

BRF KVADRATEN 33

PROTOKOLL

ORDINARIE ÅRSSTÄMMA 2019

Tid: 18.30 den 8 maj 2019

Plats: Åsö Gymnasium, Blekingegatan 55, sal B17

Närvarande: se bilaga 1

**1. Stämmans öppnande**

Stämman öppnades av Magnus Erlandsson.

**2. Val av ordförande**

Som mötesordförande valdes Magnus Erlandsson.

**3. Val av sekreterare**

Magnus Erlandsson valde Arvid Båve som protokollförare.

**4. Godkännande av dagordning**

Dagordningen godkändes.

**5. Val av justerare tillika rösträknare**

Till justerare och rösträknare valdes Erik Gribbe och Ingegerd Nilsson.

**6. Frågan om föreningsstämman utlysts i behörig ordning**

Stämman befanns ha blivit utlyst i behörig ordning.

**7. Fastställande av röstlängd (bilaga 1)**

Röstlängden fastställdes till 25 röstberättigade medlemmar.

**8. Styrelsens årsredovisning och verksamhetsberättelse**

Erik Gribbe gick igenom årsredovisningen och föredrog i synnerhet om omförhandlingar av avtal, lån, räntor och amorteringar, gruppanslutning för bredband samt de skattemässiga nackdelarna som kommer sig av föreningens status som oäkta förening.

Styrelsen har förhandlat ner avtal med Fastighetsägarna och Comhem, förhandlat fram och genomfört en gruppanslutning för bredband genom Telenor, investerat i att betala den fasta avgiften för fjärrvärme till Stockholm Exergi (f.d. Fortum), omförhandlat räntor med SHB (lägsta ränta nu 0,6 %) och amorterat av lån på 2 Mkr under 2019, och ca 2,5 Mkr under 2018. Sammanlagt räknar styrelsen med att dessa åtgärder minskar kostnaderna för föreningen/medlemmarna med ca 200 tkr per år.

Lånemässigt har föreningen minskat sina lån med ca 1/3 på 4 år, från ca 30 Mkr till drygt 20 Mkr idag, och räntekostnaderna för föreningen från över 700 tkr år 2015, 300 tkr 2018 till beräknat 230 tkr år 2019.

**9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen, samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.**

Årsstämman beslutade att fastställa balans- och resultaträkningen och att disponera resultatet enligt styrelsens förslag i årsredovisningen.

**10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna**

Stämman beslutade att ge ansvarsfrihet åt styrelsen.

**11. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorer**

Stämman beslutar att godta arvoden om två prisbasbelopp för samtliga ledamöter och att de själva bestämmer fördelning.

Stämman beslutar att revisorn arvoderas enligt uppdragsbrev på löpande räkning.

**12. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter (Bilaga 2)**

I valberedningen ingick Lennart Järvengren och Johan Sandell.

Som styrelseledamöter föreslås:

Erik Gribbe, omval

Benny Hjalmarsson, nyval

Margareta Najafian, förordnad för två år vid 2018 års stämma

Ingegerd Nilsson, omval

Camilla Persson, förordnad för två år vid 2018 års stämma

Johan Sandell, nyval

Mikael Westerberg, förordnad för två år vid 2018 års stämma

Valberedningen föreslog inga mandatperioder, och detta diskuterades inte på stämman.

Som styrelsesuppleant föreslås:

Yasmin Lindström, omval

Stämman beslutar att godta förslaget om ny styrelse.

**13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter**

Stämman godtar förslag att fortsatt anlita Ingela Olsson, BDO Mälardalen, som revisor.

**14. Val av valberedning**

Stämman beslutar att som valberedare välja Lennart Järvengren och Magnus Erlandsson.

## 15. Motioner

a) Borttagande av klättrväxt, förslaget av Berit och Krister Weber.  
(Bilaga 3a)

Styrelsens förslag är att inte agera i dagsläget, utan att vänta tills fasaden skall renoveras vilket kommer att ske 2020 eller senast 2021.

4 röstberättigade röstade för motionen.

Motförslag av Caroline Gunnarsson Otto: låt styrelsen undersöka fasaden bakom växten och ta bort den i det fall att fasaden befinns bli estetiskt acceptabel efter borttagande.

För Carolines nya förslag röstar en majoritet av stämman. Den nya styrelsen fick av stämman mandatet att bestämma om borttagandet gör fasaden för ful för att klättrväxten skall tas bort innan fasadrenoveringen.

b) Cykelställ på gården, förslaget av Johan Sandell. (Bilaga 3b)

Styrelsens förslag är att av estetiska skäl inte ställa ut cykelställ på gården och istället göra en utrensning av cykelförrådet.

Yasmine Lindström upplyser om att plats i cykelgarage kan hyras.

0 röstberättigade röstade för motionen

Stämman röstar för styrelsens förslag.

Stämman beslutar att låta Johan Sandell skriftligen meddela alla medlemmar om att märka sin cykel om de vill behålla den i förrådet, som förberedelse till en utrensning av cykelförrådet, vilket skall ske den 26 maj 2019, där föreningen även kommer att ha en städdag på gården.

c) Gemensam el, förslaget av Styrelsen (Bilaga 3c)

Erik Gribbe beskriver förslaget närmare, med ekonomiska aspekter gällande statusen som oäkta, där det är skatteekonomiskt fördelaktigt att föreningen tar kostnader istället för medlemmarna, mycket likt gruppanslutningen av bredband. Den stora besparingen ligger dock i att bara ha en fast avgift istället för som nu, där varje medlem uppskattningsvis betalar 1200 kr per år i fasta avgifter. Det är också rimligt att kunna få ner det rörliga priset på el när man förhandlar för 49 lägenheter istället för individuellt. Enligt de kalkyler som styrelsen tagit in skall en gemensam anslutning spara föreningen/medlemmarna ca 70

tkr per år. Styrelsen har även tittat på en lösning där också förbrukningen tas av föreningen men kommit fram till att detta ökar förbrukningen generellt och inte är förenligt med styrelsens miljöambitioner. Som tilläggsinformation, så tillkom undersökningen angående gemensam anslutning som ett resultat av styrelsens undersökningar om att installera solpaneler på taket.

Leif Nilsson frågade om möjliga kostnader och andra risker som kan uppkomma om mätarna slutar fungera eller visar fel värden, och styrelsen kommer att ta in hans åsikter vid ett genomförande.

Carl Rung föreslog som motförslag för omröstning att införa gemensam el men endast under villkoret att elen är förnybar.

10 röstar för Carl Rungs förslag.

11 röstar för styrelsens motion.

Styrelsen ser dock ändå miljöaspekten som mycket viktig, uppskattar initiativet och kommer starkt att ta detta i beaktande.

## 16. Informationspunkter från styrelsen

- Arvid Båve föredrar om föreningens strävan att bli en äkta bostadsrättsförening. Han beskrev kort de två spår som styrelsen arbetar med. Det första går ut på att bli äkta genom att låta Karin Molin göra en bruksvärdesvärdering av lägenheterna för att på så sätt höja den kvalificerade användningen. Det andra spåret går ut på att sluta hyra ut en eller fler av de kommersiella lokalerna och antingen ombilda till bostadsrätter eller använda som utrymme för medlemmarna.

Förslag från Carl Rung att ta fram nya mätningar av lägenheternas ytor för att på så sätt öka den kvalificerade användningen. Arvid lovar att undersöka denna möjlighet.

Arvid bjöd in medlemmarna till arbetsgruppen som arbetar med att göra föreningen äkta och följande medlemmar anmälde intresse: Johan Falemo, Lennart Järvengren, Ingegerd Nilsson och Erik Gribbe.

- Camilla Persson föredrar om den kommande hissrenoveringen.
- Ingegerd Nilsson pratar om nyheter i soprummet, framförallt mat- och plastsortering.
- Margareta Najafian föredrar om den nya underhållsplanen. ÅF har anlåtats som konsult och har upprättat en plan för de närmaste 50 åren.

## 17. Övriga punkter

Camilla Persson informerar om datum (26 maj) för gårdsarbete och eventuell utrensning av cykelförrådet.

Camilla Persson berättade även om estetgruppens arbete och idéer.

Lars Nordin berättar om problem med den elektroniska nyckeln vid ytterdörren. Förslag från Magnus Erlandsson att styrelsen undersöker möjligheten att göra så att ytterdörren går att öppna mekaniskt.

Avgående ledamöter Magnus Erlandsson och Arvid Båve avtackas, liksom hela styrelsen.

## 18. Mötets avslutande

Mötet avslutades 21.00

### Underskrifter:

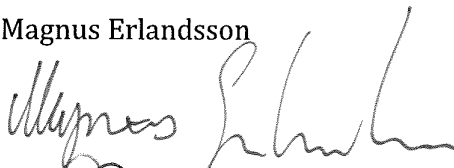
Vid protokollet:

Ordförande:



Arvid Båve


Magnus Erlandsson



Justeras:



Erik Gribbe



Ingegerd Nilsson

**Röstlängd för Kvadraten 33:s årsstämma 2019**

Arvid Båve

Camilla Persson

Magnus Erlandsson

Yasmin Lindström

Ingegerd Nilsson

Mikael Westerberg

Erik Gribbe

Margareta Najafian

Leif Nilsson

Clary Lenell genom fullmakt till Leif Nilsson

Tom Thorssell

Johan Falemo

Göran Guterrez-Aranda

Benny Hjalmarsson

Sofie Jenryd

Emelie Mannerfred genom fullmakt till Johanna Mannerfred

Carl Rung

Krister Weber

Karolina Källqvist

Elizbieta Schink

Caroline Urisman Otto

Marie-Louise Gunnarsson genom fullmakt till Caroline

Helene Boman

Lennart Järvengren

Lars Nordin

# Bilaga 2

Till

Styrelsen för brf Kvadraten 33

Stockholm den 10 april 2019

Vi, Lennart Järvengren och Johan Sandell, som av föreningsstämma 2018 utsetts till valberedning får härmed lämna följande förslag till styrelse att utses vid 2019 års stämma.

## **Som styrelseledamöter föreslås**

Erik Gribbe, omval

Benny Hjalmarsson, nyval

Margareta Najafian, förordnad för två år vid 2018 års stämma

Ingegerd Nilsson, omval

Camilla Persson, förordnad för två år vid 2018 års stämma

Johan Sandell, nyval

Mikael Westerberg, förordnad för två år vid 2018 års stämma

## **Som styrelsesuppleant föreslås**

Yasmin Lindström, omval

Lennart Järvengren Johan Sandell

## Bilaga 3a

Hej Styrelsen

På huset yttervägg mot Allhelgonatrappan växer vildvin. Nu på vintern/våren ser det oskyldigt ut men på sommaren grönskar det och växer friskt. I somras växte det mer än någonsin.

Vi anser att det bör tas bort. Dels för att husfasader inte mår bra av att ha växter på sig, dels för att det då det grönskar på sommarhalvåret gör att möss och råttor kan klättra upp i det och komma in genom öppna fönster.

Hälsningar

Berit och Krister Weber



## **Motion Brf Kvadraten 33**

### **Inköp av cykelställ till innergården**

Cykelförrådet är för litet för att det på ett smidigt sätt ska kunna gå att ta ut och in sin cykel. Det är problematiskt att lyfta ner cykeln från upphängningsanordningen då det står cyklar i vägen på golvet. Det finns inte någon plats att flytta undan dessa i heller för att underlätta nedtagning/upphängning av cykel.

På våren/sommaren vill man enkelt kunna använda sin cykel och då vore det smidigt att ha tillgång till ett cykelställ på innergården. Fördelen med att köpa in ett cykelställ istället för att låta cyklar stå fritt på innergården är att det tydligt framgår var på innergården cyklarna får ställas (bra för brandsäkerheten och utrymning) samt att det går att låsa fast cyklarna.

Jag föreslår att föreningen köper in ett eller flera cykelställ och placerar dessa på lämplig plats på innergården.

Johan Sandell  
Lägenhet 1302  
20190408

Motion från styrelsen för BRF Kvadraten 33 till årsstämman 2019

Styrelsen föreslår att föreningen går över till gemensam el i huset med internmätning.

Detta innebär att allas individuella abonnemang sägs upp och medlemmarnas förbrukning istället mäts internt i huset och elkostnaden läggs på hyran. Detta minskar kostnader för medlemmarna genom att allas fasta kostnader för elnätet och för elleveransen försvinner. Det blir istället föreningen som har ett abonnemang och på så sätt betalar den fasta kostnaden. Eftersom man också köper in elen för alla lägenheter i huset kan man troligtvis förhandla ner priset på förbrukningen också.

Liksom med gruppanslutningen av bredband så sägs våra abonnemang upp automatiskt vid en gruppanslutning av elen, oberoende av nuvarande teckningstid.

Möjliga nackdelar: som enskilt hushåll förlorar du rätten att byta elhandlare och möjligheten till ersättning och skadestånd vid elavbrott.

Bifogat finns en kalkyl på besparingen från CEWE. Där uppgår den till 70 000 per år totalt, eller 1 450 per lägenhet och år, vilket är i linje med andra uppskattningar vi hittat på nätet.

**Ekonomisk kalkyl för en övergång till Gemensam el**

		Nätägare: Ellevio	Brf	Kvadraten
		Elleverantör: Fortum	Ort	Stockholm
Besparingskalkyl inkl moms		Före	Efter	
Antal lgh-abonnemang		49		0
Antal fastighetsabonnemang		1		1
		50		1
Årlig kostnad elavgifter		Kostnad före (lgh)	Kostnad efter (Brf)	
Lgh-abonnemang fasta nätavgifter (810 kr/lgh)		39 690 kr		0 kr
Elöverföringsavgifter lgh- till fastighetsabonnemang*		75 338 kr		40 425 kr
*(från lgh 51,25 öre till fastighet 27,50 öre/kWh)				
Fastighetsabonnemang ökade kostnader**				18 000 kr
Fast avgift elleverantör, (420 kr/lgh)		20 580 kr		0 kr
Tjänst mätdatainsamling/debitering (125 kr/lgh)				6 125 kr
Summa		135 608 kr		64 550 kr
Nettobesparing (kr/år)				71 058 kr
Nyckeltal				
Investering				156 626 kr
Årlig besparing				71 058 kr
Årlig besparing per lgh				1 450 kr
Årlig avkastning på investering				45,37%
Överskott år 1 (vid 10 års avskrivning, 2 % ränta)				52 262 kr
Samtliga antaganden i denna kalkyl bygger på uppgifter som lämnats av kund vid tidpunkten då kalkylen producerades. Nätpriser och elpriser har hämtats från officiella källor.				
** Avser ökad kostnad för ökad belastning av föreningens fastighetsabonnemang (upsäkring eller effektuttag)				

- De privata elabonnemangen sägs upp och all el köps in via föreningens elabonnemang.
- Varje medlems privata avtal med elleverantör upphör att gälla automatiskt
- Föreningen har ett enda elavtal och köper in el för både lägenheter och fastigheten
- Secure Meters Sweden tillhandahåller tjänsten för mätdatainsamling och skapande av debiteringsunderlag för samtliga lägenheter
- Elräkningen kommer på den vanliga månadsavin som skickas ut av förvaltaren