

Brf Herden 8

www.brfherden.se

Protokoll fört 30 maj 2017 vid ordinarie stämma i Brf Herden 8

1. Stämmans öppnande

Stämman öppnas av styrelseledamoten Christer Sigewall.

2. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkänns.

3. Val av ordförande vid stämman

Anders Österlund väljs till ordförande vid stämman.

4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare

Gunnar Fagerberg anmäls av styrelsen som protokollförare.

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

Ola Schneider och Edith Bängs väljs till rösträknare och justerare.

6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

Stämman beslutar att den är behörigen utlyst.

7. Fastställande av röstlängd

Röstlängden fastställs. 66 röstberättigade medlemmar (lägenheter) är närvarande varav 3 via fullmakt (bilaga 1).

8. Presentation av styrelsens årsredovisning

Stämмоordföranden går igenom styrelsens årsredovisning. Styrelsen svarar på frågor, bland annat om balkonger, försäkring, kabel-TV, grovsopkostnader. Stämman beslutar lägga årsredovisningen till handlingarna.

9. Presentation av revisionsberättelse

Revisorernas berättelse föredras av föreningens revisor Farideh Sabri. Stämman beslutar lägga berättelsen till handlingarna.

10. 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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för år 2016. Beslutet är enhälligt.

13. Fastställande av arvode åt styrelsen, revisorer och valberedning

Stämman fastställer arvodet till styrelsen i enlighet med valberedningens förslag: ett fast arvode på 300 000 kr (exklusive sociala avgifter) att fördelas internt av och inom styrelsen.

Stämman fastställer arvodet till föreningsvald revisor till 7 000 kr (exklusive sociala avgifter). Arvode till extern revisor ersätts mot faktura.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutar att styrelsen ska bestå av fem ledamöter och två suppleanter.

Valberedningens förslag till ny styrelse presenteras av valberedningens sammankallande Åsa Cronqvist.



Brf Herden 8

www.brfferden.se

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag:

Anna Allgulin	Ledamot	2 år	Omval
Gunnar Fagerberg	Ledamot	2 år	Omval
Andreas Löfstedt	Ledamot	2 år	Omval
Fredrik Benndorf	Ledamot	(1 år kvar)	-
Christer Sigevall	Ledamot	(1 år kvar)	-
José Silva	Suppleant	2 år	Omval
Francesco Snehota	Suppleant	(1 år kvar)	-

15. Val av revisorer och suppleanter

Stämman väljer om Farideh Sabri som föreningsvald revisor samt väljer om Mazars SET Revisionsbyrå till revisor, båda för ett år. Stämman beslutar att även välja Benny Karlsson som revisorssuppleant.

16. Val av valberedning

Stämman utser följande personer till ny valberedning för 1 år:

Åsa Cronqvist, sammankallande	Omval
Nils-Erik Eriksson, ledamot	Nyval

Stämman fastställer arvodet till valberedningen till 10 000 kr, exklusive sociala avgifter, att fördelas internt av och inom valberedningen.

17. Fråga från styrelsen samt motioner från medlemmar

Styrelsen anmälde att den aviserade frågan om stadgeändringar kommer att tas upp på en kommande stämma. Frågan drogs därmed tillbaka.

Motion 1 av Ola Schneider, S:t Göransgatan 98: Skapa fler cykelplatser på gården (bilaga 2). Stämman beslöt bifalla styrelsens förslag (bilaga 3):

- att bygga cykelparkering på gården där så är lämpligt mellan S:t Göransgatan 96 - 100.
- att överväga möjligheten att skapa fler platser för cyklar på gården även mellan S:t Göransgatan 100 och 102, exempelvis via effektivare cykelställ
- att ta fram de närmare detaljerna kring utformningen av cykelparkeringen enligt vad som anförts i motionen
- att löpande informera om arbetet samt att särskilt hålla de närmaste boende informerade, samt
- att bygget av cykelparkeringen påbörjas så fort som möjligt och att det är genomfört senast till sommaren 2018.

Motion 2 av Ola Schneider, S:t Göransgatan 98: Tomträttsavgälden (markhyran) höjs våren 2020 (bilaga 4). Stämman beslöt bifalla styrelsens förslag (bilaga 5):

- att tydligt informera boende och övriga intressenter om den kommande höjningen av tomträttsavgiften ("markhyran")
- att informera om hur man resonerar kring hur denna kostnadsökning ska hanteras
- att eftersträva att inte öka månadsavgifterna mer än nödvändigt, samt
- att årligen redovisa dessa punkter i årsberättelsen (gärna redan i årsberättelsen för 2016) men även löpande i exempelvis infobrev eller på annat lämpligt sätt.

Brf Herden 8

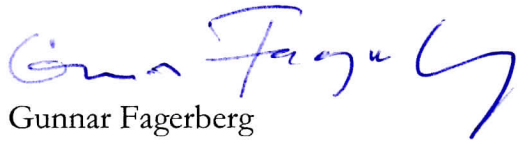
www.brfherden.se

18. Stämmans avslutande

Stämman avslutades. Stämmans tack till mötesordförande Anders Österlund framfördes av Christer Sigewall.

Stockholm den 30 maj 2017

Vid protokollet



Gunnar Fagerberg

Justeras



Anders Österlund



Ola Schneider



Edith Bängs



Motion till ordinarie stämma för Brf Herden 8 våren 2017

Skapa fler cykelplatser på gården

Föreningens fastighet innehåller 237 lägenheter fördelade i nio trapphus i tre byggnader.

När huset byggdes 1992-93 av SIAB åt Familjebostäder AB (se och läs mer på föreningens hemsida under fliken Fastigheten) var det nog inte lika populärt med cyklar i stan som det blivit nu ca 25 år senare.

Vi lider brist på cykelförråd i vår fastighet vilket tydligt syns på gården. Inte minst utanför S:t Göransgatan 100-102 kan man väl påstå att det är ett ordnat kaos med parkerade cyklar. Vintertid gör dessa cyklar dessutom att snöröjningen försvåras. Även utanför Arbetargatan 23A-23B är det gott om cyklar men brist på cykelplatser.

Vi behöver skapa plats för mer cykelparkering på gården!

Cykelförråd i fastigheten

Alla portar har barnvagnsförråd av varierande storlek i entréplan. Dessa är inte avsedda för vuxencyklar utan just för barnvagnar, pulkor och barncyklar. Riktiga cykelförråd finns endast i källarplan i S:t Göransgatan 96 och 98 samt i Arbetargatan 27A och 27B.

Vad som har gjorts under åren

Föreningen har genom åren lagt ner en hel del kraft och pengar på att skapa fler cykelplatser i föreningen. Av allt som gjorts kan följande nämnas.

- *Mariebergsgatan 30.* Allra först tog föreningen bort de två cykelställ som fanns på "rampen" utanför Mariebergsgatan 30. Endast stolparna står kvar idag. Anledningen till att cykelställen togs bort var helt enkelt att cyklarna var i vägen för barnvagnar, rullstolar samt hindrade en effektiv snöröjning upp till porten i 30. De boende i 30 hänvisades istället till grannfastighetens cykelställ mitt emot, d.v.s. längs väggen på Kulturskolan.
- *Stort cykelförråd i garaget.* För de trapphus som saknar eget cykelförråd har ett stort förråd i garaget (utanför trapphuset till Arbetargatan 23B) inretts för cyklar. Förrådet är numera försett med det nya elektroniska låset. Den som behöver tillgång till det och saknar behörighet att låsa upp får kontakta styrelsen (info@brfherden8.se).
- *Cyklar i två våningar.* Ett speciellt cykelställ i två våningar har köpts in (för ca 300 000 kr) och monterats dels i cykelförrådet i S:t Göransgatan 96 och dels i det stora förrådet i garaget där takhöjden medgett. På så sätt har vi på samma yta fått plats för dubbelt så många cyklar.
- *Cyklar på väggen i krokarna.* I förrådet på S:t Göransgatan 98 där takhöjden var för låg för cyklar i två våningar har vi istället monterat olika krokarna i taket samt speciella upphängningar längs väggarna för att på det sättet få plats för fler cyklar.

Fler cykelparkeringar på gården

Frågan om mer cykelparkering har behandlats i styrelsen av och till genom åren men ingenting har hänt på allvar när det gäller fler platser på gården. Den som använder cykel vill förstås ha den parkerad nära bostaden. Saknar man cykelförråd ställs cykeln på gården

utanför egna porten. Det är tydligt att vi behöver mer plats för cykelparkering på gården. Behovet av mer plats för cyklar på gården har nu blivit näst intill akut. Den röra och trängsel utanför portarna till 100 och 102 är inte längre acceptabel.

Den mest naturliga platsen att göra i ordning för cyklar är i rabatten mellan S:t Göransgatan 96-98 samt mellan S:t Göransgatan 98-100. Rabatten idag är väldigt djup (många meter från asfalten till husfasaden). Det borde gott och väl räcka med en rabatt hälften så djup med lämpliga buskar för att förhindra oönskad insyn i lägenheterna på bottenvåningen från gården. Det fungerar ju längs Arbetargatan 23A-23B idag så då borde det gå bra även mellan 96-98 och 98-100. Tre familjer på bottenvåningen berörs men de borde som sagt inte få någon större insyn jämfört med idag. Vinsten är ordning och reda utanför entréportarna.

Se bilden där platserna för den föreslagna cykelparkeringen är inritad.

Man borde kunna göra cykelparkering längs hela vägen men ändå behålla hälften av nuvarande rabatt, d.v.s. närmast fasaden. Läger man grus eller stenplattor där cyklarna ska stå kan regnvattnet nå buskarna innanför. Styrelsen skulle tillsammans med gårdsfirman kunna ta fram detaljerad skiss med hänsyn tagen till befintliga ljuspollare, träd/buskar som ska flyttas eller bevaras samt även bestämma vilken typ av cykelställ som skulle kunna passa.



Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- att bygga cykelparkering på gården mellan S:t Göransgatan 96-98 samt mellan S:t Göransgatan 98-100 enligt vad som anförts i motionen
- att överväga möjligheten att skapa fler platser för cyklar på gården även mellan S:t Göransgatan 100 och 102, exempelvis via effektivare cykelställ
- att ta fram de närmare detaljerna kring utformningen av cykelparkeringen enligt vad som anförts i motionen
- att löpande informera om arbetet samt att särskilt hålla de närmaste boende informerade, samt

- att bygget av cykelparkeringen påbörjas så fort som möjligt och att det är genomfört senast till sommaren 2018.

Stockholm i november 2016

Ola Schneider
S:t Göransgatan 98

Styrelsens yttrande

Motion 1: Skapa fler cykelplatser på gården

Motionären konstaterar att det råder brist på parkeringsplatser för cyklar i vår förening, redovisar viss historik och föreslår att stämman ska ge styrelsen i uppdrag att genomföra ett antal specificerade åtgärder för att undanröja denna brist.

Styrelsen instämmer i det stora hela med motionärens beskrivning av situationen och ställer sig positiv till de förslag som framförs. Styrelsen har också som mål att öka antalet platser för cyklar och arbetar med flera sätt att uppnå detta, varav några sammanfaller med motionärens förslag.

Vad beträffar motionärens första förslag, att bygga cykelparkeringar mellan Sankt Göransgatan 96 och 98 samt mellan Sankt Göransgatan 98 och 100 bör dock beaktas att en eventuell byggnation av balkonger och uteplatser kan komma att påverka förutsättningarna för att genomföra förslaget enligt motionärens skiss.

Motionären föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- att bygga cykelparkering på gården mellan S:t Göransgatan 96-98 samt mellan S:t Göransgatan 98-100 enligt vad som anförts i motionen
- att överväga möjligheten att skapa fler platser för cyklar på gården även mellan S:t Göransgatan 100 och 102, exempelvis via effektivare cykelställ
- att ta fram de närmare detaljerna kring utformningen av cykelparkeringen enligt vad som anförts i motionen
- att löpande informera om arbetet samt att särskilt hålla de närmaste boende informerade, samt
- att bygget av cykelparkeringen påbörjas så fort som möjligt och att det är genomfört senast till sommaren 2018.

Styrelsen tillstyrker motionens att-satser 2-5 samt föreslår att att-sats 1 ersätts av följande:

- att bygga cykelparkering på gården där så är lämpligt mellan Sankt Göransgatan 96 och 100.

Motion till ordinarie stämma för Brf Herden 8 våren 2017

Tomträttsavgälden (markhyran) höjs våren 2020

Under 2016 har vi kunnat läsa om de nya tomträttsavgälderna ("markhyran") som föreslås höjas med över 100 %. Många boende riskerar få ökade boendekostnader med 1 000 kr per månad eller mer. Det gäller även oss i Brf Herden 8. I värsta fall betyder ökningen av tomträttsavgälden att föreningens årsavgifter måste höjas med 30 % över en femårsperiod.

Styrelsen har hittills valt att inte kommentera den framtida höjningen av tomträttsavgälden. Eftersom information om framtida ökade boendekostnader är viktig information för såväl boende som blivande medlemmar (köpare) vill jag genom denna motion redovisa vad höjningen av tomträttsavgälden kan betyda för olika boende i vår förening. Jag vill även uppmana styrelsen att tydligt och i mycket god tid informera om dessa frågor och även berätta hur man resonerar för att hantera dessa ökade driftkostnader.

Nuvarande tomträttsavtal

Föreningens nuvarande tomträttsavtal gäller till 2020-03-31. Idag uppgår avgälden ("markhyran") till 2 645 300 kronor/år.

Föreningens totala area för bostäder är 24 040 kvm. Föreningen har även lokaler om 1 470 kvm. Totala ytan blir alltså 25 510 kvm. Avgälden uppgår idag för såväl bostäderna som lokalerna till 103,70 kr/kvm.

Kommunen bestämmer

Det är kommunen som ensidigt bestämmer hur stor tomträttsavgälden ska vara. Vi i föreningen har alltså ingen som helst möjlighet att påverka denna kostnad.

Det nya förslaget – höjning med 120 %

Från Stockholms kommun (Exploateringskontoret, Avdelningen för Mark och värdering) har jag i början av december 2016 frågat och fått uppgift om förslaget till nya tomträttsavgälder för vår förening.

Observera att nedanstående belopp alltså är det som föreslås. När ni läser detta inför stämman har vi fått facit från kommunfullmäktiges beslut. Kanske gäller då lite andra belopp?

Det förslag som kommunfullmäktige ska besluta om i december 2016 innebär att vår förening föreslås få en slutlig avgäld på 233 kr/kvm. Den nya slutliga avgälden föreslås därmed bli 5 943 830 kronor/år. Det föreslås alltså en höjning med 3 298 443 kr jämfört med dagens nivå. I procent blir höjningen hela 120 %.

Avgälden är tänkt att trappas upp under fyra år och nå nivån 233 kr/kvm först år fem enligt följande tabell.

Jag räknar här med att samma avgäld ska gälla för lokalerna som för bostäderna. I skrivande stund är det dock inte klart om det kommer att bli så eller inte.

År	Datum	Avgäld kr/kvm	Höjning (kr)	Total avgäld (kr)
Idag	till 2020-03-31	103	---	2 645 387
År 1	2020-04-01 – 2021-03-31	155	1 308 663	3 954 050
År 2	2021-04-01 – 2022-03-31	175	510 200	4 464 250
År 3	2022-04-01 – 2023-03-31	194	484 690	4 948 940
År 4	2023-04-01 – 2024-03-31	214	510 200	5 459 140
År 5	2024-04-01 – 2025-03-31	233	484 690	5 943 830
År 6-10	2025-04-01 – 2030-03-31	233	0	5 943 830

Vad betyder detta för våra månadsavgifter?

Ja, det beror helt och hållet på hur föreningen kan parera ekonomin i framtiden. Kanske kan vi minska andra kostnader? Öka andra intäkter (exempelvis omförhandla de lokalkontrakt vi har)?

Det är detta styrelsen måste fundera kring framöver och så fort som möjligt redovisa för alla medlemmar och blivande köpare så vi vet vad vi har att vänta oss från våren 2020 och åren därefter.

Teoretiskt – hela höjningen via ökade månadsavgifter varje år

Låt oss här teoretiskt räkna med att hela höjningen av tomträttsavgälden varje år kommer att tas ut genom motsvarande ökning av månadsavgifterna. Då kommer årets totalbelopp (kolumnen "Höjning (kr)" ovan) att fördelas på varje lägenhet enligt det "andelsvärde för avgifter" som respektive lägenhet har. Det andelsvärdet är beräknat på så sätt att alla lägenheter som är lika stora har samma avgiftsandel. Alla lägenheter på 67 kvm har alltså samma månadsavgift idag. (Läs mer om våra andelsvärden på föreningens hemsida under fliken "Om föreningen" och vidare till "Stadgar mm".)

I min teoretiska beräkning utgår jag också ifrån att ingenting annat påverkar föreningens ekonomi respektive år ("allt annat oförändrat").

Jag har i tabellen nedan valt ut vissa vanliga lägenhetsstorlekar. Den som bor i en lägenhet vars yta inte finns med i tabellen får jämföra på ett ungefär. I tabellen visas varje års nya månadsavgift samt höjningsbeloppet.

Yta (kvm)	Andel (%)	Avgift idag	År 1 ökning	År 2 ökning	År 3 ökning	År 4 ökning	År 5 ökning	Total ökning
45	0,2791	2 518	+304 2 822	+119 2 941	+113 3 053	+119 3 172	+113 3 285	30,5%
58	0,3350	3 021	+365 3 386	+142 3 529	+135 3 664	+142 3 807	+135 3 942	30,5%
67	0,3736	3 370	+407 3 777	+159 3 936	+151 4 087	+159 4 246	+151 4 397	30,5%
83	0,4423	3 989	+482 4 472	+188 4 660	+179 4839	+188 5 027	+179 5 205	30,5%
93	0,4853	4 377	+529 4 906	+206 5 112	+196 5 308	+206 5 515	+196 5 711	30,5%
104	0,5325	4 803	+585 5 388	+226 5 615	+215 5 830	+226 6 056	+215 6 271	30,5%
119	0,5969	5 384	+651 6 035	+254 6 289	+241 6 530	+254 6 784	+241 7 025	30,5%
139	0,6828	6 159	+745 6 903	+290 7 194	+276 7 469	+290 7 760	+276 8 035	30,5%

Efter de inledande årens upptrappning av tomträttsavgälden ser vi att våra månadsavgifter År 5 jämfört med idag har ökat med 30,5%.

Köpa marken?

Enda möjliga sättet att slippa tomträttsavgälden är att köpa marken. Kommunen måste ange ett pris men de bestämmer. När vi för ca 10 år sedan frågade fick vi en prislapp på ca 170 miljoner kr. Idag skulle priset sannolikt vara ännu högre. Så mycket pengar har vi förstås inte i föreningen. Vi skulle bli tvungna att låna beloppet. Räntor och amorteringar skulle uppgå till summor som under lång tid blir större än tomträttsavgälden varje år. Och våra månadsavgifter skulle skjuta i höjden för att finansiera ett så dyrt markköp. Att friköpa marken är med andra ord inget realistiskt alternativ.

Sammanfattning

Tomträttsavgälden som i etapper under fem år med start våren 2020 höjs från nuvarande 2 645 387 kr/år till 5 943 830 kr/år medför att våra månadsavgifter på 5 år måste höjas med 30,5%.

Så blir det om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med lagt förslag samtidigt som föreningen väljer att finansiera denna kostnadsökning enbart (och fullt ut) via höjning av våra månadsavgifter.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- att tydligt informera boende och övriga intressenter om den kommande höjningen av tomträttsavgiften ("markhyran")
- att informera om hur man resonerar kring hur denna kostnadsökning ska hanteras
- att eftersträva att inte öka månadsavgifterna mer än nödvändigt, samt
- att årligen redovisa dessa punkter i årsberättelsen (gärna redan i årsberättelsen för 2016) men även löpande i exempelvis infobrev eller på annat lämpligt sätt.

Stockholm den 8 december 2016

Ola Schneider
S:t Göransgatan 98

Styrelsens yttrande

Motion 2: Tomträtsavgälden (markhyran) höjs våren 2020

Motionen behandlar den höjning av tomträtsavgälden som varit föremål för behandling i kommunens organ under år 2016. När motionen skrevs i december 2016 var ärendet dock inte slutbehandlat. Kommunfullmäktige tog det slutliga beslutet den 20 mars 2017. Enligt information på kommunens webbplats den 2 maj 2017, blir höjningen för vår förening i överensstämmelse med vad motionären redovisat.

Föreningen har dock inte mottagit någon officiell information direkt från kommunen avseende exakta belopp men har liksom motionären haft informella kontakter med handläggare inom exploateringskontoret.

Styrelsen kommer nu att informera medlemmarna om det nyss tagna beslutet enligt den officiella informationen.

Det är styrelsens bestämda avsikt att arbeta för att undvika en höjning av medlemmarnas månadsavgifter på grund av den höjda tomträtsavgälden.

Motionären föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att

- att tydligt informera boende och övriga intressenter om den kommande höjningen av tomträtsavgiften ("markhyran")
- att informera om hur man resonerar kring hur denna kostnadsökning ska hanteras
- att eftersträva att inte öka månadsavgifterna mer än nödvändigt, samt
- att årligen redovisa dessa punkter i årsberättelsen (gärna redan i årsberättelsen för 2016) men även löpande i exempelvis infobrev eller på annat lämpligt sätt.

Styrelsen tillstyrker motionen.