

Brf Herden 8

www.brpherden.se

Protokoll fört 2021-06-17 vid ordinarie stämma i Brf Herden 8

Stämma genomförs genom poströstning.

Plats: Styrelselokalen Sankt Göransgatan 102

1. Öppnande

Stämman öppnades av styrelsens ordförande Anna Allgulin.

2. Val av stämмоordförande

Gunnar Ljungholm valdes till ordförande vid stämman.

Ja: 41 Nej: 1 Avstår: 3 Ogiltig: -

3. Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkändes.

Ja: 42 Nej: - Avstår: 3 Ogiltig: -

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Anna Allgulin anmäls av stämмоordföranden som protokollförare.

5. Val av 2 justerare tillika rösträknare att jämte ordförande justera protokollet

Sara Johansson och Ingegerd Akselsson Le Douaron valdes att justera dagens protokoll tillika rösträknare.

Ja: 42 Nej: - Avstår: 3 Ogiltig: -

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt utlyst

Stämman beslutade att den är behörig utlyst.

Ja: 42 Nej: - Avstår: 3 Ogiltig: -

7. Fastställande av röstlängd

Medlem som avgett giltig poströst har förts in i röstlängden och angetts som närvarande vid föreningsstämmen. Totalt hade 46 st röstberättigade medlemmar poströstat (1 genom fullmakt), varav 3 via e-post. Det noterades att 1 poströst var ogiltig. Inga poströster har inkommit försent. Det antecknades att 45 röstberättigade medlemmar upptas i röstlängden i enlighet med bilaga 1. Utfallet av poströsterna redovisas under varje punkt som varit föremål för poströstning.

Ja: 42 Nej: - Avstår: 3 Ogiltig: -

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Årsredovisningen har delats ut tillsammans med informationen om poströstning. Inga frågor har inkommit om årsredovisningen. Årsredovisningen lades till handlingarna.

Brf Herden 8

www.brpherden.se

9. Föredragning av revisorns berättelse

Revisorernas berättelser har delats ut tillsammans med information om poströstningen. Inga frågor har inkommit om revisorernas berättelser. Revisorernas berättelser lades till handlingarna.

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställde resultat- och balansräkning.

Ja: 41 Nej: - Bordlägg: - Avstår: 4 Ogiltig: -

11. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att disponera resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Ja: 41 Nej: - Bordlägg: - Avstår: 4 Ogiltig: -

12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljade styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för år 2020.

Ja: 36 Nej: - Bordlägg: - Avstår: 9 Ogiltig: -

13. Fastställande av arvode åt styrelsen, revisorer och valberedning

Stämman fastställde 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 beslutade att revisorn ersätts mot sedvanlig faktura samt att arvode till föreningsvald revisor ska uppgå till 7 000 kr (exklusive sociala avgifter).

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

Ja: 40 Nej: - Avstår: 5 Ogiltig: -

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag då inga ytterligare nomineringar inkommit att välja:

Anna Allgulin	Ledamot	2 år	Omval
Andreas Löfstedt	Ledamot	2 år	Omval
Sara Johansson	Ledamot	2 år	Omval
Tomas Kesa	Ledamot	1 år kvar	
Åke Malm	Ledamot	1 år	Nyval
Ingegerd Akselsson Le Douaron	Suppleant	1 år	Nyval

Ja: 43 Nej: - Avstår: 2 Ogiltig: -

Brf Herden 8

www.brffherden.se

15. Val av revisorer och revisorssuppleant

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag då inga ytterligare nomineringar inkommit att välja om Benny Karlsson som föreningsvald revisor på ett år samt välja om Anders Bergman, Mazars AB, till revisor på ett år.

Ja: 42 Nej: - Avstår: 3 Ogiltig: -

16. Val av valberedning

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag då inga ytterligare nomineringar inkommit att utse följande personer till ny valberedning för 1 år: Christer Sigevall (sammankallande) och Fredrik Benndorf.

Ja: 43 Nej: - Avstår: 2 Ogiltig: -

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

Inget anmält ärende från styrelsen föreligger.

Anmält ärende av föreningsmedlem:

17 a. Motion 1 av Ola Schneider: Utredda möjligheten till installation av solceller för att minska föreningens kostnad för el. Se bilaga 2.

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att bifalla motionen.
- att utreda frågan om investering av solceller för att producera el så att föreningens elkostnader kan sänkas, samt
- att redovisa resultatet så fort utredningen är klar, dock senast vid nästa ordinarie stämma.

Ja: 42 Nej: 1 Bordlägg: 1 Avstår: 1 Ogiltig: -

17 b. Motion 2 av Madjid Sabzi: Terrassbygge/balkongbygge på plan 7. Se bilaga 3.

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att avslå motionen.

Ja: 38 Nej: 3 Bordlägg: 1 Avstår: 1 Ogiltig: 2

17 c. Motion 3 av Alejandra Soria Bowles och Dan Hylander: Grindar. Se bilaga 4.

Stämman har beslutat i enlighet med styrelsens hemställan att motionen skall anses besvarad med rösterna:

Ja: 33 Nej: 10 Bordlägg: 1 Avstår: 1 Ogiltig: -

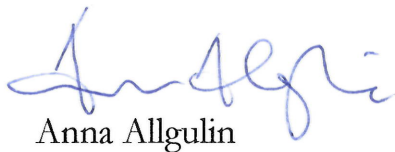
Brf Herden 8

www.brferden.se

18. Stämmans avslutande

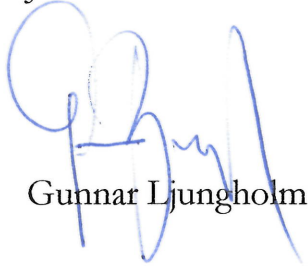
Stockholm den 17 juni 2021

Vid protokollet



Anna Allgulin

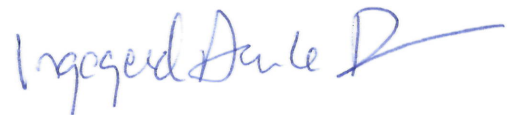
Justeras



Gunnar Ljungholm



Sara Johansson



Ingegerd Akselsson Le Douaron

Motion till ordinarie stämma för Brf Herden 8 våren 2021

Utreda möjligheten till installation av solceller för att minska föreningens kostnad för gemensam el

Vid stämman våren 2017 behandlades en motion med anledning av höjningen av tomträttsavgälden våren 2020 från dåvarande 2 645 300 kronor/år till 5 943 830 kronor/år.

Tomträttsavgäldens storlek i Brf Herden 8 framgår av följande tabell. Höjningarna har skett stegvis under några år vid varje ny avtalsperiod för att det annars skulle bli alltför stor höjning över en natt.

År	Tomträttsavgäld kr/år
2001 – 2010	1 370 000
2010 – 2020	2 645 300
2020 – 2030	5 943 830
2030 – 2040	ej beslutad

Tomträttsavgäldens kommer successivt att öka från 2020 för att 2025 ha mer än dubblats. Styrelsen räknar, enligt årsberättelsen för 2019, att även år 2021 ska kunna klaras utan avgiftshöjning. Men därefter blir det osäkert om föreningen kan klara ekonomin utan avgiftshöjningar.

Utan kompensation av ökade intäkter eller sänkta utgifter måste den chockhöjda tomträttsavgälden hanteras via höjning av allas månadsavgifter, i värsta fall med drygt 30 %.

Vad tomträttsavgälden blir från våren 2030 till 2040 vet ingen idag. Det enda vi vet är att kommunens politiker ensidigt fattar beslut om hyresnivån. Det är inte fråga om någon förhandling.

Solceller på taken för att producera egen el

En möjlighet till att sänka kostnader kan kanske vara att installera solceller på fastigheternas tak och därigenom skapa egenproducerad el till föreningen. Det blir allt vanligare att producera el med solceller för gemensam användning i flerbostadshus. Det är både miljösamt, enkelt och på sikt lönsamt.

År 2019 uppgick kostnaden för fastighetsgemensam el (till tvättstugor, trappbelysning, hissar, fläktrum etc) till drygt 1 miljon kronor i vår förening.

Om vi genom solceller kan producera egen el och därmed sänka föreningens elkostnader skulle det betyda att avgiftshöjningen p.g.a. ökad tomträttsavgäld kan bli lite lägre.

Flera frågor måste dock utredas innan vi vet om solceller och egen elproduktion är en vettig och möjlig lösning för just vår fastighet. Några exempel:

- Har vi tak i rätt väderstreck? Lutar de lagom mycket?
- Hur hanterar man snöskottning på taken med solceller? (Det snöar när motionen skrivs!)
- Ekonomin, vad kostar investeringen? Bidragsmöjligheter?

- Hur lång tid tar det innan vi går plus (återbetalningstid)?
- Hur stor kan inbesparingen bli, dvs hur mycket kan elkostnaden sänkas jämfört med idag? Är det värt arbetet och investeringen, ”lönar” det sig alltså?
- Antagligen räcker det med bygganmälan (inte bygglov) för fastigheter i innerstaden, men det måste förstås kollas med stadsbyggnadskontoret.

Naturligtvis ingår att man tar in offerter från ett eller ett par företag i solcellsbranschen så man får svar på frågorna ovan. Sedan får styrelsen återkomma till medlemmarna och redovisa samt föreslå hur vi kan gå vidare med detta. Eller om vi landar i att solceller inte är en lösning för vår förening.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- att utreda frågan om investering av solceller för att producera el så att föreningens elkostnader kan sänkas, samt
- att redovisa resultatet så fort utredningen är klar, dock senast vid nästa ordinarie stämma.

Stockholm den 28 januari 2021

Ola Schneider
S:t Göransgatan 98

Styrelsens svar:**Utreda möjligheten till installation av solceller för att minska föreningens kostnad för gemensam el**

Motionen handlar om att installera solceller på föreningens tak och därmed kunna producera egen el som i sin tur kan leda till sänkta kostnader för föreningen.

Motionären föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- att utreda frågan om investering av solceller för att producera el så att föreningens elkostnader kan sänkas, samt
- att redovisa resultatet så fort utredningen är klar, dock senast vid nästa ordinarie stämma.

STYRELSENS YTTRANDE

Frågan har undersökts tidigare och styrelsen anser att en utredning på djupare nivå skulle kunna gynna föreningen. Nedlagd tid och kostnader för en sådan bör vara motiverade med tanke på den kostnad som föreningen idag har för gemensam el. Styrelsen anser att de aspekter som motionären för fram är relevanta och bör vara en del av utredningen.

STYRELSENS REKOMMENDATION

Styrelsens rekommenderar stämman att bifalla motionen.

Motion till BRF Herden 8 föreningsstämma 2021

Terassbygge / Balkongsbygge på plan 7

Önskemål av Trassbygge/balkongsbygge för Läg, 1763 och 1764, S:t Göransgatan 96

Familjen Sabzi bor högst upp på Sankt Göransgatan 96. Utsidan av lägenheten är utrustad med plåt, både på tak, väggar och under fönsterna. Därför blir väldigt varmt i lägenheterna, speciellt mellan juni-aug/sep när solen är på. Den torra luften och den tunga värmen omvandlar lägenheten till en bastu liknande miljö. Jag antar att det finns fler lägenheter med liknande problem och därför jag tycker att föreningen har ett ansvar att sörja för en acceptabel temperatur i lägenheterna och måste därför hålla temperaturen nere i lägenheterna.

Förslag till beslut: Jag anser att en Terass eller balkong är en åtgärd och därför tycker jag att styrelsen ska förbereda frågan om trassbygge eller balkongsbygge för plan 7. Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att förbereda frågan och ansöka om bygglov på ett sådant sätt att olika beslut kan fattas av stämman rörande olika delar av byggnadslovet, tex så att ett trapphus kan godkännas av stämman och ett annat kan stämman besluta att inte bygga balkonger eller terasser för. Jag önskar att styrelsen prioriterar ansökning av bygglov för terass eller balkong för den översta våningen.

Jag utgår från att jag bekostar bygget av balkong/terass på egen hand.

Madjid Sabzi
Sankt Göransgatan 96

Styrelsens svar:**Terrassbygge/Balkongbygge på plan 7**

Motionären som bor högst upp på plan 7 konstaterar att det blir väldigt varmt speciellt sommarmånaderna och önskar därför bygga terrass eller balkong.

Motionären föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- att förbereda frågan om terrassbygge eller balkongbygge för plan 7
- att ansöka om bygglov på ett sådant sätt att olika beslut kan fattas av stämman rörande olika delar av byggnadslovet, t.ex. så att ett trapphus kan godkännas av stämman och ett annat kan stämman besluta att inte bygga balkonger eller terrasser för.

STYRELSENS YTTRANDE

Styrelsen invänder inte mot möjligheten att bygga terrasser/balkonger på plan 7, men samtidigt ska styrelsen verka för föreningen som helhet. Motionärens förslag är att anse som ett enskilt ärende och därför ligger det inte inom ramen för styrelsens uppdrag att ta fram underlag och söka bygglov.

Däremot kan motionären naturligtvis själv ta fram ett underlag som styrelsen kan ta beslut på eller hänvisa till kommande stämma. Då är det särskilt viktigt att utreda hur ett terrass/balkongbygge påverkar skick, underhåll och drift av fastigheten, samt andra medlemmars boendemiljö. Ansvaret för det arbete och de kostnader som hänger ihop med underlag, ansökan och ett eventuellt genomförande ska då bäras av motionären. Om flera medlemmar med lägenheter på våning 7 är intresserade av att bygga terrasser/balkonger rekommenderar vi dem gå ihop och tillsammans utreda och förbereda samt att skriva en gemensam motion om det.

När det gäller temperaturer i lägenheterna är styrelsen ansvarig för att se över lösningar som gör att det blir en god boendemiljö. Myndigheterna fastställer gränsvärden för det. Vad som gäller för den aktuella lägenheten måste en oberoende undersökning slå fast innan några åtgärder kan bli aktuella.

STYRELSENS REKOMMENDATION

Mot bakgrund av ovanstående rekommenderar styrelsen stämman att avslå motionen.

Motion till ordinarie stämma 2021 Brf Herden 8

Grindar

Vi har haft besök på vår uteplats ett flertal gånger och förra julen så tog de all julsprit. Vi hade lagt ut den för att kyla ner den. Dagen efter hittade vi de tomma backarna ute på gården. Tidigare har sonen blivit av med sina gymnastikskor och vi har också blivit av med en matta och lite småsaker. Dessutom har vi vid flera tillfällen märkt att någon varit inne på uteplatsen och rumsterat runt utan att hitta något att stjäla.

Händelsen med julspriten tyckte vi dock var droppen då det skedde c:a 14:15, mitt på ljusa dagen. Det var inte värdet av varan i sig utan att de stal känslan av trygghet som vi alltid känt här på Herden 8.

Detta har gjort att vi med fler av grannarna här på Herden 8 har önskemål om att sätta upp grindar. Kodlås på Mariebergsgatan och lägre grindar vid Arbetargatan. Personligen har vi alltid varit mot "gated community" men det tycks uppenbarligen inte fungera med en helt öppen gård.

Vi skulle med stängda grindar få bort:

- Obehöriga som använder vår gård som förråd och utedass (buskarna).
- Folk som kommer hit och rastar sina hundar. Boende i föreningen förstår ju olämpligheten av att låta hundar utföra sina behov på en plats där barn leker och andra boenden solar eller har picknick. Det gör tydligen inte vissa som bor i närområdet. Under pandemin har det blivit värre med rastning av hundar på gården.
- Buskarna får en chans att växa sig friska om de slipper allt kiss och bajs.
- Cykelstölder skulle försvåras betydligt. Vi på bottenvåningen som jobbar hemifrån får tämligen ofta jaga iväg cykeltjuvar.
- Fler i föreningen skulle få möjlighet att få njuta av grillarna. Vi är en stor förening och det är svårt att känna igen alla men vi vet med absolut säkerhet att flera större sällskap utan anknytning till gården har haft grillfester här. Utan att vara missunnsamma så byggdes grillarna för oss som bor här och räcker faktiskt inte till så många fler. Att boende har gäster är givetvis bara trevligt, men helt oberoende sällskap mindre så.

För att markera att det handlar om en innegård och ingen allmän park, föreslår vi att som ovan nämnts:

- sätt upp kodlås på grindarna vid Mariebergsgatan 30
- sätt upp lägre grindar på Arbetargatan 27
- sätt upp skyltar om att rastning av hundar inte är tillåtet

Med vänlig hälsning
Alejandra Soria Bowles och Dan Hylander
Mariebergsgatan 30

Stockholm 1 februari 2021

Styrelsens svar: Grindar

Motionen handlar om att innergården besöks av obehöriga, att sällskap utan anknytning till gården utnyttjar grillar och har fester, att hundar tillåts förorena gården, att buskage används som förråd och toalett av utomstående, att det förekommer stöld av cyklar och annat.

Motionärerna föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- att sätta upp kodlås på grindarna vid Mariebergsgatan 30
- att sätta upp lägre grindar på Arbetargatan 27
- att sätta uppskyltar om att rastning av hundar inte är tillåtet

STYRELSENS YTTRANDE

Styrelsen instämmer i motionärernas förslag i de delar som följer redan fattat beslut om åtgärdsplan mot ovälkommet nyttjande av gården. Det bygger på gradvis kraftigare åtgärder i tre steg.

Bakgrund:

Styrelsen håller med om många av de punkter som tas upp, men anser också att det finns positiva aspekter med att hålla grindarna och gården öppen. Rent formellt finns vissa hinder för att sätta upp grindar, till exempel föreningens tomträttsavtal med staden. Det innebär att vi är skyldiga att låta brukare av angränsande fastigheter passera, till exempel personal och elever på Kulturskolan. Föreningen är också skyldig att se till att gårdsutrymmet utanför en av grannfastigheterna hålls öppen för nödutrymning. Det är dessutom viktigt att förskolan Skorpan personal, barn och vårdnadshavare kan passera till och från gården.

Styrelsen arbetar med en åtgärdsplan i tre steg. Det innebär att vi går vidare till nästa steg om det visar sig att det förra inte fungerar.

1. Sätta upp skyltar som markerar privat område samt skyltar med uppmaning att hundar inte ska rastas på gården. Skyltar med "Privat område" har satts upp vid alla tre ingångar till gården. Skyltar som uppmanar folk att inte rasta sina hundar på gården återstår att sätta upp.
2. Installera kodlås mot Mariebergsgatan, som Kulturskolan samt grannkvarteren får ta del av.
3. Sätta upp grindar längs Arbetargatan.

Styrelsen kommer att utvärdera det första steget innan man eventuellt går vidare med steg två.

Styrelsen har påbörjat kontakter med våra grannar för att undersöka förutsättningarna för kommande steg. Dessutom har styrelsen haft kontakt med polisen om möjligheten att ansluta föreningen till Grannsamverkan. Arbeta pågår nu med att hitta en modell för det inom vår förening. Med en god grannsamverkan kan vi komma långt med att uppnå den trygghet och den trivsel som vi vill ha, kanske längre än om vi låser in vår gård. Vi behöver alla hjälpas åt med att hålla koll på vilka som finns på gård i våra trappuppgångar, i källare och i garage.

STYRELSENS REKOMMENDATION

Styrelsen rekommenderar att stämman i och med detta anser motionen vara besvarad.