

Protokoll från Årsstämman den 18 juni 2023

1. **Stämmans öppnande:** 10:36
2. **Val av ordförande för stämman:** Jakub Piekarski
3. **Val av protokollförare:** Annica Johansson
4. **Val av två justeringsmän tillika rösträknare:** Arvid Rensfeldt & Karin Arén
5. **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst:** Ja
6. **Upprättande och godkännande av röstlängd:** 25 av 52 lägenheter var representerade under mötet. Se bilaga för röstlängd.
7. **Genomgång av revisionsberättelse och årsredovisning:**

Jakub Piekarski föredrog i stora drag. Årsredovisningen finns att läsa i sin helhet på hemsidan.

- a. Förening har 8 hyresrätter och 52 bostadsrätter
 - b. Överlag en stabil ekonomi hos föreningen. Dock finns det några stora poster som påverkar årets resultat negativt. Anledningen är byte av fastighetens elinstallation, portbyte samt målning av trapphus. Dessa tre uppgår till cirka 2,7 MSEK
 - c. Lokalen vid cykelrummet har hyrts ut och bringar nu en månatligt intäkt på 4 000 SEK till föreningen
 - d. Avgiften höjdes med 2% från och med 2023-01-01
 - e. Föreningen har 73 medlemmar vid räkenskapsårets slut
8. **Fastställande av balans- och resultaträkning:**

Jakub Piekarski föredrog i stora drag. Balans- och resultaträkningen finns att läsa i sin helhet på hemsidan.

- a. Nettoomsättningen är i stort samma som förra året men kommer att öka under 2023 pga. höjd avgift samt uthyrning av lokal
- b. Stor ekonomisk post gick till byte av fastighetens elinstallation, byte av portdörrar samt målning av trapphus
- c. Föreningen har gjort en nedskrivning av en kundfordran efter rekommendation av revisorn
- d. Kassa och bank (likvida medel) har minskat pga. betalningen av renoveringarna
- e. Föreningens skulder har övergått till kortfristiga skulder. Detta då bindningstiden på båda (2st) lånen löper ut under hösten 2023. Lånen uppgår till cirka 6 MSEK

Enligt Nexias uttalande så rekommenderas fastställande av balans- och resultaträkning. Stämman godkänner balans- och resultaträkning.

9. Disposition av resultatet:

Stämman beslutade att i enlighet med styrelsens förslag föra över årets resultat till ny räkning.

Stämman röstar JA enligt styrelsens förslag.

10. Ansvarsfrihet för styrelsen:

Enligt Nexias uttalande rekommenderas stämman att rösta för ansvarsfrihet för styrelsen.

Stämman röstar JA enligt Nexias förslag.

11. Arvoden till styrelse, valberedning och revisorer:

Frågan bordläggs till punkt 15 då en proposition inkommit till stämman. Punkten återupptas där styrelsen föreslår följande arvode:

- a. Arvode för styrelse: 1,2 prisbasbelopp om det finns en extern ledamot
- b. Arvode för styrelse: 1,5 prisbasbelopp om samtliga ledamöter är medlemmar i föreningen.
- c. Arvode för valberedning: 1/25 (en tjugofemte del) per varje ny invald ledamot
- d. Arvode för revisor: Cirka 40 000 SEK exkl. moms

Stämman godkänner samtliga förslag (se proposition 1).

12. Val av styrelse:

Valberedningen föreslår att sittande styrelse (Sven Prohaska, Lina Mattebo, Annica Johansson, Jakub Piekarski) stannar kvar. Valberedningen föreslår även att Astrid Cardestam väljs in som ledamot.

Stämman godkänner valberedningens förslag.

13. Val av valberedning:

Valberedningen förslår att Sebastian Mattebo och Rémi Lafvas Devismes sitter kvar samt att den utökas med Arvid Rensfeldt.

Stämman godkänner valberedningens förslag.

14. Val av revisorer och revisorssuppleanter:

Styrelsen föreslår Nexia Revision vilken stämman godkänner.

15. Motioner från medlemmar och andra frågor som är upptagna som bilaga till denna kallelse:

Jakub Piekarski läser upp alla motioner och styrelsens svar som finns även att läsa på hemsidan.

- a. **Motion 1:** Stämman röstade för avslag enligt styrelsens förslag.
- b. **Motion 2:** Stämman röstade för avslag för punkt 1 samt bifall för punkt 2 och 3.
- c. **Motion 3:** Stämman röstade för avslag enligt styrelsens förslag med tillägget att dubbelkolla med Svenska Bostäder om deras planer för installation av laddplatser på parkeringen mitt emot föreningen fastighet
- d. **Motion 4:** Stämman röstade för avslag enligt styrelsens förslag.
- e. **Proposition 1:** Stämman röstade för godkännande av förslaget med tillägget att nedlagda timmar redovisas i protokollen.

16. Stämmans avslutande: 12:10



Ordförande

Jakub PielkarSKI
Namnförtydligande

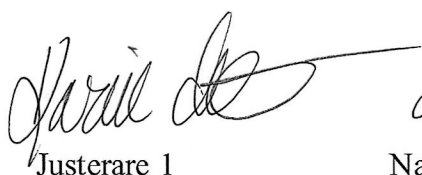
2023-09-20 Bromma
Datum Ort



Protokollförare

Annica Johansson
Namnförtydligande

19 Sep 2023 Bromma
Datum Ort



Justerare 1

Karin Arén
Namnförtydligande

14 sep 2023 Stockholm
Datum Ort



Justerare 2

ARVID RENSFELDT
Namnförtydligande

2023-09-15 STOCKHOLM
Datum Ort

Motioner 2023 med styrelsens respons

Motion 1: Tilläggsisolering av vind

Varför:

Jag bor högst upp i huset och känner att det är väldigt kallt i lägenheten under många månader av året, även på våren och hösten. Har pratat med en granne och hens uppfattning är likadan. I föreningen finns det 18 lägenheter som ligger högst upp i huset, och mycket värme försvinner via vinden/taket. Det handlar om stora kostnader, och just nu är energin väldigt dyrt.

Vad?

Jag önskar att styrelsen anlitar ett företag som kan bedöma nuvarande skick på isolering och ev. föreslå åtgärder, t.ex. att lägga in mer isolering och på så sätt minska energikostnader och bättre ekonomi i föreningen.

Förslag till beslut:

Att mötet vid årsstämman beslutar att bifalla förslag på att utreda vindsisoleringen.

Styrelsens respons

Styrelsen kommer i samband med den kommande takbesiktningen även att be om en genomgång av vindisoleringen. Motionen anses därmed **besvarad**.

Motion 2: Anordna cykelplatser i lokalen bredvid befintligt cykelrum

Inledning

Trängseln i cykelrummet är ett hinder för husets alla aktiva cyklister och uppmuntrar inte till att börja använda cykel. Genom att göra parkering för cyklister så smidig och användarvänlig som möjligt minskar även risken för att cyklar parkeras på oönskat vis.

Så säger lagen

Enligt plan- och bygglagen är fastighetsägaren skyldig att ordna cykelplatser i nyproduktion. För ett bostadshus i vår storlek skulle kravet innebära 130-210 cykelplatser¹. Cykelplatser ska anordnas för att främja folkhälsa, hållbara transporter, ökad trafiksäkerhet samt höjd livskvalitet genom sundare boendemiljö såsom minskat buller och föroreningar.

¹ 2,5 - 4 parkeringsplatser per 100 m2 bruttoarea. Källa: Cykelparkeringstal vid nyproduktion, Stockholms stad

***Kommentar:** Vår förening tillhandahåller idag 33 cykelplatser invändigt och cirka 45 platser utvändigt. Totalt cirka 80 cykelplatser. Om lokalen inreds för cykel kan vi rymma ytterligare cirka 20 platser vilket ger totalt omkring 100 cykelplatser i föreningen. Det är i underkant men ett steg i rätt riktning och i befintligt bestånd är det rimligt att anpassa cykeltalet till förutsättningarna.*

Bakgrund

På årsstämman 2022 beslutades att hyra ut lokalen och den ger nu en månatlig intäkt på cirka 4000kr.

Priset för föreningens sju (snart åtta) bilplatser har relativt nyligen justerats men är ändå inte i nivå med priserna området. På Vinjegatan kan parkören hyra egen plats för 625kr/månad och på Arvid Mörnes gata kostar det 720kr. I vårt hus är priset bara 450kr. För Bottnakarlens bilplatser utgår därmed en subvention som kostar föreningen runt 2000kr varje månad.

Finansieringsmodell nytt cykelrum

2000 kr *Ta bort subventionen för bilplatser*

1600 kr *Erbjud husets aktiva cyklister att hyra privat parkeringsplats för 80kr/mån².*

400 kr *Månatlig subvention*

4000 kr

Därtill kommer en engångskostnad för iordningsställande av cykelrum.

Förslag

- *Anordna cykelplatser i lokalen bredvid befintligt cykelrum.*
- *Upprätta ordningsregler i befintligt cykelrum så att det främjar användning för aktiva cyklister.*
- *Skapa en årlig rutin för utrensning av cykelrum.³*

Styrelsens respons

Styrelsen tycker liksom motionären att det är viktigt att cykelrummet är så användarvänligt som möjligt. Vi har noterat att det har varit trångt i cykelrummet och genomförde därför en cykelrensning i början av året. Detta löste en del av problemet.

² Referens: Prismodell för privata cykelplatser hos Familjebostäder i Göteborg.

³ Se rutin framtagen för Familjebostäder i Göteborg.

Stämman i fjol gav styrelsen i uppdrag att hyra ut rummet bredvid cykelrummet, vilket vi har genomfört. Det hyrs ut sedan årsskiftet och ger en kontinuerlig inkomst till föreningen. Det är styrelsens tydliga uppfattning att vi inte vill säga upp det kontraktet efter så kort tid, dels för att det inte vore schysst mot hyresgästen, dels för att det är en bra stabil inkomst till föreningen och dels för att vi vill undersöka andra lösningar för cykelrummet i första hand.

Styrelsen föreslår **avslag** på punkt 1, att anordna cykelplatser i lokalen bredvid befintligt cykelrum, med motivering ovan. Men föreslår att styrelsen får i uppdrag att se över dagens situation och undersöka möjliga andra lösningar i huset för att tillgodose behovet.

Styrelsen föreslår **bifall** på punkt 2, att upprätta ordningsregler i befintligt cykelrum så att det främjar användning för aktiva cyklister. Styrelsen får i uppdrag att ta fram sådana under det kommande verksamhetsåret, förslagsvis i samarbete med motionären och andra intresserade boende.

Styrelsen föreslår **bifall** på punkt 3, att skapa en årlig rutin för utrensning av cykelrum. Styrelsen får i uppdrag att ta fram en sådan under det kommande verksamhetsåret.

Motion 3: Avvakta installation av laddpunkt

Inledning

I samband med extrastämman 2023-02-11 informerade styrelsen om planer för en ny parkering med laddbox på husgaveln. Intresset var stort och undertecknad stämmer in i hyllningskören. Det finns dock både finansiella och säkerhetsmässiga aspekter att beakta innan projektet sjösätts.⁴

Syfte – hållbarhet och höjt fastighetsvärde

Hållbarhet och höjt fastighetsvärde anges som argument för investering i laddstolpe. På stämman uppkom också förslag att ta betalt för externa användare som ett sätt att finansiera installationen och med förhoppningen att det blir en affär som går med lite vinst. Styrelsen rekommenderar vidare att passa på att göra installationen så länge det finns statligt stöd för investeringen.

Kommentar: Ännu finns på marknaden ingen affärsmässigt hållbar debiteringslösning i liten skala. Att som enskild brf ta betalt för laddning externt bedöms inom en överskådlig framtid ej vara möjligt.

Visst är det en god idé att nyttja statligt stöd men affären som helhet måste vara försvarbar först.

För vem bygger vi laddpunkt?

Om laddpunkten ska samnyttjas krävs medelhög effekt för att ruljangsen av bilar med laddbehov ska vara tillräcklig. Den varianten är relativt kostsam, 30-40 tusen kronor per laddpunkt. Om vi väljer en billigare lösning, vilket absolut också är en idé, är laddtiden så pass långsam att möjligheten till samnyttjande minskar och därmed minskar också tillgängligheten till laddning.

⁴ Källa för motionen som helhet: Parkeringskartläggning för Bostaden Umeå: Nuläge och framtid, 2022-12-20, Koucky & Partners

Fråga: Ska vi som förening kollektivt bekosta en laddpunkt som kommer en eller två enskild(a) bilägare till del? Svaret är inte givet nej, men inte heller ja.

Affärsmässigt smart infrastruktur – hur gör andra?

Att samla laddpunkter i ett kluster är ekonomiskt smart sett till kostnad per laddpunkt men det är å andra sidan svårt att få kostnadstäckning på kort och medellång sikt. Det är också ekonomiskt att använda befintlig infrastruktur för el, till exempel sådan som finns för motorvärmare. Mot bakgrund av detta vore det en god idé att undersöka om parkeringslängan bakom kvarteret Fransmannen planeras få laddstolpar. Flera större bostadsbolag väljer att bygga ut med överkapacitet för att minska anläggningskostnaden. Det skulle innebära att det inte finns en efterfrågan från de egna hyresgästerna de närmaste 5-10 åren. Om så är fallet, finns det möjlighet att lånbyta parkeringsplatser? En win-win situation! Svenska Bostäder får kostnadstäckning för sina investeringar och Brf Bottnakarken får tillgång till laddpunkt utan att gå in med ekonomisk risk.

Svenska Bostäder meddelade så sent som den 27 april i år att de påbörjar en stor satsning på att utrusta sina parkeringsplatser med laddpunkter.

Brandrisk

Laddpunkter ska placeras så långt ifrån fasad som möjligt och inte under fönster. Därmed är placeringen vid nyanlagd parkeringsplats högst olämplig med tanke på friskluftsintag till de tre gavellägenheterna på Elias Lönnrots väg 13.

Förslag

- *Avvakta installation av laddbox på gaveln vid nyanlagd parkeringsplats.*
- *Undersök möjligheten att lånbyta laddplats med grannen Svenska Bostäder.*
- *Överväg att låta samtliga bilparkeringar övergå till att vara tillståndsparkering i stället för dedikerade platser.⁵*

Kostnad laddpunkt

Hög effekt (laddtid 20-30 min): 1 miljon kronor

Medelhög effekt (laddtid 2h): 30-40 tusen kronor

Låg effekt, typ för villa (laddtid 18h) 5-10 tusen kronor

⁵ Tillståndsparkering ökar avsevärt möjligheten att samnyttja och därmed tillgängliggöra bilparkering för fler. Lösningen kan särskilt komma att vara relevant om samnyttjande med Svenska Bostäder blir aktuellt.

Styrelsens respons

Under extrastämman i år fick styrelsen i uppdrag att undersöka och bygga ut en till parkeringsplats med möjlighet till laddning av elbilar. Syftet var som framgår i motionen att främja hållbarhet och göra fastigheten mer attraktiv/höja värdet. Under extrastämman framkom det att vissa medlemmar hade funderat på att byta till en elbil men avstod då det inte fanns en möjlighet att ladda bilen hemma.

Vidare så håller styrelsen med motionären om att en möjlighet till att ladda bilen inte ska bekostas av samtliga boenden utan kostnaden för att få parkera på platsen ska vara till ett självkostnadspris. Det vill säga den som använder platsen betalar ett pris som speglar elanvändningen plus ett påslag för att täcka investeringen och underhåll.

Utifrån detta har vi hittat en lösning som har en liten inverkan på våra befintliga parkeringar och samtidigt säkrar vår fastighet för framtiden. Vårt förslag är att installera fyra laddpunkter, men till en början använda bara en, då kostnaden per laddpunkt blir avsevärt billigare ju fler punkter man installerar. Förslaget från styrelsen (ej färdigt ännu) är att ha ett slags bokningssystem, likt tvättstugan, för laddning på platsen. Det vill säga, platsen blir inte knuten till en specifik person utan tillgänglig för samtliga som anmäler sig. Då en elbil i snitt behöver 6–8 timmar för laddning så föreslår vi 2–3 bokningsbara pass per dag.

Vidare kommer arbetet att utföras av behörig personal vilket innebär en säker och korrekt utförd installation som är dimensionerad för dess ändamål (kontinuerlig tillförsel av el vid laddning). Med andra ord löper inte installationen någon onormal risk för brand eller skada.

Utifrån detta föreslår styrelsen **avslag** på samtliga punkter. Detta då installationen är en framtidssäkring som idag får ett betydande statligt stöd. Att förlita sig på en annan förening vid "lånbyte" av parkering som vi inte kan kontrollera gör det mer osäkert kring hur det skulle fungera samt att vi då inte kan garantera våra medlemmar en laddmöjlighet eftersom "lånbytet" mest troligt skulle resultera i en fast plats som endast nyttjas av en medlem. Vidare kommer det skapa mer administration för att underhålla och säkerställa att allting fungerar.

Gällande tillståndsparkering kommer vi indirekt att ha en sådan plats som gäller laddbara bilar.

Motion 4: Ge förtur och parkeringsrabatt till bil som ansluter sig till GoMore

Inledning

I samband med extrastämman 2023-02-11 uppkom förslag om bilpool i föreningen. Bilpoolsaffären klarar sällan att bäras upp av användaravgifter och skulle därför kräva att föreningen skjuter till en fast peng varje månad, uppskattningsvis 4000-5000kr. Vidare bedöms efterfrågan på bilpool inte vara tillräckligt stor då bilinnehavet hos föreningens medlemmar är högt. Sammantaget är det i dagsläget svårt att ekonomiskt motivera bilpool i föreningens regi.

I Blackeberg finns fyra bilpoolsbilar tillgängliga för allmänheten, två i Ängby Park (Elbilio) och två på Holbergsgatan (Move About). Samtliga är elbilar.

Vad är Peer-to-peer?

Peer-to-peer bildelning (P2P), motsvarande AirBnB för bilar, har potential att ge tillgång till delade bilar utan stort investeringsbehov. Konceptet är en lågt hängande frukt som kan minska behovet av egen bil och parkeringsplatser. Det leder i sin tur till färre bilar på våra gator samtidigt som konkurrensen om parkeringsplatser lättar vilket gynnar dem som verkligen måste ha egen bil.

GoMore – helförsäkrad bildelning mellan grannar

Den vanligaste frågan som kommer upp gällande privat bildelning är hur det fungerar med försäkring. GoMore, som sedan ett decennium är Nordens ledande aktör, har en väl utbyggd försäkringslösning. Det är kostnadsfritt att lägga upp bilen för uthyrning. Det rekommenderas att börja hyra ut bilen i liten skala. Om det känns tryggt kan man senare utöka kretsen eller välja att hålla sig till en kundbas inom bekantskapskretsen.

Hållbarhet

Det pratas mycket om elektrifieringens möjlighet att minska klimatpåverkan men den mest hållbara bilen är den som inte tillverkas, vare sig den drivs fossilt eller med el. Att minska bilbehovet genom ökad delning är den överlägset mest hållbara och ekonomiska lösningen samtidigt som det ger ökad tillgänglighet för fler. Ekologiskt, ekonomiskt och socialt är privat bildelning den klart främsta lösningen.

Förslag

- *Ge förtur till parkering och parkeringsrabatt till bil som ansluter sig till GoMore.*
- *Upprätta kriterier för hur parkören ska erhålla rabatt.⁶*
- *Ansök hos GoMore om kom-igång-erbjudande till grannar som vill hyra bil.*

Styrelsens respons

Styrelsen anser precis som motionären att det inte är ekonomiskt försvarbart att motivera en bilpool i föreningens regi i nuläget. Vi anser också att det är positivt om de som vill hyra ut sin bil privat gör det, och att man då gärna får meddela sina grannar om den möjligheten. Vi tackar också för informationen om GoMore som ett alternativ för att göra detta. Styrelsen föreslår dock **avslag** på motionen då vi anser att det är svårt och tidskrävande både att tillhandahålla och administrera en lösning med förtur till parkering och parkeringsrabatt samt för framtida styrelser att följa upp och kontrollera om reglerna efterföljs.

⁶ Referens: Kampanj för bildelning genom Familjebostäder i Göteborg och GoMore.

Proposition – arvode till styrelsen

Av Styrelsen

Det är av största vikt att föreningen har en kompetent och engagerad styrelse samt att ansvaret roterar mellan olika medlemmar. Kontinuitet är viktig för att inte förlora kompetens mellan mandatperioderna och rotation är viktig för att fördela arbetet över tid samt för att fler ska känna delaktighet.

Förra stämman fastslog att arvodet för styrelsen skulle vara 1,2 prisbasbelopp. Utöver det har under tidigare perioder arvode betalats ut till en extern ledamot, vilket även godkändes för denna period om behovet fanns.

För att möjliggöra att det ganska omfattande styrelsearbetet ska kännas genomförbart för fler av föreningens medlemmar, och för att tydliggöra arvoderingen, föreslår styrelsen att ändra arvodet för styrelsearbetet enligt följande:

- 1,2 prisbasbelopp (63 000 kr för 2023) för de interna styrelseledamöterna att dela på + rörligt arvode för en extern ledamot om det bedöms att viktig kompetens saknas och behöver hämtas in utifrån.
- 1,5 prisbasbelopp (78 750 kr för 2023) till hela styrelsen att dela på om alla ledamöter är interna.
- Utöver detta en pott med max 50 timmar att fördela mellan styrelsens interna ledamöter när de genomför arbete som anses vara utöver det grundläggande styrelsearbetet. Detta kan gälla mer omfattande utredningar eller framtagande av material, möte med entreprenörer under ens egen arbetstid, längre ärenden för föreningens räkning, etcetera. Det betalas då ut som lön med 300 kronor / timme. (Alltså totalt max 15 000 kronor.) Styrelsen som helhet fördelar och godkänner dessa extra timmar.

Med detta upplägg bedömer vi att grundarvodet i högre grad motsvarar det arbete som styrelsen utför, men samtidigt inte blir så högt att det inte längre är engagemanget för föreningen som i största mån driver ledamöterna. Utöver det uppmuntras och premieras extra engagemang genom potten med timmar, på ett sätt som blir rättvist inom styrelsen och som kommer föreningen till del, men utan risk för att kostnaden drar iväg.