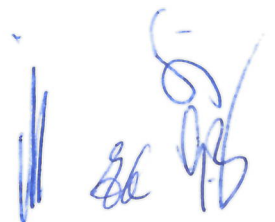


Protokoll fört 2022-06-02 vid ordinarie stämma i Brf Herden 8

- 1. Öppnande**
Stämman öppnades av styrelsens ordförande Anna Allgulin.
- 2. Val av stämмоordförande**
Gunnar Ljungholm väljs till ordförande vid stämman.
- 3. Godkännande av dagordningen**
Dagordningen godkänns.
- 4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
Åke Malm anmäls av stämмоordföranden som protokollförare.
- 5. Val av två justerare tillika rösträknare att jämte ordförande justera protokollet**
Edit Bängs och Sara Johansson väljs till rösträknare och justerare.
- 6. Fråga om stämman har blivit stadgeenligt utlyst**
Stämman beslutar att den är behörigen utlyst.
- 7. Fastställande av röstlängd samt anteckning om närvarande ombud, biträden samt eventuella övriga närvarande**
Vid stämman närvarar 35 medlemmar, varav 32 röstberättigade med 4 fullmakter. Röstlängden fastställs som totalt 36 röstberättigade. Se Bilaga 1.
- 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning**
Anna Allgulin redovisar förvaltningsberättelsen och den ekonomiska berättelsen. Stämman beslutar att lägga redovisningen till handlingarna.
- 9. Föredragning av revisorns berättelse**
Revisorernas berättelser föredras i korthet av stämмоordföranden Gunnar Ljungholm. Stämman beslutar att lägga dessa till handlingarna.
- 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
Stämman fastställer resultat- och balansräkning.
- 11. Beslut om resultatdisposition**
Stämman beslutar att disponera resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.
- 12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen**
Stämman beviljar enhälligt styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för år 2021.



Brf Herden 8

<https://herden8.bostadsratterna.se>

13. Beslut för nästkommande år om arvoden åt styrelsen, revisorer och valberedning.

Stämman fastställer arvodet till styrelsen i enlighet med valberedningens förslag: ett fast arvode på 345 500 kr, exklusive sociala avgifter, att fördelas internt av och inom styrelsen.

Stämman beslutar att revisorn ersätts mot sedvanlig faktura samt att arvode till föreningsvald revisor ska uppgå till 7 000 kr, exklusive sociala avgifter.

Stämman fastställer arvodet till valberedningen till 14 000 kr, exklusive sociala avgifter, att fördelas internt inom och av valberedningen.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av 3-7 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Valberedningens förslag till ny styrelse presenteras av Fredrik Benndorf.

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag:

Anna Allgulin	Ledamot	1 år kvar
Andreas Löfstedt	Ledamot	1 år kvar
Fredrik Benndorf	Ledamot	2 år nyval
Tomas Kesa	Ledamot	1 år omval
Åke Malm	Ledamot	2 år omval
Ingegerd Akselsson Le Douaron	Suppleant	1 år omval

15. Val av revisorer och revisorssuppleant

Stämman väljer Edit Bängs som ny föreningsvald revisor på ett år, samt väljer om Anders Bergman, Mazars SET Revisionsbyrå till revisor på ett år.

16. Val av valberedning

Stämman utser följande personer till valberedning för ett år:

Christer Sigevall, sammankallande	omval
Sara Johansson	nyval

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Av styrelsen hänskjutna frågor:

1. Installation av anläggning för solel, bilaga 2

Stämman föreslår och beslutar att återremittera frågan till styrelsen för fortsatt utredning, samt att ett beslut ska hänskjutas till en extrastämma. Votering är begärd och utfaller med 17 röster för styrelsen förslag och 19 röster för stämmans förslag.

2. Gemensamt elabonnemang, bilaga 3

Stämman föreslår och beslutar att återremittera frågan till styrelsen för fortsatt utredning, samt att ett beslut ska hänskjutas till en extrastämma.

Inget anmält ärende av föreningsmedlem föreligger.

0
SA
9/9

Brf Herden 8

<https://herden8.bostadsrattarna.se>

18. Avslutande
Stämman avslutas.

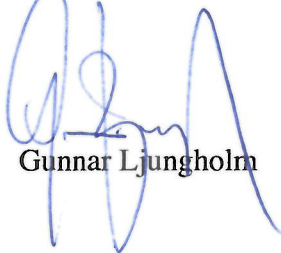
Stockholm den 2 juni 202

Vid protokollet



Åke Malm

Justeras



Gunnar Ljungholm



Edit Bäings



Sara Johansson

Av styrelsen hänskjuten fråga till ordinarie föreningsstämma 2022

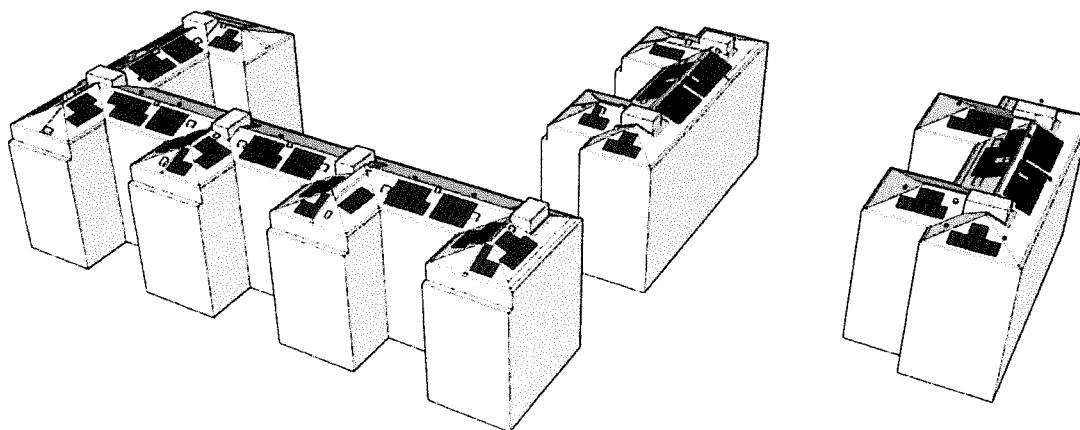
17.1 Installation av anläggning för sole

Förra året fick styrelsen stämmans uppdrag att utreda möjligheten till installation av solceller för att minska föreningens kostnad för elenergi. Resultatet av utredningen skulle redovisas senast vid nästa ordinarie stämma.

För att få en så bra analys av frågan som möjligt anlät styrelsen en oberoende konsult för att göra en förstudie. Valet föll på Aktea Energy AB som är specialister på området. Efter besök på plats och insamlande av andra data redovisade de en förstudie som är sammanfattad nedan. Hela rapporten med förstudien, inklusive indata, är tillgänglig i PDF-format på hemsidan.

Sammanfattning av förstudien

Förstudien är daterad 2022-03-03 och undersöker den ekonomiska potentialen för installation av solceller på taken som tillhör Brf Herden 8. De delar av taket som utreds i förstudien är i riktningarna syd, öst och väst med lutning 22°.



Teknik

Förstudien visar att det finns potential för solceller motsvarande cirka 156 kW_t installerad topp effekt, med en årlig energiproduktion på cirka 140 753 kWh.

Ur ett tekniskt perspektiv är förutsättningarna för ett genomförande goda, vilket beror på takets konstruktion och den befintliga elanläggningen i fastigheterna.

- Panelerna med solceller klamras fast i takplåtarnas falsar. Det betyder att ingen håltagning är nödvändig för montaget, annat än för kabelgenomföringar.
- Föreningen har bara en inkommande elledning vilket underlättar inkoppling av solel.

Ekonomi

Den ekonomiska fördel som solel kan ge föreningen är att en del av den elenergi som själva fastigheterna förbrukar (exklusive lägenheter) inte behöver köpas in. Den produceras i stället av solcellerna. Under vissa tider på året producerar solcellerna dock mer elenergi än vad fastigheterna förbrukar. Överproduktionen under ett år är cirka 11% vilket gör att solel motsvarande cirka 125 000 kWh det vill säga 89% av 140 753 kWh kan föreningen använda för att ersätta inköpt elenergi. Det motsvarar 17% av föreningens totala elbehov som uppgår

Av styrelsen hänskjuten fråga till ordinarie föreningsstämma 2022

17.1 Installation av anläggning för solel

till ca 735 000 kWh. Föreningens kostnad för el uppgick för 2021 till 1 175 364 kr (2020 = 770 084 kr).

Investeringskostnaden bedöms vara i intervallet 1 750 000 – 1 950 000 kr inklusive moms. Elenergin som solcellerna producerar ger en minskning av kostnaden för inköpt el på drygt 150 000 kronor per år. Elpriset inklusive moms har då antagits till 1,22 kr/kWh, inklusive avgifter och skatt.

En rak kalkyl (utan diskontering) ger att investeringen är återbetald på cirka 13 år. Eftersom anläggningens ekonomiska livslängd är beräknad till 30 år, kommer de återstående 17 åren att ge en besparing på drygt 2,5 miljoner kronor.

Elpris kr/kWh	Förbrukn kWh/år	Tot el-kostn kr/år	Årlig besparing %	Årlig besparing kr	Total besparing kr återstående 17 år
1,22	735 000	896 000	17%	152 320	2 589 440

Under de tider på året som solcellerna producerar mer elenergi än vad fastigheterna förbrukar kan den säljas på el-marknaden, eller till medlemmarna. Det senare kräver i så fall att föreningen går över till gemensamhetsel med individuell mätning och debitering (IMD). Gemensamhetsel behandlas i en separat proposition och kommer alltså vid ett eventuellt genomförande att bidra positivt till kalkylen för solel.

Tillstånd

Bygglov kommer inte att krävas eftersom solpanelerna följer takets kontur, men däremot måste en bygganmälan göras. Kostnaden för bygganmälan och startbesked är för närvarande cirka 30 000 kr.

Styrelsens bedömning

Förstudien visar att i dagsläget skulle en investering i solel vara lönsam, även om det dröjer relativt länge innan den ger ett överskott. Kalkylen behöver dock förfinas baserat på konkreta offerter och en bedömning av hur elpriserna utvecklar sig. Resultatet behöver sedan jämföras med vad alternativ användning av pengarna kan ge, till exempel vid amortering av föreningens lån. Detta sker inom ramen för styrelsens ordinarie ansvar.

En anläggning för solel innebär också en större förändring av fastigheterna, i form montage av solpaneler på taken. Se preliminär skiss ovan. En sådan förändring kräver stämmans godkännande.

Styrelsen föreslår stämman:

att om en slutlig ekonomisk analys visar att en investering i solel är fördelaktigare för föreningen än andra alternativ, medge den förändring av fastigheterna som uppstår när paneler för solel monteras på taket.

Av styrelsen hänskjuten fråga till ordinarie föreningsstämma 2022

17.2 Gemensamt elabonnemang

Bakgrund

Föreningen har idag avtal och försörjning av elabonnemang med fast och rörliga delar på den el som föreningen och fastigheten förbrukar. I tillägg till detta har varje lägenhet elabonnemang med fasta och rörliga delar direkt med olika leverantörer som medlemmarna väljer och ansvarar för.

I samband med studien för solceller på taket genomförde Aktea Energy AB en kalkyl för att se hur stor ekonomisk potential det finns, inklusive en bedömning av det tekniska genomförandet, med att skapa "gemensamhetsel", även kallat "IMD". Det går ut på att ett enda abonnemang tecknas för både föreningen och medlemmarna, som föreningen ansvarar för. Medlemmar debiteras då för den förbrukning de har av föreningen baserat på detta avtal. Medlemmarna säger alltså upp sina egna befintliga avtal och föreningen försörjer, och debiterar, alla lägenheter med det gemensamma avtalet.

Sammanfattning av förstudien

Utfallet av studien visar på att en stor ekonomisk potential finns med att göra en investering för att gå över till IMD och att ett tekniskt genomförande är relativt lätt. Vinsten uppskattas till ca 1460 kr per lägenhet och år för lägenheterna och föreningen tillsammans. Vinsten beror till stor del komma från att den fasta nätagiften för medlemmarna försvinner. I kalkylen ökar avgiften för föreningen då dess avtal också beror på maxeffekten som förbrukas.

Från Akteas studie:

"BRF Herden 8 omfattar tre byggnader lokaliserade på Kungsholmen i Stockholm. I dagsläget har medlemmarna egna elabonnemang som förser lägenheterna med hushållsel, men föreningen överväger att införa gemensamhetsel och förutsättningarna för det beskrivs i Akteas rapport.

Då föreningen har relativt moderna elcentraler och elmätarna är placerade nere i byggnadernas källare, är konverteringen till gemensamhetsel tämligen enkel att genomföra.

Investeringskostnaden har bedömts till cirka 1 000 000 kr och den årliga besparingen är uppskattad till 345 600 kr/år, inklusive amortering och avskrivning på 15 år. Besparingen per lägenhet blir ca 1 460 kr/år vilket innebär nära en halvering av elkostnaden. Investeringen uppvisar god lönsamhet med en diskonterad avbetalningstid på 3 år."

Hela rapporten går att ta del av i PDF-format på föreningens hemsida.

Av styrelsen hänskjuten fråga till ordinarie föreningsstämma 2022

17.2 Gemensamt elabonnemang

Styrelsens bedömning

Ekonomi:

Förstudien visar att i dagsläget skulle en investering i gemensamhetsel vara lönsam för medlemmarna, även efter det att föreningen kompenseras för ökade avgifter. Vidare finns en viss möjlighet till en minskning av själva elen då ett "IMD"-avtal skall bli ca dubbelt så stort som för föreningen.

Kostnaderna före och efter bedöms av Aktea att fall ut enligt nedan. OBS! Förbrukningen är baserad på en uppskattning när det gäller medlemmarnas förbrukning. Den verkliga besparingen beror på den verkliga förbrukningen och kostnaden.

Avtal	Elavtal Före/år	Elavtal Efter/år	Avskrivningar/ admin/underh per år	Skillnad/år
Lägenheter	710 000	Ingen uppdelning		
Förening	326 000	Ingen uppdelning		
Totalt	1 036 000	606 000	84 000	346 000

Besparingen totalt är alltså 346 000 kr/år eller räknat per lägenhet 1 460 kr/år. Och besparingen om 346 000 kr motsvarar en ökning av årsavgiften på 3,17% (346 000/10 887 713).

Föreningens ökade kostnader fördelas lämpligen på lägenheternas elförbrukning. I tabellen nedan är de ökade kostnaderna beräknade till 44,6 öre per kWh som lägenheterna förbrukar, att läggas till den rörliga delen. De fasta kostnaderna försvinner alltså för lägenheterna.

För en **typlägenhet** i föreningen uppskattas nedan kostnader för en förbrukning på 3200 kWh per år, med den föreslagna compensationen för föreningens kostnader inkluderad (alla siffror exkl moms)

Nuläge:

Abonnemangskostnad elnät (kr/år):	1 050
Abonnemangskostnad elhandel (kr/år):	470
Överföringsavgift (öre/kWh):	49,5
Överföringskostnad, 3200 kWh	1 584
Summa	3 104

Med gemensamhetsel:

Abonnemangskostnad elnät (kr/år):	0
Abonnemangskostnad elhandel (kr/år):	0
Överföringsavgift (öre/kWh)	44,6
Överföringskostnad, 3200 kWh	1 428
Mätning och avisering	200
Summa	1 628

Av styrelsen hänskjuten fråga till ordinarie föreningsstämma 2022

17.2 Gemensamt elabonnemang

Nedan återfinns besparingen som **uppskattas** per typisk lägenhetsstorlek:

Snitt typlägenhet	1 476 Kr/år
1:a	830 kr/år
2:a	1 015 kr/år
3:a	1 384 kr/år
4:a	1 845 kr/år
5:a	2 306 kr/år

Övriga aspekter:

I tillägg till den analys som genomförts av Aktea måste några ytterligare aspekter och konsekvenser av gemensamhetsel beaktas:

Administration och debitering av medlemmarnas konsumtion på abonnemanget:

Styrelsen gör en bedömning att detta är hanterbart inom nuvarande rutiner för debitering av medlemmarna och med de tekniska hjälpmedel som finns för att mäta konsumtion.

Begränsningen av varje medlems valmöjlighet av leverantör och typ av el, såsom tex "grön el" eller spekulation i fast respektive rörligt elpris, prisuppgång/nedgång etc

Varje medlem måste avsluta nuvarande elabonnemang och överlåta val och förvaltning av elabonnemang till föreningen.

Övergången till gemensamhetsel

Varje medlem måste avsluta sitt nuvarande abonnemang. Avslutet behöver troligtvis genomföras när nytt gemensamt abonnemang är på plats och när elkonsumtion på respektive lägenhet kan mätas. En kostnad för överlapp av abonnemang som belastar medlemmen kan finnas i samband med övergången. Ett elavbrott behöver troligtvis ske i samband med övergången

Efter införande av gemensamhetsel så krävs motsvarande kostnader (ca 1 MSEK) att återgå till individuell mätning, om en framtida stämma skulle besluta det.

Av styrelsen hänskjuten fråga till ordinarie föreningsstämma 2022

17.2 Gemensamt elabonnemang

Styrelsens förslag till stämman:

Att föreningen och alla medlemmar ska gå över till gemensamhetsel där varje medlems elabonnemang sägs upp och ersätts med föreningens fastighetsabonnemang, med följande punkter som förutsättningar:

1. Styrelsen ser fortsatt en ekonomisk potential i nivå med Akteas analys efter upphandling av genomförandet.
2. Styrelsen ansvarar för att den vinst som uppstår med gemensamhetsel tillgodoses medlemmarna efter det att föreningens ökade kostnader kompenseras.
3. Styrelsen ansvarar för att en plan med så liten påverkan som möjligt på medlemmarnas extrakostnader och övriga aspekter tas fram för genomförandet
4. Styrelsen antar en hållning vid inköp av el med restriktivt risktagande med avseende på elpriset och väljer abonnemang som innehåller hållbarhets- och miljöaspekter som motsvarar den mix av typer av elproduktion som man gör i snitt i Stockholm eller denna del av landet. Styrelsen har dock möjlighet att justera denna ambition om ekonomiska eller leveransskäl dyker upp som Styrelsen anser motiverar detta, givet de förändringar som förväntas ske på energimarknaden.
5. Styrelsen ska sträva efter att medlemmarna debiteras baserat på föreningens egna kostnader. Dock äger styrelsen rätten att fördela kostnader baserat på det ansvar styrelsen har att fördela föreningens totala intressen när det gäller de ekonomiska.