnummer 1203
Lars Olof Wijnbladh	lgh 1402, Finntorpsvägen 7
Marga Cornelius	lgh 1403, Finntorpsvägen 7
Aili Elisabet Laine	Fredrik Jahnsgränd 4, lägenhet 1301
Satu Carlsten	Fredrik Jahnsgränd 4, lägenhet 1402
Birgitta Sörensen Andersson	Fredrik Jahns Gränd 10, Lägenhetsnummer 1204
Anita Buhr	Finntorpsvägen 8, Lägenhetsnummer 1804
Thomas Olofsson	Fredrik Jahns Gränd 6, Lägenhetsnummer 1501
Melissa Timms	Finntorpsvägen 7, lgh 1104
David Wettergren	Fredrik Jahns Gränd 4, Lägenhetsnummer 1303
Ingela Bernander	Setterwalls Väg 4 lgh 1303
Berge Elsmari	Finntorpsvägen 7 lgh 1803
Karin Mariette Sulling	Finntorpsvägen 3 lgh 1218
Anders Jansson	Finntorpsvägen 9 lgh 1602
Erik Spernaes	Finntorpsvägen 8 lgh 1703
Jenny Rosenberg	Finntorpsvägen 7 lgh 1703
Love Persson	Fredrik Jahns Gränd 12 lgh 1301
Christian Moncada	Finntorpsvägen 3 lgh 1313
Johan Selin	Finntorpsvägen 8 lgh 1602

Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec0cf101c978b3a155f7fe5bda228affb46104edeeff4b02a272d2fcccf57f5e0b8aac533fd

Extra föreningsstämma 7 februari 2024

Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcad

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av sekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet och tillika är rösträknare
7. Fråga om kallelse till extra stämman behörigen skett
8. Påbörja upphandling av totalentreprenör för torgprojektet. Styrelsen kommer att efterfråga offerter för totalentreprenad. Styrelsen har för avsikt att ordinarie stämman 2024 kommer att godkänna slutgiltig val av entreprenör
9. Påbörja ett detaljplanarbete i syfte att erhålla byggrätter vid macken på Finntorpsvägen samt en mindre byggrätt på torget som ersätter den tidigare Thai kiosken
10. Ombyggnad av den tidigare Blomsterbutiken vid Gamla Värmdövägen 5 till en restaurang, samt godkännande av hyresvillkor med blivande restauratör

11. Stämman avslutande

Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec6cf101c97 8b5a153f7fe3bda228afb46104edeeff4b02827 2d2fccd57f5e0b8adc533d

Detaljplaneärende på grannfastighet

BAKGRUND

Ansökan om planbesked

- Ansökan 2016 från Fastighetsbolaget 7046 i Nacka AB (103:6) samt Rikshem fastigheter (103:4)
- Önskemål att riva såväl ”Biografen” (103:6) som ”tandläkarhuset” (103:4) och uppföra ny bostadsbebyggelse
- Sicklaön 103:4 ”Tandläkarhuset” har bytt ägare och ägs nu av fastighetsbolaget Gillesvik

Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec6cf101c97 8b5a153f7fe5bda228afb46104edeeff4b02a272d2fcccf57f5e0b8adc533d

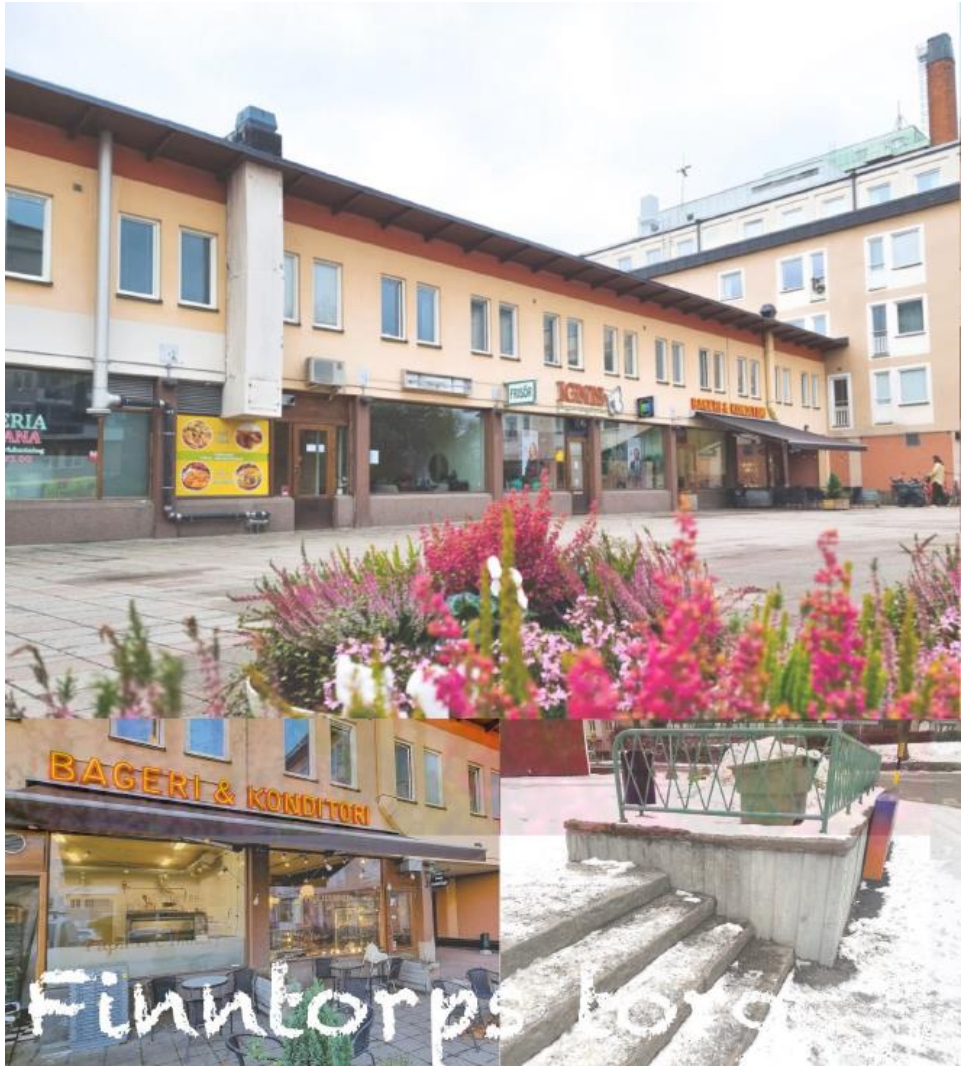
Upphandling av entreprenör – Projekt Torget

BAKGRUND:
Torget behöver renoveras med nytt tätskikt då det är kraftigt eftersatt och läcker.

SYFTE:
Vi behöver upphandla en entreprenör för att utföra arbetet. För kostnadskontroll behöver vi ett bra underlag som precist beskriver projektets alla delar.

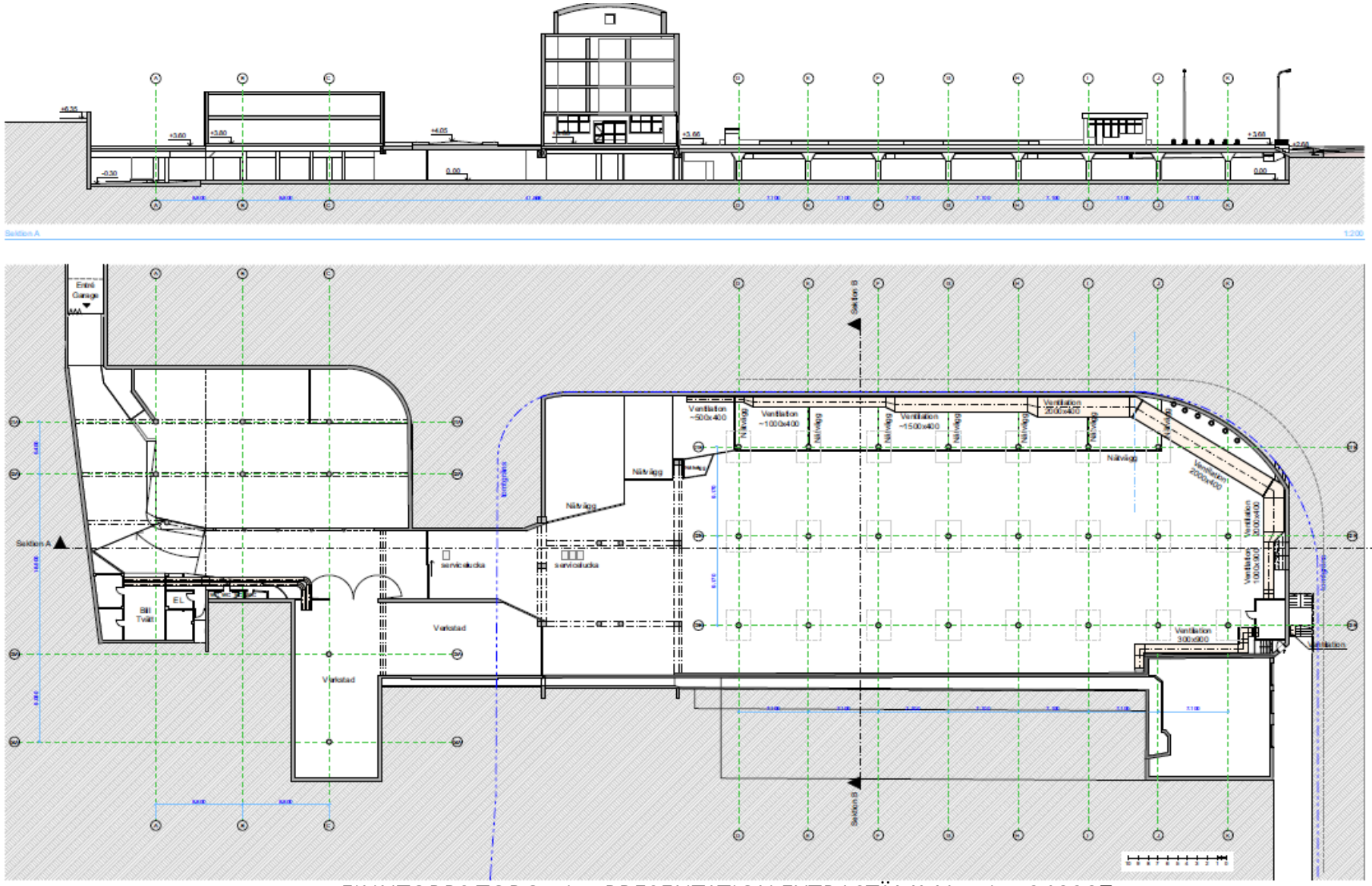
PROCESS:
En så kallad “ramhandling” behöver tas fram som beskriver allt (reparation av betong, hantering av dagvatten, fjärrvärme)

Vi har haft tre projektörer på intervju och kommer att föreslå en av dem för vidare arbete.



Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec6cf101c97 8b5a153f7fe3bda228afb46104edeeff4b02827202fccd57f5e0b8adc533d

Upphandling av entreprenör – Projekt Torget



Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec6cf101c97 8b3a153f7fe3bda228afb46104edeeff4b02827202fcccf57f3e0b8adc533d

Upphandling av entreprenör – Projekt Torget

TIDPLAN:

7 Feb :	Extrastämma och beslut
Feb :	Projektör tillsätts och projektering påbörjas
Feb - Mars:	Inventering av garage – provtagningar för att kontrollera status
Mars - April:	Vidare projektering av projektets alla delar.
Juni:	Förfrågan går ut till valda entreprenörer
Augusti:	Entreprenör tillsätts efter upphandling. Förhandling
Sept – Dec:	Projekt genomförs

Omkring 6 månader innan torgytan återställs till full funktionalitet.

Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec6cf101c97 8b5a153f7fe3bda228afb46104edeeff4b02a272d2fccd57f5e0b8adc533d

Påbörja detaljplanearbete på Sicklaön 105:1

Våning 6

Loft - 233m^2
Trappa - 32m^2
Terrass - 105m^2

Total =370m^2

Våning 1-5

Mindre LGH - 44m^2 (6x)
Store LGH - 80m^2 (1x)
Trappa - 31m^2

Total = 375m^2

Entré våning

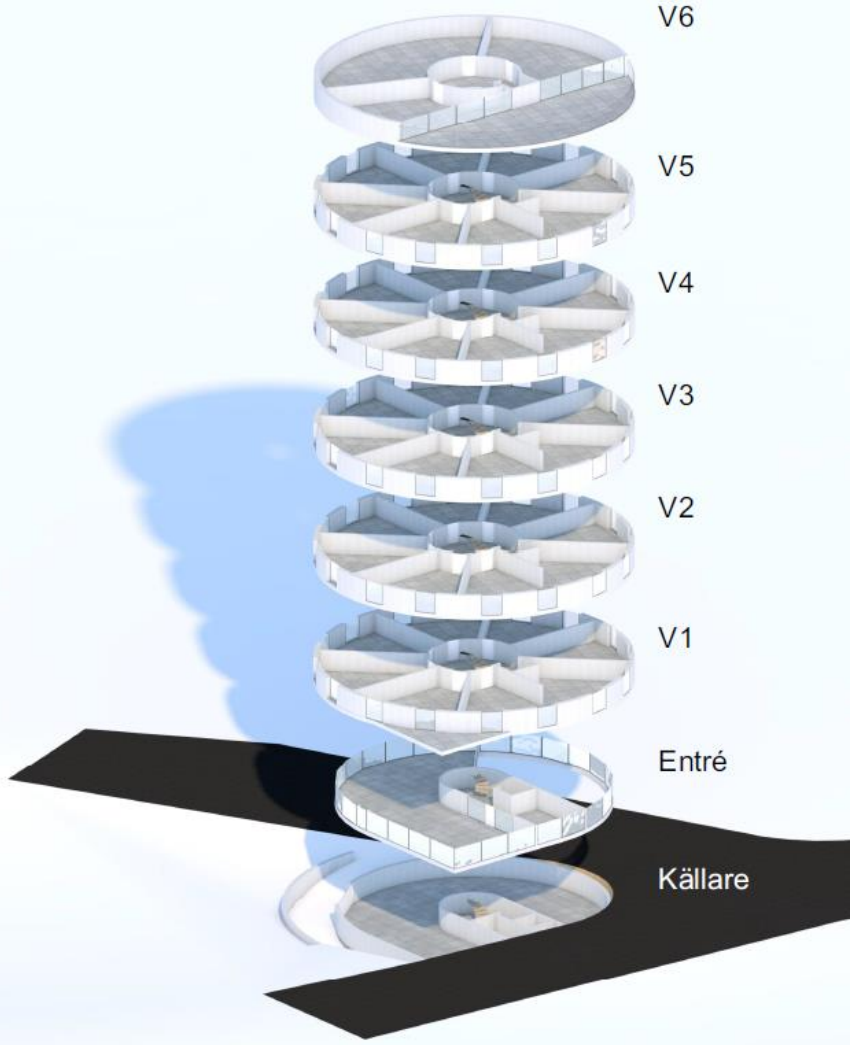
Kontor - 157m^2
Trappa/Entré - 48m^2

Total = 205

Källare

Källare - 267m^2
Trappa - 21m^2

Total = 288m^2



Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec6cf101c97 8b3a153f7fe3bda228afb46104edeeff4b02a272d2fcccf57f5e0b8adc533d

Påbörja detaljplanearbete på Sicklaön 105:1

Bakgrund

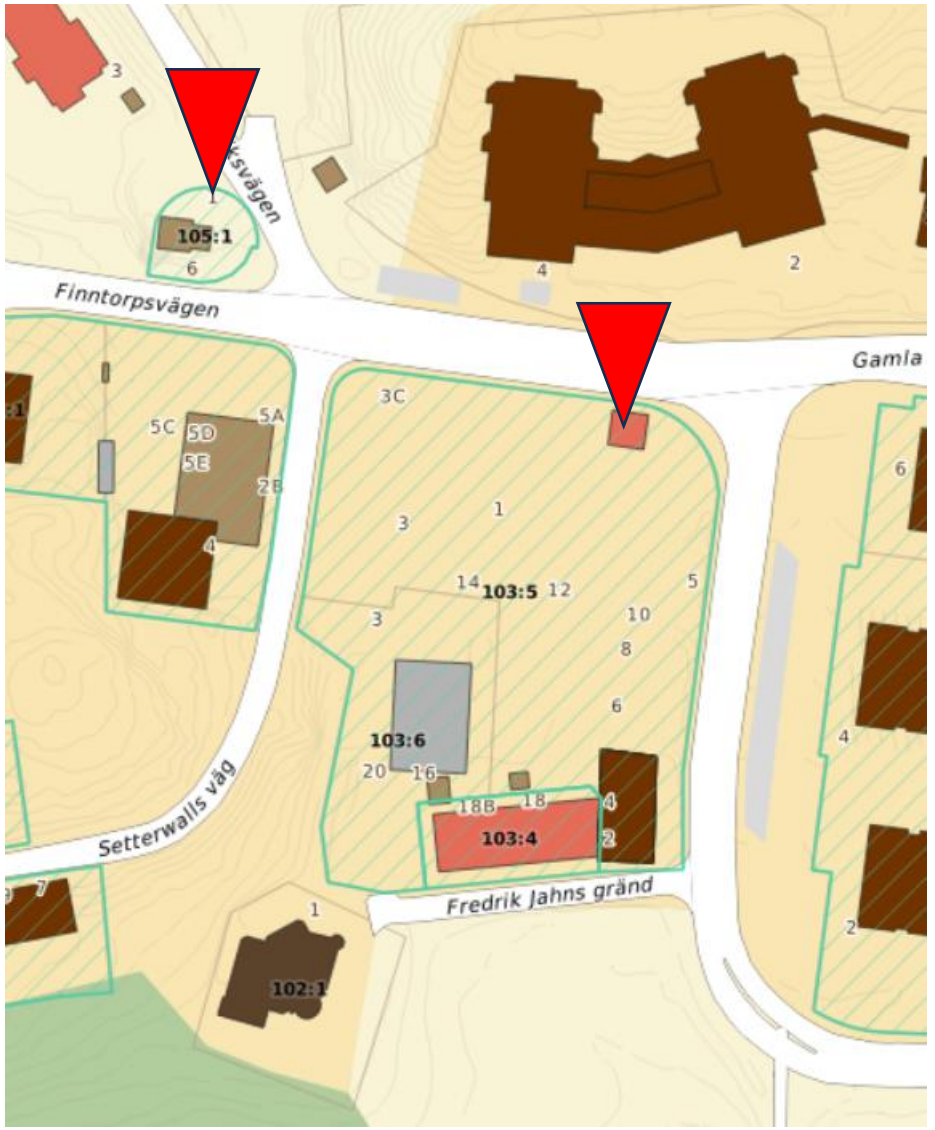
- Bostadsrättsföreningen sökte planbesked och beviljades ett sådant 2014
- Föreningen valde att inte gå vidare vid detta tillfälle
- Nacka kommun är positiv till en utveckling av Sicklaön 105:1 och kan påbörja ett detaljplanearbete
- Möjlighet att få en mindre kommersiell byggrätt på torget (Kiosken)

Syfte

- Att i samband med vårt investeringsbehov i Torget frigöra eget kapital

Process

- Start PM
- Arbete med detaljplan 2 – 4 år
- Exploateringsavtal innan LGDP
- Försäljningsprocess till bostadsutvecklare



Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec6cf101c97 8b5a153f7fe5bda228afb46104edeeff4b02827202fccd57f5e0b8adc533d

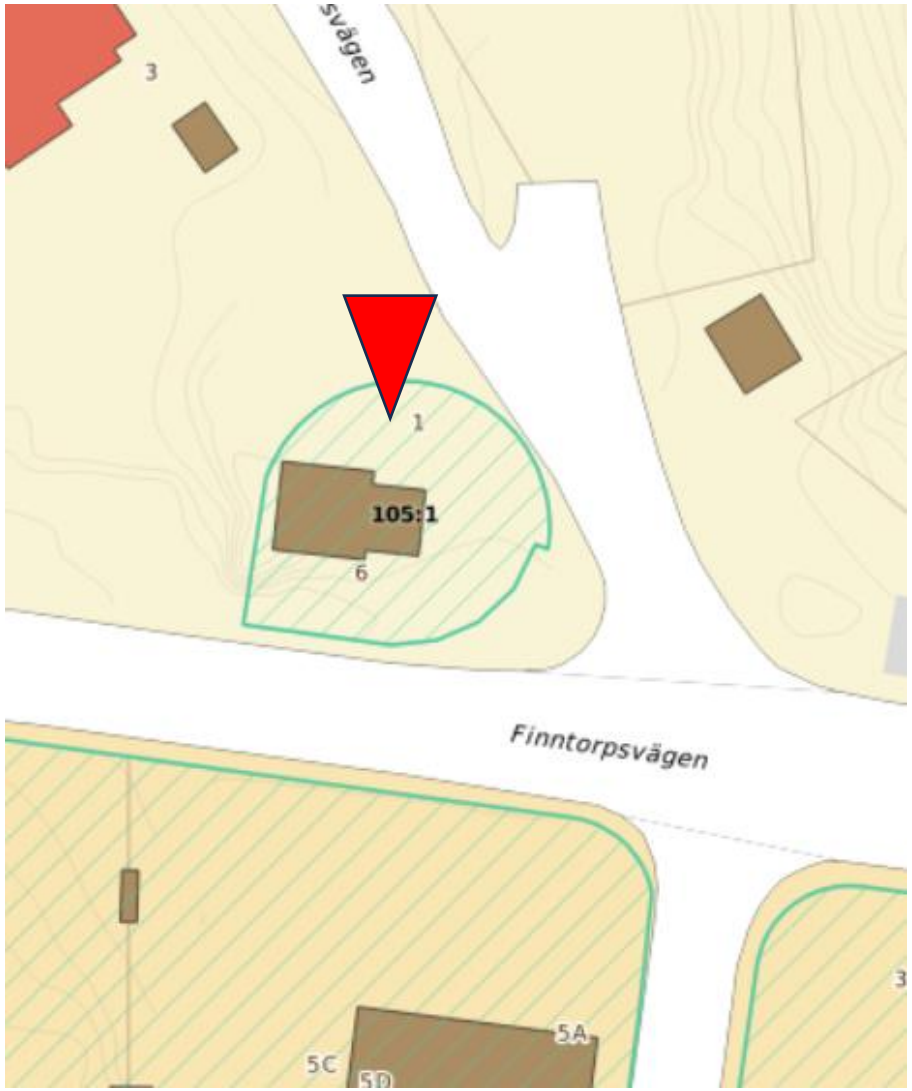
Påbörja detaljplanearbete på Sicklaön 105:1

Värdering

- Värderingsutlåtande per den 2024-02-06 29 600 tkr (Cushman & Wakefield) efter avdrag för detaljplanekostnader och kostnader för exploateringsåtaganden

Kostnad för detaljplan

- Bedöms till 3 000 tkr och är förknippade med risk innebärande att detaljplaner överklagas och sakliga skäl kan förekomma så att planen i är genomförbar
- Risken bedöms som måttlig då inga naturvärden eller kulturhistoriska värden e t c är uppenbara samt kommun är positivt inställd.



Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec6cf101c97 8b5a153f7fe3bda228afb46104edeeff4b02a272d2fccd57f5e0b8adc533d

Ombyggnad av blomsterbutik till restaurang

Bakgrund

- Bostadsrättsföreningen har för avsikt att söka bygglov för omvandling av gamla Blomsterbutiken till restaurang

- Med hänsyn till lokalens användningsområde krävs årsmötets godkännande samt ett beviljat bygglov hos Nacka kommun. Bygglovsärendet är pågående

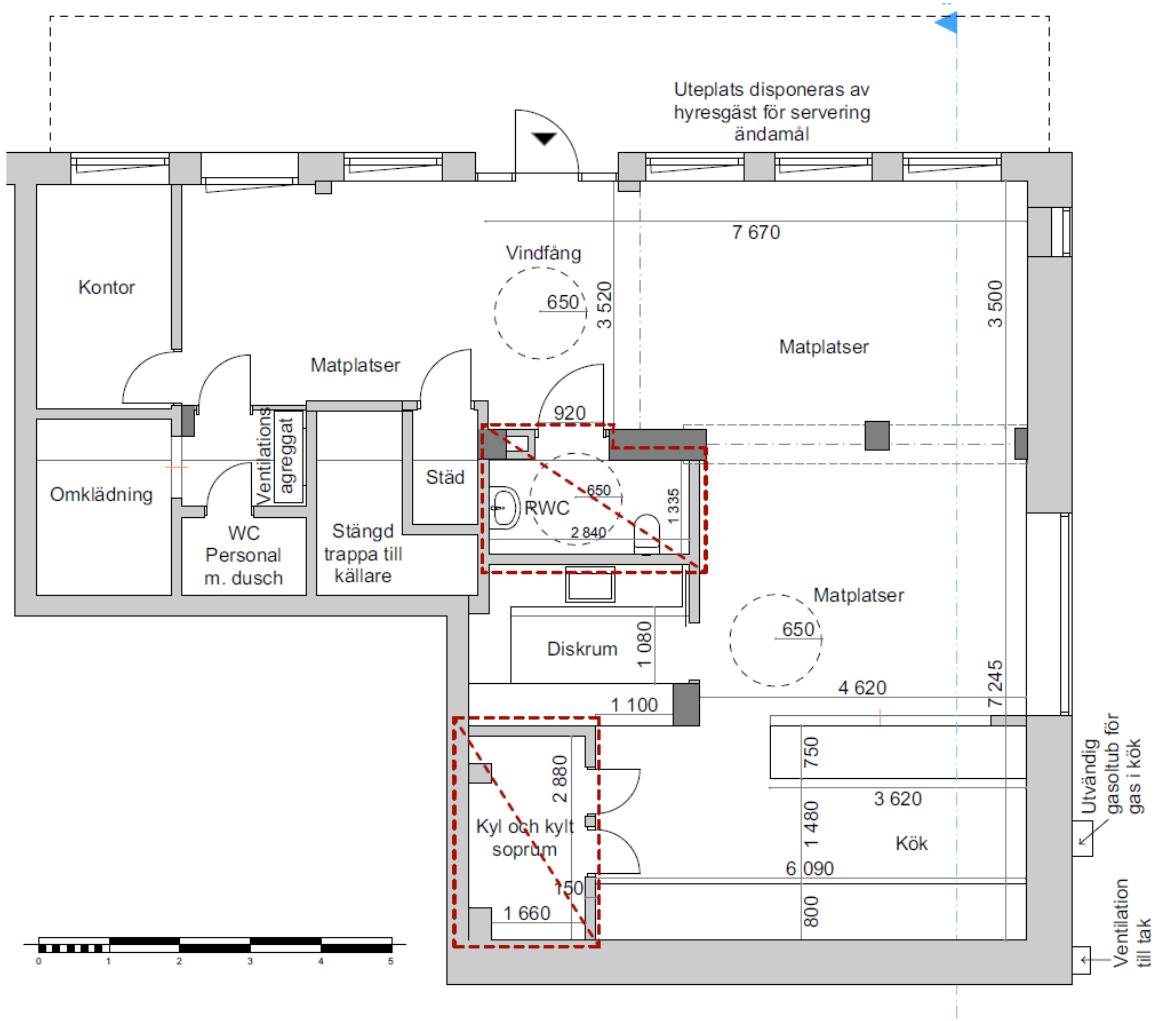
- I syfte att skapa en levande miljö med en trevlig kvarterskrog för de boende och övriga på Sicklaön önskar styrelsen stämmans godkännande.

Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec6cf101c97 8b5a153f7fe3bda228afb46104edeeff4b02827 2d2fcdd57f5e0b8adc533d

Ombyggnad av Blomsterbutik till restaurang

Kommersiella villkor

- Ett hyresavtal om 5 år med 3 års förlängning
- 100 % index med basår 2024
- Årshyra om 406 tkr per år vilket motsvarar ca 3 500 kr per m2
- Utöver hyran tillkommer värmetillägg och fastighetsskatt
- Föreningen investerar 2 mkr i ventilation, fettavskiljare och en kundtoalett.
- Hyresgästen bekostar all inredning, ytskikt, nytt kök, köksutrustning mm
- Föreningen har en rätt att köpa hyresgästens investering till bokfört värde vid hyresförhållandets upphörande.



Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec6cf101c97 8b3a153f7fe3bda228afb46104edeeff4b02827202fccd57f3e0b8adc533d

Styrelsen föreslår stämman besluta

- **att** ge styrelsen i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet i syfte att erhålla byggrätter vid macken på Finntorpsvägen.

- **att** uppdra åt styrelsen att påbörja upphandling av entreprenör för renovering av torget och garaget samt att styrelsens låter ordinarie stämma 2024 avgöra det slutgiltiga valet av entreprenör.

- **att** godkänna en förändring av lokalanvändning av den tidigare blomsterbutiken till restaurang i enlighet med redovisade kommersiella villkor.

Assently: 8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec6cf101c97 8b5a153f7fe3bda228afb46104edeeff4b028272d2fccd57f5e0b8adc533d

Följande handlingar har undertecknats den 4 mars 2024

Protokoll - Extrainkallad föreningsstämma 02-2024.pdf
(1086097 byte)
SHA-512: e0e3138c13a5557a59662bcc874665327e622
360facf287a009d5fc5eb157bc9f7f376bdc385976e9ef
dcd45be2eb95e27f871a371231195388aac369edb0b9e

Underskrifter

2024-03-03 16:45:39 (CET)

Anders Roland Jansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-03 13:31:19 (CET)

Jenny Rosenberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-04 09:16:06 (CET)

Erik Spernaes

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Protokoll - Extrainkallad föreningsstämma 02-2024.pdf

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
8bafd40c415152084d90e98d3065c94bcac727a2d038247f2fcf4ec0cf101c978b3a155f7fe5bda228affb46104edeeff4b02a272d2fcccf57f5e0b8aac533fd

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.