

Protokoll fra extra föreningsstämma for bostadsrättsföreningarna:

Öddö Brygga nr. 1, org.nr. 769612-6833

Öddö Brygga nr. 2, org.nr. 769612-6841

Öddö Brygga nr. 3, org.nr. 769616-2507

Öddö Brygga nr. 4, org.nr. 769617-6721

Sted: Tjarnö församlingshem ved siden av Tjarnö kirke

Tid: Lørdag 22. juni 2019 kl. 11.00

DAGORDNING

Styrenes forslag til dagsorden:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av fyra justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Sammenslagning av Brf-ene Öddö Brygga 1-4
9. Val av interimsstyre
10. Avslutande

Dagsorden pkt. 1: Öppnande

Svein Spilling åpnet møtet. Han foreslo at alle saker på dagsorden, med unntak av sak 8, ble behandlet under ett og samlet for alle Brf-ene.

Beslut: Med unntak av dagsordens pkt. 8 behandles alle saker samlet for alle Brf-ene.

Dagsorden pkt. 2: Godkännande av dagordning

Styrenes innstilling:
Dagsorden godkjennes.

Beslut: Styrenes innstilling godkjent.

Dagsorden pkt. 3: Val av stämmoordförande

Styrenes innstilling:
Som stämmoordförande velges **Svein Spilling**.

Beslut: Styrenes innstilling godkjent.

Dagsorden pkt. 4: Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

Styrenes innstilling:
Som protokollförare velges **Birgitte Albretsen**.

Møteleder orienterte om at Birgitte Albretsen hadde forfall og foreslo Ida Granberg som protokollfører.

Beslut: Ida Granberg valgt.

Dagsorden pkt. 5: Val av fyra justerare tillika rösträknare

Styrenes innstilling:
Som justerare og rösträknare velges:

Justerare Brf 1: Petter Tangen

Justerare Brf 2: Stein Lyseng
Justerare Brf 3: Ida Granberg
Justerare Brf 4: Lars Petter Mælum

Petter Tangen hadde forfall og Ida Granberg var valgt til protokollfører. Møteleder foreslo derfor følgende erstatninger:

For Petter Tangen velges Kjetil Kroken
For Ida Granberg velges Morten Carlsson

Beslut: Som justerare og rösträknare ble følgende valgt:
Kjetil Kroken – Brf 1
Stein Lyseng – Brf 2
Morten Carlsson – Brf 3
Lars Petter Mælum – Brf 4

Dagsorden pkt. 6: Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Vedtektenes § 16 Kallelse, har følgende ordlyd:

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämman och en vecka före extra stämman ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom brev eller e-post.. Kallelsen ska dessutom publiceras på hemsida.

Styrenes innstilling:

Innkalling er i samsvar med vedtektene og godkjennes.

Beslut: Styrenes innstilling godkjent.

Dagsorden pkt. 7: Fastställande av röstlängd

Det ble tatt opp navnfortegnelse som er vedlagt protokollen

For BRF 1 var 13 stemmeberettigede til stede eller representert med fullmakt
For BRF 2 var 4 stemmeberettigede til stede eller representert med fullmakt
For BRF 3 var 10 stemmeberettigede til stede eller representert med fullmakt
For BRF 4 var 6 stemmeberettigede til stede eller representert med fullmakt

Beslut: Röstlängden tatt til orientering.

Dagsorden pkt. 8: Sammenslagning av Brf-ene Öddö Brygga 1-4

Spørsmålet om en sammenslutning av Öddö Brygga nr. 1, org.nr. 769612-6833, Öddö Brygga nr. 2, org.nr. 769612-6841, Öddö Brygga nr. 3, org.nr. 769616-2507 og Öddö Brygga nr. 4, org.nr. 769617-6721 til en bostadsrättsforeningen ble tatt opp. Den utredningen om saken som ble lagt fram for stämman er vedlagt protokollen. Møteleder orienterte i den forbindelse om at redegjørelsen om stemmerettsbestemmelsene i kap. 3.1 ikke var i samsvar med loven og at det ville bli tatt inn en merknad om det i den versjon av utredningen som vedlegges protokollen.

Styret i Brf Öddö Brygga nr. 1 innstiller overfor den ekstraordinære årsstemman på følgende:

Brf Öddö Brygga nr. 1 slår seg sammen med Brf Öddö Brygga nr. 2, Brf Öddö Brygga nr. 3 og med Brf Öddö Brygga nr. 4 til en bostadsrättsforeningen så snart som praktisk mulig.

Styret i Brf Öddö Brygga nr. 2 innstiller overfor den ekstraordinære årsstemman på følgende:

Brf Öddö Brygga nr. 2 slår seg sammen med Brf Öddö Brygga nr. 1, Brf Öddö Brygga nr. 3 og med Brf Öddö Brygga nr. 4 til en bostadsrättsforeningen så snart som praktisk mulig.

Styret i Brf Öddö Brygga nr. 3 innstiller overfor den ekstraordinære årsstemman på følgende:

Brf Öddö Brygga nr. 3 slår seg sammen med Brf Öddö Brygga nr. 1, Brf Öddö Brygga nr. 2 og med Brf Öddö Brygga nr. 4 til en bostadsrättsforeningen så snart som praktisk mulig.

Styret i Brf Öddö Brygga nr. 4 innstiller overfor den ekstraordinære årsstemman på følgende:

Brf Öddö Brygga nr. 4 slår seg sammen med Brf Öddö Brygga nr. 1, Brf Öddö Brygga nr. 2 og med Brf Öddö Brygga nr. 3 til en bostadsrättsforeningen så snart som praktisk mulig.

Håkon Jokstad fremmet følgende forslag:

Årsmøtet ber styret arbeide videre med sikte på en sammenslutning av BRFene. Styret bes om å gi en begrunnet avklaring av hvilke prinsipper de foreslår å legge til grunn ved en eventuell fusjon og få disse avstemt med medlemmene før fusjonsplanen formelt etableres.

Møteleder satte forslaget fra Håkon Jokstad opp mot styrets innstilling.

Beslut: Innstillingen fra styret i Brf 1 godkjent mot fem stemmer som ble avgitt for forslaget fra Håkon Jokstad.

Innstillingen fra styret i Brf Öddö Brygga nr. 2 godkjent enstemmig.

Innstillingen fra styret i Brf Öddö Brygga nr. 3 godkjent mot en stemme som ble avgitt for forslaget fra Håkon Jokstad.

Innstillingen fra styret i Brf Öddö Brygga nr. 4 godkjent enstemmig.

Dagsorden pkt. 9: Val av interimsstyre

Til å forberede en sammenslutning av de fire Brf-ene til ett Brf hadde styrene foreslått et interimsstyre som skulle lede sammenslutningsprosessen fra til dato for etablering av et sammenslåtte Brf-et Öddö Brygga.

Styrenes innstilling:

1. Det velges et interimsstyre til å forberede sammenslutningen av de fire Brf-ene, jf. dagordningens pkt. 8.
2. Følgende medlemmer velges til interimsstyret:
 - Svein Spilling – ordförande
 - Birgitte Albretsen
 - Stein Lyseng
 - Lars Petter Mælum
 - Ida Granberg

Beslut: Styrenes innstilling godkjent.

Dagsorden pkt. 10: Avslutande

Møteleder hevet møtet. Møtet avsluttet kl. 11.37.

Om protokollen:

Vedtektene har i 23 § Stämmans protokoll, følgende bestemmelse:

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet

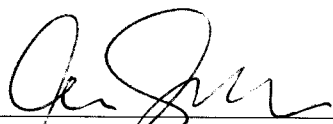
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet

3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

Denne protokoll er i samsvar med vedtektenes bestemmelser. Så sant ikke annet er angitt er alle beslutninger enstemmige.




Svein Spilling
Stämмоordförande



Ida Granberg
Protokollfører

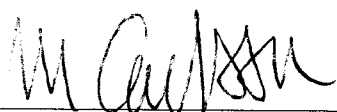
Protokollen bekreftes:




Kjetil Kroken – Brf 1



Stein Lyseng – Brf 2



Morten Carlsson – Brf 3



Lars Petter Mælum – Brf 4

Vedlegg til protokoll: Frammøteliste og rettelse vedr. stemmetall i ESF

BRF1

50	Ann-Karine og Håkon Jokstad	Møtt
51	Stine Sørensen, Morten Lund	Møtt
52	Inger Janne Bugjerde, Kjetil Kroken, Marit Bugjerde, Anders Bugjerde	Møtt
55	Line och Rune Anstein Andersen	Møtt
53	Målfrid Nyernes, Amund Vik	Møtt
54	Anne Marit Arnegaard, Ingar Tranum	Møtt
56	Turid Ringheim 50 % Grete Ringheim 50 %	Ikke møtt
57	Rune Thomassen 50% Shirley Thomassen Bøe 50%	Ikke møtt
58	Petter Tangen	Fullmakt til Svein Spilling
59	Elin Holm Julsen, Jon Terje Julsen	Ikke møtt
60	Dag Senderud	Ikke møtt
61	Terje Sivertsen	Møtt
62	Anne-Mette og Svein Spilling	Møtt
63	Aud Christin Sørлие Wasa	Fullmakt til Håkon Jokstad
64	Peter Wasa	Fullmakt til Håkon Jokstad
65	John Hatling	Møtt
66	Mai A H och Morten Solstad	Fullmakt til Håkon Jokstad
67	Silje Tangen, Stian Tangen	Ikke møtt
68	Bjørn Klimek, Alexandra Klimek	Ikke møtt
69	Trond Vegar og Jannik Magnussen	Ikke møtt
70	Helen Gjester, Peik Nergaard	Ikke møtt

BRF2

30	Berit och Einar Olaussen	Ikke møtt
31	Herman Tvette	Fullmakt Bjarne A. Tvette
32	Kjell Larsson, Gunilla Larsson	Ikke møtt
33	Eva Irene Lyseng, Stein Lyseng	Møtt
34	Norgesgruppen Ka 12-14 AS	Ikke møtt
35	Jo Morten Sletner, Hilde Østeby	Fullmakt Trond Østeby
36	Vigdis Anna Stokke, Henning Pettersen	Ikke møtt
37	Tommy Juhl Nielsen	Ikke møtt
38	Alexander og Antje Hofsmoen	Ikke møtt
39	Ragnhild Synnöve Dahl, Klaus Moritz	Ikke møtt
40	Marte Sørensen, Jul Olsen	Møtt
41	Oddmar og Mona Aurvoll	Ikke møtt
42	Therese Murud Michalsen	Ikke møtt

BRF3

11	Jens-Petter Reinertsen	Ikke møtt
12	Kari Bjerkan og Jan Heimstad	Fullmakt til Ida Granberg
13	Anne Garmark, Jarl Torris Olsen	Møtt
14	Birgitte G Albretsen, Geir Albretsen	Fullmakt til Ida Granberg
15	Tone Marit Norström, Terje Norström	Møtt
16	Hanne og Morten Hogstad	Fullmakt Jarl Olsen
17	Anne Bekkelund Finstad, Einar Finstad	Fullmakt Morten Carlsson
18	Ida Granberg og Jan Roger Kvarberg	Møtt
19	Evy Kristoffersen	Møtt
20	Asko Öst AS	Ikke møtt
21	Morten och Sylvi Carlsson	Møtt
22	Elisa Björge, Olav Kvaerum	Fullmakt til Håkon Jokstad

BRF4

1	Svein Arild Lund, Siv Anita Lund	Ikke møtt
2	Anne Siri Aalbu 25% och Martin Alvsåker 25%, Torbjörn Aalbu 50%	Møtt
3	Kjell Odd Halvorsen	Møtt
4	Edle Duus Clasen, Odd Jarl Steinfeldt Clasen	Møtt
5	Cato Fredriksen, Vibeke Arntzen Fredriksen	Ikke møtt
6	Tomas og Nina Husebye	Fullmakt til Lars Mælum
7	Jasmine Hanna Isabell olsson, Simon Alexander Olsen	Ikke møtt
8	Lars Petter Mælum, Kari Olsen	Møtt
9	Laila Anita Wiik, Tony Wiik	Møtt
10	Anders og Eva Marie Brovold	Ikke møtt

Om stemmetall i ESF

I notat til det ekstraordinære årsmøtet i Brf-ene 22.06.2019 ble det redegjort for stemmerettsbegrensningene i ESF. Framstillingen i det notatet var feil og i samsvar med protokollen fra det ekstraordinære årsmøtet redegjøres det her for hvordan stemmegivningen blir ved et sammenslått Brf.

Hvor mange stemmer et sammenslått Brf vil ha i GA:22 (Havn) og i GA:23 (Naturmark) avhenger av hvor mange som møter på årsmøtet slik det framkommer under:

Under 13 frammøtte i tillegg til representant fra Brf – Brf har flertall
 13 eller 14 frammøtte i tillegg til representant fra Brf – stemmelikhet
 Over 14 frammøtte i tillegg til representant fra Brf – Brf i mindretall

I GA:24 (Veier) er andelstallene annerledes og et sammenslått Brf vil selv om alle andelseiere møter ha flertall med 4 896 stemmer mot øvrige andelshaveres 2 599 stemmer.

SAMMENSLUTNING AV

BRF ÖDDÖ BRYGGA NR 1, ORG. NR 769612-6833
BRF ÖDDÖ BRYGGA NR 2, ORG. NR 769612-6841
BRF ÖDDÖ BRYGGA NR 3, ORG. NR 769616-2507
BRF ÖDDÖ BRYGGA NR 4, ORG. NR 769617-6721

TIL EN FELLES BOSTADSRÄTTSFÖRENING.

1. INNLEDNING.....	1
2. MULIGHETENE FOR REDUSERTE KOSTNADER TIL FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON.....	2
3. ANDRE MOMENTER SOM MÅ VURDERES.....	4
3.1. Forholdet til ESF.....	4
3.2. Forholdet til Öddö vägsamfällighet.....	6
3.3. GDPR.....	6
3.4. Husleie.....	7
3.5. Kostnader ved en sammenslutning.....	7
4. LOVBSTEMMELSER OG FORMELLE PROSEDYRER VED FUSJON.....	7
4.1. Fusjon ved absorpsjon.....	8
4.2. Krav til formelle beslutninger i Brf-ene.....	8
5. VEDLEGG: REGNSKAPSSAMMENSTILLINGER PERIODE 01.07.2017 – 30.06.2018.....	10

1. INNLEDNING

Årsmøtet i Brf-ene fattet 4. desember 2018 følgende vedtak:

Årsmøtet ber de nyvalgte styrene om å:

- 1. arbeide videre med sikte på å slå sammen de fire Brf-ene.*
- 2. legge fram en plan for gjennomføring av en eventuell sammenslåing på et ekstraordinær årsmøte innen 1. juni 2019.*

Med utgangspunkt i vedtaket, og de klare synspunkt som har kommet fram på flere årsmøter om kostnadene til forretningsførsel, har styrene både vurdert sammenslutning og bytte av forretningsfører.

Bytte av forretningsfører kan gjøres både om Brf-ene fortsetter som selvstendige enheter eller er en sammenslått forening. Ernst & Young har også tidlig i prosessen, og slik det ble redegjort for på årsmøtet 04.12.18, gitt klart uttrykk for at det ville være mye å spare ved en eventuell sammenslutning.

I dette notatet er det tatt utgangspunkt i de verdiene som framkommer i de reviderte og godkjente regnskapene for Brf-ene for perioden 01.07.2017 – 30.06.2018 og per 30.06.2018, se vedlegget, kap. 5.

2. MULIGHETENE FOR REDUSERTE KOSTNADER TIL FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Til det ordinære årsmøtet 4. desember 2018 fikk alle medlemmene tilsendt et notat om ulike sider ved en eventuell sammenslutning. De vurderinger av kostnader og verdier som ble gjort i det notatet gjentas bare i liten grad i dette notatet.

Kostnadene til forretningsførsel var siste regnskapsår som følger (tall i SEK):

	Brf 1	Brf 2	Brf 3	Brf 4	Sum
Arvode økonomisk förvaltning i alt	93 407	61 000	58 645	44 489	257 541
Arvode økonomisk förvaltning per hus	4 448	4 692	4 887	4 449	4 599

De totale forvaltningskostnadene for Brf-ene var 257 541 SEK.

Med unntak av antall hus og at vaktmesterkostnadene er i Brf 1, er det antakelig tilnærmet like mange posteringer i regnskapene i hvert Brf. Alle får en faktura på vann, avløp og renovasjon, en regning på feier, en regning fra ESF, en på forsikring og en fra vägsamfällighet. Antall posteringer på avskrivninger, avdrag og renter på lån er også uavhengig av størrelsen på Brf-et.

Honoraret for økonomisk forvaltning ligger rundt 4 500 per hus med en noe høyere kostnad for Brf 2 og Brf 3.

Ernst & Young har påpekt at det er mulig å redusere disse kostnadene en god del ved en sammenslåing, men har ikke antydning i hvilken størrelsesorden.

Kostnadene til revisjon er slik det framkommer under.

	Brf 1	Brf 2	Brf 3	Brf 4	Sum
Revisjonsarvode i alt	34 250	21 250	15 000	17 500	88 000
Revisjonsarvode per hus	1 631	1 635	1 250	1 750	1 571

På lik linje med forvaltningskostnadene synes også revisjonskostnadene å avhenge mer av antall hus enn av omfanget av revisjon i det enkelte Brf, og dette henger antakelig sammen med at i sin tid skulle Ernst & Young ha SEK 1 000 per hus i revisjonshonorar.

Brf-ene er ikke lovpålagt å ha autorisert revisjon. De store verdiene som Brf-ene disponerer, ca. 154 mill. SEK, og en omsetning på ca. 2,3 mill. SEK per år, tilsier at Brf-ene bør ha en fullverdig revisjon.

Der er flere store forvaltere av bostadsrettsforeninger i Sverige, de to største synes å være:

- SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB <https://www.sbc.se/>
- Riksbyggen <https://www.riksbyggen.se/>

SBC har kontor i Göteborg. Riksbyggen har et stort kontor i Uddevalla og også lokale ansatte i Strømstad. Svein Spilling hadde møte med Riksbyggen 14. mai 2019 for en demonstrasjon av de systemene de har for forvaltning. I tillegg ble mulighetene for å forvalte Brf-ene drøftet. Det har ikke vært samtaler med SBC.

Riksbyggen har en på lik linje med SCB en portal for styret hvor alle dokumenter kan legges inn og leses av styrets medlemmer. I portalen er også alle opplysninger om økonomi og alle fakturaer som er mottatt og betalt finnes i faksimile. Systemet gir en svært bra oversikt over situasjonen i Brf-et og tilfredsstillende alle de krav som følger av GDPR. Systemet krever innlogging med passord.

Riksbyggen ble orientert om hva Brf-ene betalte i honorar i dag, opplysninger de alternativt kunne ha hentet fra Brf-enes hjemmeside. De synes prisen var høy og de hadde antatt at prisen Brf 1 betalte gjaldt alle Brf-ene samlet. Også revisjonshonoraret syntes de var høyt, Det firmaet de brukte på revisjon hadde ikke fakturert noen av de Brf-ene som Riksbyggen i Uddevalla forvaltet med mer enn SEK 15 000. Det er under halvparten av hva Brf 1 betalte siste regnskapsår hvor Brf 1 betalte SEK 34 250. I alt betalte Brf-ene SEK 88 000 for revisjon siste regnskapsår.

Riksbyggen har levert følgende tilbud til Brf-ene (beløp inkl. mva.):

- Forvaltning Brf 1 per år: SEK 50 000
- Forvaltning Brf 2 per år: SEK 37 500
- Forvaltning Brf 2 per år: SEK 37 500
- Forvaltning Brf 2 per år: SEK 37 500
- Forvaltning av alle Brf-ene samlet (sammenslått Brf) per år: SEK 62 500

I tabellen under er det en sammenstilling av betalte forvaltnings- og revisjonskostnader for regnskapsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 og for mottatt tilbud fra Riksbyggen.

		Brf 1	Brf 2	Brf 3	Brf 4	Sum	Ny Brf
Ernst & Young siste år	Honorar forvaltning	93 407	61 000	58 645	44 489	257 541	257 541
	Honorar revisjon	34 250	21 250	15 000	17 500	88 000	88 000
	Sum forvaltning og revisjon	127 657	82 250	73 645	61 989	345 541	345 541
Tilbud fra Riksbyggen	Honorar forvaltning	50 000	37 500	37 500	37 500	162 500	62 500
	Honorar revisjon	12 000	10 000	10 000	10 000	42 000	15 000
	Sum forvaltning og revisjon	62 000	47 500	47 500	47 500	204 500	77 500
Differanse i alt	Honorar forvaltning	43 407	23 500	21 145	6 989	95 041	195 041
	Honorar revisjon	22 250	11 250	5 000	7 500	46 000	73 000
	Sum forvaltning og revisjon	65 657	34 750	26 145	14 489	141 041	268 041
Differanse per hus	Honorar forvaltning	2 067	1 808	1 762	699	1 697	3 483
	Honorar revisjon	1 060	865	417	750	821	1 304
	Sum forvaltning og revisjon	3 127	2 673	2 179	1 449	2 519	4 786

Honorarene fra Ernst & Young er regnskapsførte kostnader for regnskapsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 og kan inneholde noe mer enn den forvaltning Riksbyggen har som standard.

Tilbudet fra Riksbyggen er etter mottatte tilbud per e-post 29.05.2019. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er mottatt tilbud på revisjonskostnader fra Riksbyggen Beløpene i tabellen over er derfor basert på anslag etter samtaler med Riksbyggen.

Styrene har ikke mottatt tilbud på revisjon, men har bedt om det. Dersom det foreligger til det ekstraordinære årsmøtet vil det bli orientert om det mottatte tilbudet.

Forutsatt at revisjonskostnadene blir på SEK 15 000 i et sammensluttet Brf, vil besparelsene ved å bytte til Riksbyggen være SEK 268 041. Besparelsen er da regnet i forhold til hva Brf-ene totalt betalte siste regnskapsår. De bokførte kostnader til forvaltning synes å bli større i inneværende regnskapsår enn for siste hele regnskapsår. Det betyr at besparelsene blir større ved en overgang til Riksbyggen og ved en sammenslåing av Brf-ene.

En sammenslutning vil med de gitte forutsetninger gi en årlig besparelse per hus på SEK 4 786 eller SEK 399 per måned.

Et bytte av forvalter til Riksbyggen vil medføre enkelte ekstra overgangskostnader. Hvor store disse blir er ikke avklart.

3. ANDRE MOMENTER SOM MÅ VURDERES

3.1. FORHOLDET TIL ESF

Brf-ene har i dag fire eiendommer (fastigheter) i ESF. Brf-enes andelstall for GA:22 (havn) og GA:23 (naturmark) og for GA:24 (vei) er slik det framkommer i tabellen under:

Fastighet	Ägare	GA:22	GA:23	GA:24
2:56	Barbro Pettersson	1	1	50
2:158	Trefast AB	0	0	385
2:187	Inger Coster Johansson	1	1	150
2:195	Gunilla og Søren Edmark	1	0	0
2:213	Lena og Espen Agnalt	1	1	110
2:218	Fredrik Carlsson	1	1	70
2:247	Bernhard Steen	1	0	0
2:257	BRF Öddö Brygga 1	21	21	8 585
2:258	BRF Öddö Brygga 3	12	12	5 100
2:259	BRF Öddö Brygga 2	13	13	5 200
2:260	Ellen Marie og Jan Inge Helgheim	1	1	195
2:261	Anita Rylander	1	1	80
2:262	Ragnhild og Fredrik Bugge Siverts	1	1	130
2:263	Wenche og Knut Engebretsen	1	1	110
2:264	Odd Nikolas Borgos	1	1	100
2:265	Öddö Fritid Ekonomisk Förening	1	1	70
2:268	BRF Öddö Brygga 4	10	10	3 000
2:275	Kjell Andersson	1	1	110
2:276	Kjell Andersson	1	1	120
2:277	Anne og Jan Roger Korsvold	1	1	264
2:278	Kjell Andersson	1	1	145
2:279	Kjell Andersson	1	1	145
2:280	Kjell Andersson	1	1	125
2:281	Ingrid og Trond Bjerke	1	1	240
Summa		75	73	24 484

Tallene i tabellen er hentet fra dokumenter distribuert til årsmøtet i 2019 for ESF.

Ägare	GA:22		GA:23		GA:24		Summa
	Andelstal Drift	Belopp	Andelstal Drift	Belopp	Andelstal Drift	Belopp	Belopp
BRF Öddö Brygga 1	21	0	21	18 699	8 585	80 647	99 345
BRF Öddö Brygga 2	13	0	13	11 575	5 200	48 848	60 424
BRF Öddö Brygga 3	12	0	12	10 685	5 100	47 909	58 594
BRF Öddö Brygga 4	10	0	10	8 904	3 000	28 182	37 086
Sum BRF-ene	56	0	56	49 863	21 885	205 585	255 448
Øvrige eiere	19	0	17	15 137	2 599	24 415	39 552
Brf-enes andel av de totalene kostnadene	74,7 %	-	76,7 %	76,7 %	89,4 %	89,4 %	86,6 %
Øvrige eieres andel av de totalene kostnadene	25,3 %	-	23,3 %	23,3 %	10,6 %	10,6 %	13,4 %

Når det gjelder GA:24 (vei) er andelstallene helt annerledes enn for havn og naturmark. Det henger antakelig sammen med at andelstallet for vei er beregnet på grunnlag av veilengde fram til de ulike hyttene (Brf-ene) og ikke per hus/hytte.

Av de i alt 75 andelene i GA:22 står Brf-ene for 56 andeler og dekker 74,7 % av de totale kostnader til drift av dette GA. I GA:23 har Brf-ene 56 av i alt 73 andeler hvilket utgjør og dekker 76,7 % av de totale kostnadene og i GA:24 står Brf-ene for 21 885 andeler som dekker 89,4 % av kostnadene. Brf-ene er altså en betydelig økonomisk aktør i GA-ene.

Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter har følgende bestemmelser i § 12:

12 § Delägare, som själv eller genom ombud är närvarande vid sammanträdet, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I fråga som har ekonomisk betydelse skall delägarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om delägare begär det. Dock får delägares röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare.

Loven fastsetter at det er eier av en eiendom som har stemmerett. Om en har flere enn en eiendom, har en fortsatt bare en stemme. Men i økonomiske spørsmål er det annerledes.

Om det eksempelvis møter 15 eiere på årsmøte i ESF, herav en fra hvert Brf og Kjell Andersson som har fem eiendommer, vi en eksempelvis kunne få følgende antall stemmer:

	Ikke økonomiske saker		Økonomiske saker	
	Fire Brf	Ett Brf	Fire Brf	Ett Brf
Brf 1	1		3	
Brf 2	1		3	
Brf 3	1		3	
Brf 4	1		3	
Brf 1-4	4	1	12	2
Andre	11	11	13	12
Sum	15	12	25	14

At antall stemmer også for andre enn Brf-ene øker i økonomiske saker, henger sammen med at også Kjell Andersson kan stemme for inntil 1/5 av de frammøtte.

I eksemplet med 15 frammøtte vil Brf-ene ikke ha flertall av de mulige stemmene uavhengig av om det er ett eller fire Brf. Er antall frammøtte høyere forrykkes antall stemmer i økonomiske saker i Brf-enes disfavør.

Men kan et flertall i ESF votere på en slik måte at det går spesielt ut over Brf-ene, eller er det et vern i det svenske lovverket mot dette, et mindretallsvern? § 15 i Lag om förvaltning av samfälligheter synes å kunne indikere et mindretallsvern for Brf-ene. Denne paragrafen har følgende ordlyd::

15 § Anser delägare att beslut som fattats vid sammanträdet icke tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot denna lag eller annan författning eller att hans enskilda intressen icke i skälig omfattning beaktats i beslutet, får han klandra beslutet genom att väcka talan mot övriga delägare hos mark- och miljödomstolen inom fyra veckor från beslutets dag vid påföljd att rätten till talan annars är förlorad.

När talan väckts, kan domstolen förordna att beslutet tills vidare icke skall lända till efterrättelse.

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får klandra beslut som rör hans rätt. I fråga om sådan talan äger första och andra styckena motsvarande tillämpning.

Det er etter styrenes oppfatning viktig å få avklart de eventuelle uklarheter rundt Brf-enes forhold til vedtak i ESF. Det vil derfor bli utarbeidet en juridisk betenkning om alle sider av forholdet mellom Brf-ene og ESF. Dersom betenkningen foreligger før det ekstraordinære årsmøtet 22. juni, vil den bli sendt medlemmene per e-post.

3.2. FORHOLDET TIL ÖDDÖ VÄGSAMFÄLLIGHET

Öddö Vägsamfällighet eier og drifter Ramnekroksvägen og Keviksvägen, fra den offentlige veien 1029 mellom fastlandet og Tjärnö/Saltö (ved skiltet Bågen 2 km), og frem til hhv. Öddö Brygga (grenser til GA:24) og parkeringsplassen til Toftebacken. Ca. 250 eiendommer er medlemmer..

Hvert medlem i Brf-ene betaler årlig ca. 360 SEK i avgift til Öddö Vägsamfällighet for bruk av veien.

En sammenslutning av Brf-ene vil i liten grad angå Öddö Vägsamfällighet med unntak av melding om sammenslutning og nytt felles andelstall som antakelig vil være summen av de fire nåværende andelstallene.

3.3. GDPR

GDPR (General Data Protection Regulation – EUs forordning (regelverk) for personvern.) er gjeldende også for Brf-ene.

Fram til nå har det i det alt vesentlige vært avholdt felles styremøter for de fire Brf-ene og Brf-ene har også en samarbeidsavtale. Styrene behandler ulike saker, herunder saker som etter loven er personsensitive. Protokollene fra styremøtene er ikke offentlige og medlemmene skal ikke ha tilgang til disse.

Dagens praksis med felles styremøter og ikke godt nok sikret til styredokumenter er ikke i samsvar med lov om personopplysninger (GDPR). Det er også spesielt at medlemmene i et Brf ikke har adgang til å se styreprotokollene, mens styremedlemmer i de øvrige tre Brf-ene kan se disse. Å

avholde felles styremøter er derfor ikke i samsvar med loven. Men styrene kan selvfølgelig møtes og drøfte saker av felles interesse.

Selv om Brf-ene er etablert som fire selvstendige foreninger med separate styrer og separat økonomi praktiserer Brf-ene utstrakt driftssamarbeid og søker overfor medlemmene i størst mulig grad å framstå som en felles forening. Deler av dette samarbeidet og det fellesskap en har søkt å etterstrebe i mange år kan gå tapt dersom en skal oppfylle bestemmelsene i personopplysningsloven.

Å tilfredsstillere kravene i GDPR er et argument for en sammenslutning.

3.4. HUSLEIE

Om en velger å slå sammen de fire Brf-ene kan det vanskelig forsvares å ha ulike husleie. I den forbindelse er det viktig å være klar over at de nåværende husleiene ikke er nok til å dekke de drifts- og vedlikeholdskostnader som det enkelte Brf etter loven og vedtektene er ansvarlig for.

3.5. KOSTNADER VED EN SAMMENSLUTNING

På hjemmesiden til Bolagsverket er det anført følgende offentlige avgifter i forbindelse med fusjon:

Fusion

Ärende	E-tjänst	Blankett
Anmäla fusionsplan	Ej möjlig	900
Ansöka om tillstånd att verkställa fusionsplan	Ej möjlig	900
Anmäla genomförd fusion	Ej möjlig	1 000
Anmäla fler än en överlåtande förening i fusionsplanen, per styck	Ej möjlig	500
Avregistrering på grund av verkställd fusion med utländskt företag	Ej möjlig	0

I tillegg til disse avgiftene trengs bistand fra revisor og muligens også advokat. Hvor mye dette eventuelt kan koste er ikke undersøkt nærmere, men en må anta at kostnadene ligger i intervallet 10 000 – 30 000 SEK.

Bestämmelserna om fusion i 12 kap. 1–19 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för bostadsrättsföreningar.

Ett beslut av föreningsstämman om godkännande av fusionsplanen är dock giltigt endast om det har biträttats av nio tiondelar av de röstberättigade i föreningen eller om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har biträtt beslutet. I stadgarna får det tas in längre gående villkor. Lag (2016:111).

Bostadsrättslagen viser til at fusjon skal gjennomføres etter "Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar". I denne lovens kap.12 heter det i § 1:

Vad en fusion innebär

1 § Två eller flera ekonomiska föreningar kan gå samman genom att samtliga tillgångar och skulder i en eller flera av föreningarna övertas av en annan förening (fusion). Vid fusionen upplöses den eller de överlåtande föreningarna utan likvidation och medlemmarna i denna eller dessa föreningar blir medlemmar i den övertagande föreningen.

Fusion kan ske

- 1. mellan den övertagande föreningen på ena sidan och en eller flera överlåtande föreningar på den andra (absorption), eller*
- 2. mellan två eller flera överlåtande föreningar genom att de bildar en ny, övertagande förening (kombination). Lag (2008:3).*

4.1. FUSJON VED ABSORPSJON

En fusjon ved absorpsjon innebærer at en av det fire Brf-ene formelt sett overtar de andre. Hvem som skal videreføres og hvem som skal gå inn i det Brf-et er det opp til medlemmene å avgjøre.

4.2. KRAV TIL FORMELLE BESLUTNINGER I BRF-ENE

Bostadsrättslagen fastsetter i § 30 at en fusjon må godkjennes av en foreningsstämman. For at vedtak skal være gyldig må 9/10 av medlemmene stemme for en fusjon. Det medfører at gyldig vedtak i de enkelte Brf vil være:

Brf 1: Gyldig vedtak dersom 19 stemmer for og 2 mot.

Brf 2: Gyldig vedtak dersom 12 stemmer for og 1 mot.

Brf 3: Gyldig vedtak dersom 11 stemmer for og 1 mot.

Brf 4: Gyldig vedtak dersom 9 stemmer for og 1 mot.

Det er ikke umulig å samle alle medlemmene til en foreningsstämman slik at en fusjon kan gjennomføres med bare en behandling, men det er neppe sannsynlig. Det er rimelig å anta at en på grunn av oppmøte må avholde to foreningsstämmer. Loven fastsetter at det da må avholdes to foreningsstämmer og på den siste foreningsstämman må minst 2/3 av de frammøtte stemme for fusjon.

Det er altså ikke nødvendig med enstemmighet for å fusjonere to eller flere Brf til ett Brf. Tatt i betraktning at det formelt sett er nok med tre medlemmer for å avholde et gyldig årsmøte og fatte gyldig vedtak, burde det være mulig å få til en fusjon selv med dårlig frammøte. At det er nok med tre medlemmer på et årsmøte for å fatte gyldig vedtak er beskrevet i Bostadsrätterna Direkt nr.5/2015 på følgende måte:

Kan årsstämman bli ogiltig?

Hur många medlemmar i en bostadsrättsförening ska delta på en årsstämman för att stämman ska vara giltig? Vi är en förening med 22 lägenheter och vid senaste årsstämman deltog endast 6 medlemmar.

Svar: Om inte era stadgar säger annat krävs det faktiskt bara två personer: en mötesordförande som även för protokoll samt en justerare.

Tilsvarende finnes også i Bostadsrätterna Direkt nr.5/2018 på følgende måte

Hur många måste närvara vid stämman?

Vi hittar ingenstans vad som gäller om närvaro vid stämman. I lagen om ekonomiska föreningar stadgas om majoritetskrav, men krävs det att en viss andel av medlemmarna ska vara närvarande, eller har lämnat fullmakt, för att stämman ska vara behörig att fatta beslut? Vi är en liten förening med 13 lägenheter.

Svar: Om det inte står något i stadgarna om det så gäller faktiskt att det räcker med en ordförande, som då för protokoll, och en justerare, eller två om stadgarna anger det.

Siden vedtektene for Brf-ene fastsetter at det skal velges to justerare, er konsekvensen av det at det må være tre medlemmer til stede for at årsmøtet skal være beslutningsdyktig.

Selv om en formelt sett kan fatte vedtak om en fusjon med få medlemmer tilstede på årsmøtene, må det være et klart mål at så mange medlemmer som mulig skal møte og si sin mening om en fusjon. En fusjon vil antakelig påvirke medlemmenes økonomi på en positiv måte, men samtidig kan et stort Brf til erstatning for fire mindre Brf kunne føles for stort for enkelte og at avstanden mellom medlemmene og styret blir for stor.

5. VEDLEGG: REGNSKAPSSAMMENSTILLINGER PERIODE 01.07.2017 – 30.06.2018

De regnskapsførte inntektene og kostnadene (resultatregnskap) i Brf-ene for regnskapsåret 2017-2018 var som følger (alle tall i SEK):

	Brf 1	Brf 2	Brf 3	Brf 4	Sum
RÖRELSENS INTÄKTER					
Årsavgifter	788 971	487 961	450 664	375 700	2 103 296
Övriga rörelseinntäkter	72 184	46 525	41 248	34 372	194 329
Summa rörelseinntäkter	861 155	534 486	491 912	410 072	2 297 625

RÖRELSEKOSTNADER					
Vatten og avlopp	96 667	58 462	53 956	40 511	249 596
Kabel TV service	41 126	25 457	23 501	19 581	109 665
Sophämtning	26 096	16 867	16 336	15 275	74 574
Vägsamfällighet	14 900	9 300	8 600	7 200	40 000
Försäkringsprem fastighet	28 780	16 271	16 223	13 332	74 606
Fastighetssköttsel og förvaltning	5 166	42 231	38 551	32 828	118 776
Revisjonsarvode	34 250	21 250	15 000	17 500	88 000
Arvode för økonomisk förvaltning	93 407	61 000	58 645	44 489	257 541
Advokatkostnader	16 273	10 072	9 298	7 748	43 391
Fastighetsskatt	164 052	101 556	46 872	39 060	351 540
Reparation og underhåll	76 153	47 739	41 426	38 652	203 970
Årsavgift gemensamhetsanleggninger	74 472	46 101	42 555	35 463	198 591
Konstaterte förluster på kundfordringer	5 040			41 138	46 178
Andre kostnader	18 435	15 015	11 891	19 059	64 400
Personalkostnader	64 480	0	0	0	64 480
Avskrivninger av anleggningstillganger	195 012	110 256	151 500	121 752	578 520
Sum rörelsekostnader	954 309	581 577	534 354	493 588	2 563 828
RÖRELSERESULTAT	-93 154	-47 091	-42 442	-83 516	-266 203

FINANSIELLA POSTER					
Övriga renteinntäkter og liknende resultatposter	2	-28	0	3	-23
Rentekostnader og liknende resultatposter	52 750	32 514	30 015	24 987	140 266
Summa finansielle poster	52 752	32 486	30 015	24 990	140 243
RESULTAT EFTER FIN. POSTER.	-145 906	-79 577	-72 457	-108 506	-406 446

Regnet per hus er kostnadene som følger (alle tall i SEK):

	Brf 1	Brf 2	Brf 3	Brf 4	Sum
RÖRELSENS INTÄKTER					
Årsavgifter	37 570	37 535	37 555	37 570	37 559
Övriga rörelseinntäkter	3 437	3 579	3 437	3 437	3 470
Summa rörelseinntäkter	41 007	41 114	40 993	41 007	41 029

RÖRELSEKOSTNADER					
Vatten og avlopp	4 603	4 497	4 496	4 051	4 457
Kabel TV service	1 958	1 958	1 958	1 958	1 958
Sophämtning	1 243	1 297	1 361	1 528	1 332
Vägsamfällighet	710	715	717	720	714
Försäkringsprem fastighet	1 370	1 252	1 352	1 333	1 332
Fastighetssköttsel og förvaltning	246	3 249	3 213	3 283	2 121

	Brf 1	Brf 2	Brf 3	Brf 4	Sum
Revisjonsarvode	1 631	1 635	1 250	1 750	1 571
Arvode for økonomisk forvaltning	4 448	4 692	4 887	4 449	4 599
Advokatkostnader	775	775	775	775	775
Fastighetsskatt	7 812	7 812	3 906	3 906	6 278
Reparasjon og underhåll	3 626	3 672	3 452	3 865	3 642
Årsavgift gemensamhetsanleggningar	3 546	3 546	3 546	3 546	3 546
Konstaterade förluster på kundfordringar	240	0	0	4 114	825
Andre kostnader	878	1 155	991	1 906	1 150
Personalkostnader	3 070	0	0	0	1 151
Avskrivningar av anleggningstillganger	9 286	8 481	12 625	12 175	10 331
Sum rörelsekostnader	45 443	44 737	44 530	49 359	45 783
RÖRELSERESULTAT	-4 436	-3 622	-3 537	-8 352	-4 754

FINANSIELLA POSTER					
Övriga ränteinntekter og liknande resultatposter	0	-2	0	0	0
Räntekostnader og liknande resultatposter	2 512	2 501	2 501	2 499	2 505
Summa finansiella poster	2 512	2 499	2 501	2 499	2 504
RESULTAT EFTER FIN. POSTER.	-6 948	-6 121	-6 038	-10 851	-7 258

De balanseførte verdier, egenkapital og gjeld var som følger per 30.06.2018 (alle tall i 1 000 SEK):

	Brf 1	Brf 2	Brf 3	Brf 4	Sum
Anleggningstillganger					
Byggnader	36 857	20 865	28 861	23 173	109 756
Mark	13 150	12 501	4 568	5 076	35 295
Andelar GA:22 (Hamn)	945	585	540	450	2 520
Andelar GA:23 (Naturmark)	107	66	61	51	285
Andelar GA:24 (Vågar)	1 391	861	795	662	3 709
Summa anleggningstillganger	52 450	34 878	34 825	29 412	151 565
Omsättningstillganger					
Kundfordringar	347	56	78	53	534
Övriga kortfristige fordringar	0	3	0	0	0
Förutbet kostnader/upplupne intakter	180	110	103	86	479
Kassa og bank	460	398	279	182	1 319
Summa omsättningstillganger	987	567	460	321	2 335
SUMMA TILLGÅNGAR	53 437	35 445	35 285	29 733	153 900

Eget kapital					
Eget kapital, delagare 1	51 940	34 425	34 800	29 350	150 515
Upplåtelseavgift	155	96	74	52	377
Fond for yttre underhåll	550	329	258	198	1 335
Vinst/förlust föreg år	-2 656	-1 643	-1 868	-1 513	-7 680
Redovisat resultat	-146	-80	-72	-109	-407
Summa eget kapital	49 843	33 127	33 192	27 978	144 140
Långfristige skulder					
Skulder til kreditinstitusjon	2 936	1 817	1 678	1 398	7 829

	Brf 1	Brf 2	Brf 3	Brf 4	Sum
Summa långfristiga skulder	2 936	1 817	1 678	1 398	7 829
Kortfristiga skulder					
Kortfristig del av långfristiga skulder	135	84	77	64	360
Skatteskulder	206	127	72	60	465
Förskott från kunder	0	3	77	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	195	121	112	93	521
Övr interimsskulder	121	165	78	139	503
Summa kortfristiga skulder	657	500	416	356	1 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 436	35 444	35 286	29 732	153 898

Regnet per hus er verdiene i de enkelte Brf slik (alle tall i 1 000 SEK):

	Brf 1	Brf 2	Brf 3	Brf 4	Sum
Anleggningstillgångar					
Byggnader	1 755	1 605	2 405	2 317	1 960
Mark	626	962	381	508	630
Andelar GA:22 (Hamn)	45	45	45	45	45
Andelar GA:23 (Naturmark)	5	5	5	5	5
Andelar GA:24 (Vägar)	66	66	66	66	66
Summa anleggningstillgångar	2 498	2 683	2 902	2 941	2 707
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	17	4	7	5	10
Övriga kortfristige fordringar	0	0	0	0	0
Förutbet kostnader/upplupne intäkter	9	8	9	9	9
Kassa ock bank	22	31	23	18	24
Summa omsättningstillgångar	47	44	38	32	42
SUMMA TILLGÅNGAR	2 545	2 727	2 940	2 973	2 748
Eget kapital					
Eget kapital, delägare I	2 473	2 648	2 900	2 935	2 688
Upplåtelseavgift	7	7	6	5	7
Fond for yttre underhåll	26	25	22	20	24
Vinst/förlust föreg år	-126	-126	-156	-151	-137
Redovisat resultat	-7	-6	-6	-11	-7
Summa eget kapital	2 373	2 548	2 766	2 798	2 574
Långfristige skulder					
Skulder til kreditinstitusjon	140	140	140	140	140
Summa långfristige skulder	140	140	140	140	140
Kortfristige skulder					
Kortfristig del av långfristige skulder ti	6	6	6	6	6
Skatteskulder	10	10	6	6	8
Förskott från kunder	0	0	6	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	9	9	9	9	9
Övr interimsskulder	6	13	7	14	9
Summa kortfristige skulder	31	38	35	36	34
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 545	2 726	2 941	2 973	2 748