

Brf Nio Längor

Protokoll fört vid föreningsstämma den 30 maj 2022

Plats: Ljunglöfska slottet, Ljunglöfsvägen 1, 168 52 Bromma

- § 1 **Stämmans öppnande**
Stämman öppnas av styrelsens ordförande Johan Anderberg.
- § 2 **Val av stämмоordförande**
Fred Åkesson utses till stämmans ordförande.
- § 3 **Godkännande av dagordningen**
Stämman godkänner dagordningen.
- § 4 **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
Jonas Norén anmäls som protokollförare.
- § 5 **Val av två justeringsmän, tillika rösträknare**
Till justeringsmän och rösträknare väljs Carl Mellberg och Kjell Andersson.
- § 6 **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
Stämman förklaras vara i behörig ordning kallad.
- § 7 **Fastställande av röstlängd**
Genom avprickning vid ingången till lokalen upprättas förteckning över närvarande medlemmar och representerade bostadsrätter. Stämman fastställer röstlängden till 34 röstberättigade, varav 1 är fullmakt. Röstlängd finns bifogad i *bilaga 1*.
- § 8 **Föredragning av styrelsens årsredovisning**
Stämman beslutar enligt ordförandens förslag att årsredovisningen föredras rubrik för rubrik och att den som vill ha ordet begär detta. Stämman anser årsredovisningen föredragen och beslutar att lägga den till handlingarna.
- § 9 **Föredragning av revisorernas berättelse**
Revisorernas berättelse föredras översiktligt av stämmans ordförande. Stämman beslutar att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.
- § 10 **Beslut och fastställande av resultat- och balansräkning**
Stämman fastställer den upprättade resultat- och balansräkningen.
- § 11 **Beslut om resultatdisposition**
Stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.
- § 12 **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
Stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.
- § 13 **Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår**

Oförändrat belopp till styrelsen och revisorerna föreslås.

Stämman beslutar i enlighet med ovan förslag, d.v.s. oförändrat arvode till styrelsen (tre prisbasbelopp) och oförändrat arvode till revisorn från föreningen (2500 kr). Externa revisorn fakturerar föreningen.

§ 14

Val av styrelseledamöter och suppleanter

Marika Lagercrantz presenterar valberedningens förslag till styrelse. Kjell Andersson uppmärksammar att Erik Mirstam som har ett år kvar på sin mandatperiod som suppleant, ej finns med i förslaget. Efter diskussion och på fråga av stämmans ordförande förklarar Valberedningen att deras förslag är att även Erik Mirstam föreslås som ordinarie ledamot på 1 år.

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens justerade förslag. Styrelsen kommer därmed att bestå av följande personer:

Ledamöter:

Astrid Eklund, Holbergsgatan 193	(1 år, nyval)
Elinda Blixt, Holbergsgatan 194 mandatperioden)	(1 år kvar av
Jonas Norén, Björnsonsgatan 141 mandatperioden)	(1 år kvar av
Lotta Benjamin, Björnsonsgatan 63	(2 år, nyval)
Marcus Lagerwall, Björnsonsgatan 135	(2 år, nyval)
Erik Mirstam, Holbergsgatan 190	(1 år, nyval)

Suppleanter

Kjell Andersson, Björnsonsgatan 139 mandatperioden)	(1 år kvar av
Dennis Peyron, Holbergsgatan 191	(2 år, nyval)
Mattias Göthberg, Holbergsgatan 171	(2 år, nyval)
Johan Anderberg, Holbergsgatan 177	(2 år, nyval)

§ 15

Val av revisorer och revisorssuppleanter

Stämman beslutar att välja revisorer och revisorssuppleant enligt valberedningens förslag nedan.

Extern revisor: Öhrling Price Waterhouse Coopers (kontaktperson Per Andersson) 1 år, omval.

Revisor (från föreningen): Anita Kjellén, Björnssonsgatan 65 (1 år, omval)

Revisorssuppleant: Johan Gustavsson, Holbergsgatan 185 (1 år, omval)

§ 16

Val av valberedning

Marika Lagercrantz (sammankallande), Holbergsgatan 169 står ej till förfogande.

Carl Mellberg, Björnsonsgatan 149 står till förfogande.

Erik Ek, Björnsonsgatan 163 står till förfogande.

Sandra Karlsson, Holbergsgatan 179 anmäler att hon står till förfogande.

Till valberedning väljs Carl Mellberg och Erik Ek på omval, samt Sandra Karlsson på nyval.

Stämman beslutar att Carl Mellberg är sammankallande.

§ 17

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

17a. Styrelsens förslag till ändring av 9 § första stycket i stadgarna för Brf Nio längor, *bilaga 2*.

17b. Styrelsens förslag angående laddplatser för elbilar, *bilaga 3*.

17c. Motioner om installation av laddplats för elbil från Pontus Runesson m.fl. samt från Frida Billström, *bilaga 4*, som även innehåller styrelsens svar och förslag till beslut.

17d. Motion om enskild mätning/fakturerering av vattenförbrukningen från Sören Eriksson, *bilaga 5*, som även innehåller styrelsens svar och förslag till beslut.

17e. Motion om principer för avsättning till fond för yttre underhåll mm från Magnus Berg Labor, *bilaga 6*, som även innehåller styrelsens svar och förslag till beslut.

Stämman beslutar:

17a. att bifalla styrelsens förslag till ny lydelse av 9 § första stycke i Brf Nio Längors stadgar (nuvarande samt föreslagen lydelse, se bilaga 2). Beslutet var enhälligt. Noteras att ytterligare ett stämmobeslut krävs för att ändringen ska bli giltig.

17b. att ge styrelsens mandat i tre delar enligt nedanstående delar:

1. att fortsätta utreda möjligheterna och förutsättningar att anlägga minst två och högst 6 nya laddplatser på föreningens mark.
2. att fortsätta utreda möjligheten att förse några eller samtliga befintliga parkeringsplatser med laddmöjlighet.
3. att bedöma och om det bedöms lämpligt besluta om att anlägga laddplatser på elbilar enligt punkt 1 och 2 ovan (beslutades med 20 röster för, 12 emot). Denna punkt avgjordes efter diskussion och beslutades efter votering mellan följande alternativ:
 - a. Styrelsens förslag (20 röster).
 - b. Förslag på stämman framfört av medlem: att stämman, inte styrelsen, ska bedöma och besluta detta (12 röster).

17c. att anse motionerna om installation av laddplats besvarad och således bifalla styrelsens förslag.

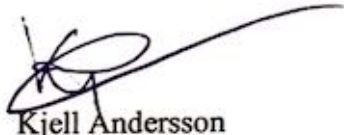
17d. att avslå att motionen och således bifalla styrelsens förslag.

17e. att avslå att motionen och således bifalla styrelsens förslag.

§ 18

Stämmans avslutande

Ordföranden tackar alla som hade kommit och förklarar föreningsstämman avslutad

Vid protokollet
Jonas Norén*Stämmans ordförande*
Fred Åkesson*Justeringsman*
Carl Mellberg*Justeringsman*
Kjell Andersson

54	Fong Suzie								
55	Mattsson Andreas	X	X						
55	Nelsson Nicole								
56	Movitz Emma								
56	Movitz Fredrik	X	X						
58	Wang Xiongbiao								
58	Wang Yue Chen								
59	Hamrin Peter Myr	X	X						
60	Thorslund Göran								
60	Odebrand Thorslund Ann								
61	Berglund Torkel								
61	Enstedt Linnea								
62	Lundwall Eva								
62	Lundwall Lennart	X	X						
63	Enquist Magnus								
64	Landh Carl-Olov								
64	Landh Christina								
65	Önfelt Björn								
65	Åkerblom Örnfelt Sara								
66	Kjellin Leli								
67	Soto-Padron José								
68	Stubberöd Susanna								
69	Åhman Anna								
70	Mas Peder								
70	Billström Lina								
71	Lagerwall Markus	X	X						
71	Edlund Greta								
72	Adolfsson Åsa								
72	Porath Per	X	X						
73	Andersson Kjell	X	X						
73	Iverus Charlotta								
74	Bonilla Isabel								
74	Norén Jonas	X	X						
75	Ardelius Ann								
76	Ekholm Stefan	X	X	X					
76	Ekholm Cecilia								
77	Birnbaum Pantzerhielm Camilla								
78	Mellberg Carl	X							
78	Mellberg Petra	X	X						
79	Reite Rickard	X	X						
79	Stenberg Reite Sara								
80	Andersson Sjögren Tobias								
80	Sjögren Jennie								
81	Gantelius Jesper								
81	Jonell Malin								
82	Bohlin Björn								
82	Bohlin Kristina								
83	Runesson Pontus								
83	Öhman Anna								
84	Ek Erik								

Styrelsens förslag på ändring av 9 § i stadgarna, enligt nedan lydelse

Stadgarna är ett av föreningens viktigaste dokument och det är därför viktigt för föreningens verksamhet att stadgarna är uppdaterade.

SBC (vår ekonomiske förvaltare) har meddelat att de fr.o.m. den 1 januari 2022 tillämpar en ny rutin för fakturering avseende tjänsterna kopplade till lägenhetsöverlåtelse och pantsättningar samt att de därför behöver höja sina priser för hanteringen av dessa tjänster från 2,5 % till 3,5 % respektive från 1% till 1,5 % av prisbasbeloppet inklusive moms. Detta medför att vi behöver ändra 9 § första stycket i stadgarna så att styrelsen kan besluta att dessa högre avgifter kan tas ut.

För att den föreslagna stadgeändringen ska bli giltig krävs att det fattas beslut på två på varandra följande stämmor. Det har ingen betydelse om det är en ordinarie stämma eller en extra stämma. Först när den första stämman är avklarad kan styrelsen kalla till en andra stämma. Den andra stämman ska bekräfta första stämmans beslut.

Nuvarande lydelse:**9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreslagen ny lydelse:**9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Styrelsen föreslår:

- att stämman beslutar att anta förslaget till ändring av 9 § första stycket i stadgarna för Brf Nio Längor enligt ovan lydelse.

Styrelsens förslag angående laddplatser för elbilar

Vid årsstämman 2019 behandlade stämman en motion med förslag bl.a. att utreda möjligheten till att alla föreningens parkeringsplatser förses med motorvärmearrutttag för att kunna använda eluttagen för att ladda elbil. Styrelsen föreslog då avslag på motionen med motivering att "det är många vägval som är möjliga, oklarheter kring hur stort intresset är bland medlemmarna samt möjliga framtida statsbidrag". Styrelsen slutsats blev då att frågan inte kunde anses tillräckligt angelägen för att utredas vidare. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag och motionen avslogs.

Förutsättningarna har sedan 2019 ändrats på flera sätt enligt följande:

- Ett tydligt ökat intresse hos medlemmarna att kunna ladda elbil
- Statsbidrag för Brf-föreningar finns nu att söka
- En ökad miljömedvetenhet och fokus på hållbarhet i samhället

Styrelsen har under 2021, redan innan motioner enligt nedan p 17 c lämnats, påbörjat ett arbete med att förutsättningslöst utreda möjligheterna för att anlägga minst två nya parkeringsplatser med möjlighet för alla medlemmar i Brf Nio längor att brukas samt även utreda möjligheten att förse befintliga parkeringsplatser med laddmöjlighet.

Styrelsen föreslår:

- att stämman beslutar att ge styrelsen mandat att
 - 1) dels fortsätta utreda möjligheterna och förutsättningarna att anlägga minst två och högst 6 nya laddplatser för elbilar på föreningens mark,
 - 2) dels fortsätta utreda möjligheten att förse några eller samtliga befintliga parkeringsplatser med laddmöjlighet,
 - 3) dels bedöma och - om det bedöms lämpligt - besluta om att anlägga laddplatser för elbilar enligt punkterna 1 och 2 ovan.

Motioner om installation av laddplats för elbil (motion från Pontus Runesson m.fl. samt från Frida Billström)1. Motion från Pontus Runesson, Erik Ek, Carl Mellberg, Richard Reite, Tobias Sjögren, Jesper Gantelius

Bakgrund: Användandet av elbilar ökar och fler behöver ladda elbilen. Många föreningar har redan laddplatser och allt fler bostadsrättsföreningar håller på att fixa laddplatser. Nu är tiden inne för att vår bostadsrättsförening också beslutar att göra detta. Den bästa laddplatsen för oss är den man endast använder för laddning och sedan lämnar till andra.

Insats för miljön och ökar försäljningspriset på lägenheterna. Att fixa laddplatser är en insats för miljön och det ökar värdet på vår fastighet! Att miljöanpassa parkeringsplatser ger också goodwill för föreningen. En förening med miljötank är attraktiv för potentiella lägenhetsköpare och ökat intresse kan leda till högre försäljningspris. Flera fastighetsmäklare bekräftar att intresset för elbilar har medfört prisökningar på lägenheter som har laddplatser.

Lätt att fixa: Laddplatser är lätt att fixa. Det som behövs är framdragning av el och installation av två laddboxar med RFID-bricka för aktivering och betalning. Arbetet är enkelt och utförs av en leverantör och en behörig elinstallatör.

Statliga pengar betalar halva kostnaden: Föreningen kan få ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för halva investeringskostnaden för laddstationen. Resterande kostnad kan debiteras som höjd parkeringsavgift. Investeringen medför då inte någon merkostnad för föreningen. Elkostnaden vid laddning av elbilarna kan fördelas mellan användarna på olika sätt och behöver inte medföra någon kostnad för föreningen.

Förslag till beslut

Jag/vi föreslår föreningsstämman besluta att installera minimum 2st laddpunkter med så hög kapacitet som elen i föringen kan tillåta. För dessa platser finns två alternativ:

- Platser endast för föreningens medlemmar där kostnaden för laddning motsvarar självkostnadspris: $(\text{elkostnad}) + (\text{installationskostnad}) + (\text{laddboxens livslängd}) / (\text{kr/kW})$.
- "Öppna" platser för alla att använda, installeras och underhålls exempelvis av Vattenfall.

2. Motion från Frida Billström

Användandet av elbilar ökar och fler behöver ladda elbilen. Många föreningar har redan laddplatser och allt fler bostadsrättsföreningar håller på att fixa laddplatser. Nu är tiden inne för att vår bostadsrättsförening också beslutar att göra detta.

Att fixa laddplatser är en insats för miljön och det ökar värdet på vår fastighet! Att miljöanpassa parkeringsplatser ger också goodwill för föreningen. En förening med miljötank är attraktiv för potentiella lägenhetsköpare och ökat intresse kan leda till högre försäljningspris. Flera fastighetsmäklare bekräftar att intresset för elbilar har medfört prisökningar på lägenheter som har laddplatser. Laddplatser är lätt att fixa. Det som behövs är framdragning av el och installation av en laddbox. Arbetet är enkelt och utförs av en leverantör och en behörig elinstallatör.

Föreningen kan få ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för halva investeringskostnaden för laddstationen. Resterande kostnad kan debiteras som höjd parkeringsavgift. Investeringen medför då inte någon kostnad för föreningen. Elkostnaden vid laddning av elbilarna kan fördelas mellan användarna på olika sätt och medför ingen kostnad för föreningen.

Förslag till beslut:

Jag föreslår föreningsstämman beslutar att installera en laddstation med 1st laddpunkter för 2st elbilar. Den bästa laddplatsen är förstås bilens ordinarie parkeringsplats – men då större antalet medlemmar står utan parkeringsplats och har många års köande kvar föreslår jag att vi installerar en stolpe på föreningens mark (likt den Primula installerat på Björnsonsgatan 91). Förslagsvis i anslutning till lilla huset på Holbergsgatan eller annat lämpligt ställe.

Alternativt stämma av och i så fall avtala med Primula att Nio längor kan nyttja elstolpen om det är intressant för dom?

Styrelsens svar

TVå separata motioner har således inkommit avseende laddplatser för elbilar. Båda motionerna föreslår anläggande av laddplatser för elbilar att nyttjas av föreningens medlemmar. Styrelsen väljer att besvara motionerna i ett sammanhang.

En liknade motion avhandlades vid årsstämman 2019, då lämnad av Carl Mellberg.

I den motionen föreslogs dels att utreda möjligheten till att alla föreningens parkeringsplatser förses med motorvärmarruttag, dels att kunna använda eluttagen för att ladda elbil. Styrelsen föreslog då avslag på motionen med motivering att "det är många vägval som är möjliga, oklarheter kring hur stort intresset är bland medlemmarna samt möjliga framtida statsbidrag". Styrelsens slutsats blev då att frågan inte kunde anses tillräckligt angelägen för att utredas vidare. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag och motionen avslogs.

Förutsättningarna har sedan föregående motion ändrats enligt följande:

- Ett tydligt ökat intresse hos medlemmarna att kunna ladda elbil
- Statsbidrag för Brf-föreningar finns nu att söka
- En ökad miljömedvetenhet och fokus på hållbarhet i samhället

Styrelsen har, redan innan motioner enligt ovan lämnats, påbörjat ett arbete med att förutsättningslöst utreda möjligheterna för att anlägga minst två nya parkeringsplatser med möjlighet för alla medlemmar i Brf Nio längor att brukas samt även utreda möjligheten att förse befintliga parkeringsplatser med laddmöjlighet.

Styrelsen föreslår:

- Att stämman anser båda motionerna besvarade genom styrelsens förslag enligt bilaga 17 b.

BILAGA 5

Bilaga 17 d

Motion om enskild mätning/fakturering av vattenförbrukningen (från Sören Eriksson)

Ihop med att de trycksatta vattenledningarna byts ut, i källarna, bör man även sätta in enskild mätning/fakturering för vattenförbrukningen!

Det finns i dag enkla, "billiga", lösningar som är helt automatiska vad gäller fakturering mm. Det ger dessutom en rättvis kostnad för respektive hus!

Det har visat sig, hos andra BRF som har infört det, att vattenförbrukningen går ner med +30% och i dagens värld så är ett av de stora problemen "vatten"!

Alltså, "Många bäckar små"!!!! Många länder, inklusive delar av Sverige, använder mer vatten än de har tillgång till och det kommer bara att förvärras! Det finns alltså ingen ursäkt för att inte ordna med "Enskild Mätning/Fakturering" för det kommer att, på sikt, att betala sig både vad gäller kostnad och miljö! Dessutom, tror jag, så kan man hålla koll på temperaturen vilken hos oss till och från är alldeles för varm!

Jag vill att Föreningen tillsätter en utredning som visar för- och nackdelar och stoppar "Rörprojektet" tills den har utvärderats!

Styrelsens svar

Styrelsen ser det positiva med individuell vattenmätning. Motionären har lagt fram detta förslag tidigare och svaret blir detsamma. Så som föreningens vattenledningar är dragna idag, ser vi tyvärr inte att det är möjligt att realisera förslaget.

Vattenledningarna delas oftast med grannen intill. En kall- och en varmvattenledning löper från källargången upp till kök, bad eller wc. Där delas den med ett avstick genom väggen till grannen. Individuell vattenmätning kräver antingen en omfattande omdragning av vattenledningar i våra hus eller en separat mätare vid varje tappställe.

Omdragning av vattenledningar: Separata ledningar till varje hus behöver dras från källargången. Detta innebär rätt så omfattande ingrepp inne hos de flesta medlemmar och ofta även ingrepp i badrummens tätskikt, dvs. badrumsrenoveringar i redan stambytta hus och därmed stora kostnader.

Separat mätare vid varje tappställe skulle kräva:

- I flertalet hus monteras en mätare på kall- och varmvattenledning vid varje tappställe.
- Badrum: Två tappställen, dvs. 4 mätare + en mätare på wc.
- Wc: Ett tappställe, dvs. 2 mätare + en på wc.
- Kök: Ett tappställe, dvs. 2 mätare
- Detta ger 10 mätare i ett stort hus + ev. andra vattenförbrukare med ibland egen anslutning, såsom tvätt- och diskmaskin.
- Alla dessa mätare sänder sen trådlöst vidare till centralenheter i varje hus.

Styrelsens bedömning är att det inte är realistiskt vare sig tekniskt eller ekonomiskt att införa detta i vår förening. Det finns inte heller några skäl att stoppa det pågående projektet med att byta kall- och varmvattenledningarna i källartaken.

Styrelsen föreslår:

- Att stämman beslutar att avslå motionen

Motion om principer för avsättning till fond för yttre underhåll mm (från Magnus Berg Labor)

Brf Nio Längor har nu funnits i tjugio år. Styrelsen har genom den långa historiken en god kontroll på föreningens löpande kostnader och i paragraf 8 "Årsavgiftens beräkning" i stadgarna står det:

"Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen."

Enligt paragraf 54 "Framtida underhåll" står det att "Inom föreningen ska det bildas en fond för planerat underhåll. Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan".

Någon avsättning, enligt underhållsplanen, har dock inte skett inom föreningen utan styrelsen har valt, enligt de senaste årsredovisningarna, att hantera avsättningen som om föreningen saknar underhållsplan, det vill säga med "ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde."

I paragraf 55 "Underhållsplan" står det: "Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader." I föreningens årsredovisning från 2019 står det att "Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2025" och i årsredovisningen från 2020 står det att "Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049".

Det som inte står i stadgarna är med vilket belopp från underhållsplanen som avsättningen till fonden för yttre underhåll ska göras. Är det för årets planerade underhåll, ett snitt för åtgärderna under de kommande tio åren eller är det ett snitt för hela planen fram till 2049? (beloppet påverkar som sagt beräkningen av årsavgiftens storlek enligt paragraf 8)

Föreningens underhållsplan är endast tillgänglig för styrelsen och den information som medlemmarna kan ta del av är begränsad till det som står i årsredovisningen. Med hänsyn till kommande upphandlingar är det lämpligt att den detaljerade underhållsplanen med kalkylerade belopp enbart är tillgänglig för en mindre krets, men det medför samtidigt att alla andra medlemmar, både nuvarande och kommande köpare av bostadsrätter, saknar en viktig pusselbit för att bedöma föreningens ekonomi och rimligheten i årsavgiftens storlek.

Mitt förslag är att styrelsen tar fram en princip för hur avsättningen till fonden för yttre underhåll ska beräknas och hanteras, utifrån underhållsplanen, så att vi medlemmar känner oss trygga med att vi betalar en årsavgift som håller en långsiktig nivå och som täcker underhållskostnaderna som orsakas av att vi bor i fastigheterna. Jag föreslår även att informationen i årsredovisningen under rubriken "Planerat underhåll" utökas till att omfatta planerade åtgärder under de närmaste 10 åren.

Min uppfattning är att förslaget kommer att öka transparensen för medlemmarna samtidigt som det kommer att förenkla styrelsens arbete genom att styrelsen kan hantera fonden för yttre underhåll och årsavgifternas storlek utifrån en princip som sträcker sig över många år och flera styrelser.

Styrelsens svar

En "underhållsplan" är ett dokument som innehåller en generell och allmängiltig uppräkningslista eller snarare en notering av en mängd olika åtgärder som alla fastigheter behöver genomföra förr eller senare för att hålla en fastighet i gott skick. Det gäller alltifrån målning av fönster, entrédörrar och källarväggar till dränering, byte av vattenledningar, rengöring av sopkärl och trädvård.

Underhållsplanen är framtagen av styrelsen med hjälp av en konsult. Den sträcker sig över en lång tid och där noteras vilken teknisk livslängd som t.ex. vattenledningar i regel kan anses ha. Dokumentet är ett bra arbetsredskap för styrelsen när det gäller att ta ställning till och bedöma vilka underhållsåtgärder som ska genomföras och prioriteras ett visst år, vad dessa kostar samt hur detta ska finansieras.

Vi avsätter årligen minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fonden för planerat underhåll. För år 2021 innebär det drygt 645.000 kr. Flera år har det avsatts mer än så om bostadsrättsföreningens

resultat medgett det. Brf har också, tack vare en god ekonomi, genom åren kunnat amortera av delar av föreningens fastighetslån. Styrelsen har också förhandlat fram mycket låga räntor på lånen vilket medfört att de finansiella kostnaderna kunnat hållas nere samtidigt som vi för närvarande har en förhållandevis mycket låg belåningsgrad. I de fall större underhållsåtgärder beslutas utföras, överväger styrelsen självfallet noga hur detta ska finansieras. Det system som tillämpats hittills har varit att ta upp nya lån i de fall större underhållsåtgärder beslutas. Denna princip har gagnat föreningen väl. Det kan inte uteslutas att det i framtiden skulle kunna bli aktuellt med t.ex. kapitaltillskott om mycket stora och kostsamma underhållsåtgärder ska genomföras. I en sådan situation kommer styrelsen att återkomma till stämman om det.

Mot bakgrund av det som nu redovisats ser styrelsen inte anledning till att ändra den ordning som hittills gällt. Styrelsen ser det inte heller som ändamålsenligt eller realistiskt att besluta om och därefter i årsredovisningen – som ska avhandla det gångna året - ange i detalj vilka underhållsåtgärder som ska göras varje år under en 10-års period eller ännu längre tid. Däremot finns det inget som hindrar att styrelsen i t.ex. medlemsutskick berättar lite mer om sina tankar om vilka underhållsåtgärder som står för dörren de närmaste åren. Så har också skett vid flera tillfällen.

Styrelsen föreslår:

- att stämman beslutar att avslå motionen

FULLMAKT

för Stefan Erholm

att vid föreningsstämman den 30/5 2022 föra min talan och utöva min rösträtt.

Camilla Birnbauer den 30/5 2022

Annin Birnau
namnteckning

Förening Nio Längor lägenhet nr _____

Valberedningen i Brf Nio längre lämnar följande förslag till stämman 2022-05-30

Ledamöter:

Astrid Eklund, Holbergsgatan 193, 1 år nyval

Elinda Blixt, Holbergsgatan 194, 1 år kvar av mandatperioden

Jonas Norén, Björnsonsgatan 141, 1 år kvar av mandatperioden

Lotta Benjamin, Björnsonsgatan 63, 2 år nyval

Marcus Lagerwall, Björnsonsgatan 135, 2 år nyval

Suppleanter:

Kjell Andersson, Björnsonsgatan 139, 1 år kvar av mandatperioden

Dennis Peyron, Holbergsgatan 191, 2 år nyval

Mattias Göthberg, Holbergsgatan 171, 2 år nyval

Johan Anderberg, Holbergsgatan 177, 2 år omval

Revisorer:

Extern revisor: Per Andersson, Öhrling Price Waterhouse Coopers

Internrevisor: Anita Kjellén, Björnsonsgatan 65, 1 år omval

Internrevisorsuppleant: Johan Gustavsson, Holbergsgatan 185, 1 år omval

Valberedningen har utgjorts av:

Marika Lagercrantz, Carl Mellberg, Erik Ek