

## **Motioner till föreningsstämman 2015-06-01**

Tre motioner har inkommit till stämman enligt nedna.

### **Motion 1 angående inglasning av de små balkongerna**

Då det inte framgick att barnen på förskolan aldrig skulle lämna sin utomhus gård utan är där alla dagar från morgon till kväll. Det gör det omöjligt att ha balkondörren öppen eller att kunna sitta där utan att själv ha hörlurar.

Fördelar med att glasa in balkongen är att öka användningen av den och förbättra miljön för oss boende.

Jag önskar att föreningen gör en ansökan om bygglov för inglasning av balkongerna och att man gör en upphandling som föreningens medlemmar kan avropa för dem som önskar glasa in sin balkong.

Maria Högberg  
Solgatan 22, lgh 963

### **Styrelsens svar till motion 1**

Bygglov för inglasning av de små balkongerna mot öster kan varje boende som är intresserad av detta söka själva hos byggnadsnämnden i Solna stad. Ett bygglov måste påbörjas inom två år och avslutas inom fem år. Därav anser styrelsen att man inte ska göra gemensam ansökan för alla.

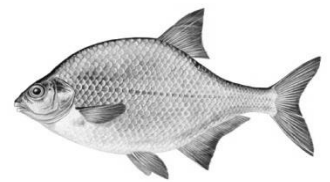
Styrelsen föreslår att de boende som är intresserad av inglasning bildar en arbetsgrupp för kunna söka bygglov ihop och ta in anbud från firmor för att eventuellt få ett mer förmånligt pris.

När det gäller inglasning av balkonger vill styrelsen samtidigt passa på att informera de boende att inglasning av de större balkongerna inte går att få bygglov för då detaljplanen inte medger balkonginglasning av dessa.

### **Motion 2 angående cykelförråd och cykelställ**

Då det är kaos i cykelrummen, föreningen består av 83 lägenheter redan efter 2 år är det fullt av punkterade cyklar, pulkor och annat. Det är väldigt svårt att ha sin cykel i förrådet om man använder den varje dag.

Jag har redan blivit av med en cykel låst i cykelstället på Solgatan 22.



Jag har köpt ny cykel när den står i cykelstället har jag förlorat 4 cykelbelysningar en cykelväska en reparationsväska en hållare för mobil allt vid olika tillfällen därför vill jag kunna ha min cykel i förrådet.

Förslag att föreningen omorganiserar cykelförråden med krokar i taket för upphängning finns många på marknaden t.ex. <http://janssonpartner.se/cykelstall/vagg-tak/cykelstall-3800>. Varje lägenhet till delas 2-3 krokar beroende på storlek av lägenhet som märks upp tydligt med lägenhetsnummer.



Detta för att man ska kunna ha sin cykel i cykelrummet och lätt kunna ta in och ut den.

Förslag att föreningen går ut med information att man måste märka sina cyklar och ta ut annat inom t.ex. 6 veckor. Det som inte är märkt kastas eller skänks under gemensam städdag.

Maria Högberg  
Solgatan 22, lgh 963

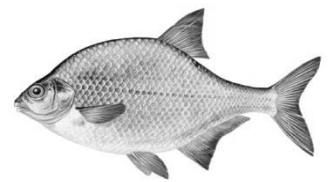
## **Styrelsens svar till motion 2**

Styrelsen har redan utrett denna fråga och enligt IKANO och annan information ger inte krokar i taket fler platser. En annan aspekt är att det kan finnas flera boende som inte orkar lyfta upp en cykel i taket.

Inte heller cykelställ ger fler platser.

Att det samlas cyklar som eventuellt inte längre har någon ägare är ett problem för alla bostadsrättsföreningar dock får man inte på en gång kasta cyklar som verkar sakna ägare efter att man uppmanat bostadsrättsägarna att märka upp sina cyklar. När det gäller föreningens rätt att skänka bort eller kasta cyklar från förråd måste detta göras på ett lagligt och korrekt sätt och kräver en längre tids förvaring av dessa cyklar. Till detta behöver man också lägga till att det finns bostadsrättsinnehavare som växelbor och kan vara frånvarande från sina lägenheter halvårsvis eller längre vilket ytterligare försvårar möjligheten att enkelt rensa ut förråden.

Styrelsen föreslår att man vid vår- eller höststädning organiserar en städning av förråden då man förhoppningsvis kan komma åt problemet med cyklar som står obrukbara och skapa mer plats.



### **Motion 3 angående värmedebitering**

Mot bakgrund av att vid ingåendet av upplåtelseavtalet mellan oss och Brf Braxen ingick en klausul-avtalstext- att vi som nu förband oss att erlägga x- antal kr i preliminär avgift för värme och varmvatten, med motprestation, att föreningen med den mätningen som föreningen köper av företaget Minol skall regleras minst en gång varje år. Någon sådan motprestation har inte levererats. Jo, en gång men då återtog föreningen 850 kr av oss. Hur mycket föreningen innehållit för oss vet vi inte eftersom man helt enkelt mörkar den informationen.

Företaget Minol mäter värme och varmvatten för varje lägenhet. Vi förstår att mätresultatet används och att medlemmar i de lägenheter som använder mera värme och varmvatten än vad som täcks inom den preliminära avgiften debiteras för detta. Detta betyder att vi som inte kommer upp i utnyttjandnivå med preliminära avgiften betalar dels för mätningkostnad som vi inte har någon nytta av, dels går miste/förlorar de pengar som borde betalats tillbaka till oss. Detta förhållande bidrar verkligen inte till att öka trivsel och sammanhållning inom föreningen.

Ett införande av individuell mätning skall ge medlemmarna ekonomiska incitament till att var aktsamma om användandet av värme och varmvatten. Det skulle dessutom av miljömässiga skäl vara tillfredställande om alla är sparsamma med energikrävande konsumtion.

I ett svar från styrelsen/revisorn i en tidigare skriftväxling i samma ärende framgår att styrelsen ”inget har emot ett system med någon form av fast avgift och individuell mätning och avstämning”

Men i nästa mening i samma svar litar man inte på Minols mätningar. Det är ju något förvånande att man då använder samma mätningar för debitering av medlemmar som överanvänder värme och varmvatten. Vi kan inte heller se att arbetsbördan för styrelseledamöterna skulle öka nämvärt eftersom såväl mätning som fakturering är köpta tjänster.

Vi föreslår därför den ordinarie årsstämman i Brf Braxen:

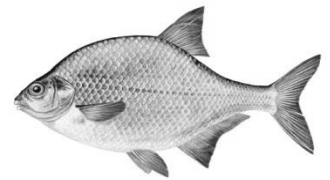
att besluta att föreningen snarast möjligt inför system med enskild mätning för värme och varmvatten och att avstämning sker minst en gång om året i enlighet med de upplåtelseavtal som föreningen tecknat med medlemmarna.

Owe Andersson och Karin Hedman, lgh 751

### **Styrelsens svar till motion 3**

Bakgrund till styrelsens tidigare beslut av debiteringsmodell

Under den första delen av 2014 kunde Minol fortfarande inte leverera tillförlitlig mätdata vilket innebar att Styrelsen därför beslutade att fortsätta en debiteringsmodell bestående av en enhetstaxa per boendeyta med tillägget att de lägenheter som överstiger grundtaxan blir tilläggsdebiterad för den



överskjutande delen. Det var först vid den senare delen av 2014 som Minol började leverera mätvärden och föreningen kunde börja debitera den överskjutande delen.

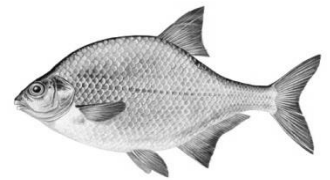
Ytterligare en anledning till att styrelsen tog beslutet av debiteringsmodell var för att styrelsen inte hade underlag från ett helt verksamhetsår då flertalet lägenheter samt förskolan inte var tillträdna under 2013. Styrelsen fick från IKANO presenterat ett flertal olika debiteringsmodeller exempelvis en debitering baserad enbart på bostadsarea, eller en modell baserad på placeringen av lägenheten i fastigheten dvs. att en lägenhet i ett övre hörn kan drar mer energi än en innerlägenhet mitt i en huskropp. Styrelsen ansåg att det är väldigt svårt att hitta rättvisa parametrar när det gäller den senare modellen och beslutade därför om en debiteringsmodell baserad på bostadsyta.

Styrelsen ville samtidigt inte heller uppmuntra att vissa lägenheter skulle stå nedkylda under vinterhalvåret av dem som har växelvis boende och lämnar sina lägenheter tomma halvårsvis då detta är negativt både för byggnaden och för närliggande grannar som man kan anta får en högre uppvärmningskostnad på grund av detta. Därför valde styrelsen att lägga den preliminära avgiften på nivå att lägenhetens värme skulle ligga på ca 20 grader.

Då styrelsen hade bristande underlag då det gäller den ekonomiska kalkylen som IKANO gjort och som de inte kunnat eller velat ge mer detaljerad information kring så beslöt styrelsen att avvakta med en mer individuell och differentierad debiteringsmodell tills vi hade mer säkra grunder att gå på.

Då detta beslut gav turbulens bland några av de boende tog styrelsen in en oberoende jurist för att säkerställa att styrelsen inte tagit ett ur juridiskt synvinkel felaktigt beslut. Juristen kom fram till att styrelsen utifrån förenings stadgar fattat ett korrekt beslut. ( Avgifter 7§ ”...Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning och/eller area. ...”)

Styrelsens ser inga hinder att nu när det finns säkert ekonomiskt underlag från hela 2014 ändra debiteringsmodell till en mer individuellt differentierad debiteringsmodell och föreslår att den nya styrelsen utreder frågan vidare och tar ett nytt beslut kring detta.



## **Information från Styrelsen till punkt 17 i dagordningen**

Styrelsen föreslår ändringar i stadgarna enligt nedan. För att ändring ska kunna ske måste beslut tas om detta på två stämmor. Vid den första stämman måste minst hälften av närvarande röstberättigade vara för stadgeändringsförslaget och vid den andra stämman krävs 2/3 majoritet för att ändringen ska kunna skickas till Bolagsverket som granskar besluten och sen tar ställning till om ändringarna ska göras.

### §7

Nuvarande text, andra stycket” Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar enligt 8§.” ändras till

”Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens **utgifter**, amorteringar och avsättningar enligt 8§.”

### §9

Nuvarande text, första stycket ”Styrelsen består av minst tre högst fem ledamöter samt minst en högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits” ändras till:

”Styrelsen består av minst tre högst fem ledamöter samt minst en högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma. **Ledamöterna kan väljas på ett eller två år i enlighet med stämmans beslut.**”

### §16

Nuvarande text ”Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång” ändras till:

”Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före **maj** månads utgång”

### §30

Efter första meningen som lyder: ”En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.” läggs följande två meningar till:

”**Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en årlig avgift av den som hyr ut sin bostadsrätt. Avgiften bestäms av styrelsen men högst till ett årligt belopp om 10 procent av prisbasbeloppet.**”