

Motion 1 Hissdörrarna på Slöjdgatan 2 är med fördröjning som gör att vid varje stopp så tar det extra lång tid för att hissen att komma från A-B. Ska hissen göra flera stopp under hissfärden så blir det väldigt lång tid. Hissen är handikappsanpassad men det borde vara så att den är mer känslig i om något är i vägen så att man kan ta sig in med rullstol eller barnvagn utan att få hissdörrarna på sig.

Motion 2 Säkerställa att det finns fler cykelställ i cykelförråden. I dagsläget på Slöjdgatan 2 hade det kunnat finnas fler cykelställ att tillgå och man kunde även satt ett par stycken i mitten av rummet. Även att göra en påminnelse om hur ett cykelställ fungerar och varför det är en fördel att folk använder dem.

Motion 3 Elektrisk dörröppnare för att ta sig in och ur cykelförrådet hade underlättat både vid nedfart och när man ska ta sig ut.

Motion 4 Befintligt gym, är det attraktivt med bra maskiner och fungerar det med wi-fi där nere? Ett gym idag om det ska vara värdeskapande behöver bra maskinen och teknik som fungerar både med trådlöst internet och tv.

Motion 5. Tomma utrymmen i husen. Lämpligt rum anläggs med SPA för bostadsinnehavaren att låna. Populärt säljargument i andra bostadsföreningar och inget undantag när nya hus byggs idag. Värdeskapande i högsta grad men kräver så klart ett utrymme som klarar av det och med skötsel.

Motion 6. Vi heter Vasalunden och jag tänket att den prägeln ska kännas när du vi vistas ute bland husen. Buskar och träd behöver växa upp för att det ska bli en oas men någon mer sittgrupp hade varit önskvärd. Där kunde fler sällskap träffas ute på gården samtidigt och om det var med bra avstånd så varje grupp inte stör varandra. Sandlådan borde kunna täckas så inte katterna kan göra sina behov i den. Borde väl var ett krav att sandlådor är med skydd så barn kan leka där utan risk.

Några fler odlingslådor där vi kan satsa på kryddor som oftast kommer år efter år och även några fler buskar som ger en lummig trädgård.

Förslag till förbättring. Övernattningslägenheten borde vara enklare att använda och nyckeln till lägenheten ska inte behövas hämtas på Riksbyggens kontor under kontorstid. Borde finnas tex något skåp med en kod som användaren får tillkänna och på så sätt tar man ut nyckeln.

Jonny Schelin

Slöjdgatan 2



## Styrelsens rekommendation motioner från Johnny Schelin

### Styrelsen föreslår

1. **att** stämman bifaller motionen samt uppdra till styrelsen att ärendet tas upp med Nordisk Hiss i den löpandet dialogen som styrelsen har kring komforthöjande åtgärder.
2. **att** stämman bifaller motionen samt uppdra till styrelsen att inventera behovet av antal och typ av cykelställ i respektive cykelförråd samt att införskaffa in dessa.
3. **att** stämman bifaller motionen samt att uppdra till styrelsen att inhämta offerter för montering av dörrautomatik. Föreningen har ett avtal för underhåll med ASSA ABLOY Entrance Systems Sweden AB.
4. **att** stämman avslår motionen i sin helhet då internet och TV finns idag. Befintlig förvaltning av motionsrummet innebär att gymmaskiner kompletteras/byts löpande ut i händelse av att de går sönder och bedöms inte vara möjliga att reparera.
5. **att** stämman avslår motionen i sin helhet då ett SPA kräver omfattande skötsel samtidigt som lokalerna inte är anpassade för den typen av anläggning. Om ett SPA ska anskaffas och ett rum anpassas är styrelsen uppfattning att det kommer kräva omfattande ombyggnation av ett rum och av ventilationssystemet för att klara den miljö ett SPA innebär. Styrelsen bedömning är därför att det kan bli en mycket hög kostnad för ombyggnad och anpassning av fastigheten samt för den löpandet driften.
6. **att** stämman bifaller motionen samt uppdra till styrelsen att motionen samordnas med styrelsens pågående arbete med att ta fram förslag på hur innergården kan göras mer inbjudande med t.ex. en pergola. Riksbyggen även utföra vissa förbättringsåtgärder på befintliga planteringar under våren/sommaren. Det är också planerat visst grävarbete på gården under 2022. När dessa åtgärder är klara så kommer styrelsen att arbeta vidare med förslag på hur innergården kan göras mer attraktiv.
7. **att** stämman bifaller motionen samt uppdra till styrelsen att anskaffa ett digitalt (nyckellöst) bokningssystem för övernattningslägenheten, gemensamhetslokalen, motionsrummet och rummet för vinterförvaring. Systemet ska vara möjligt att bygga ut med fler lokaler vartefter behov uppstår och kan samordnas med en ny hemsida med "inbyggd" funktionalitet för bokningssystem.

## Motion till Brf Vasalunden föreningsstämma

28 jan, 2022

### Ang hobbyrum

Det har tidigare funnits önskemål om att skapa ett hobbyrum i föreningen som alla boende ska kunna använda för att t ex plantera om blommor, måla en plank eller laga cykeln. Ett lämpligt utrymme som inte utnyttjas för närvarande finns på vån -2 på Slöjdgatan där en mindre anpassning innebär att rummet kan användas till hobbyrum. Inköp av arbetsbänk och andra attiraljer kostar i storleksordningen 10.000:- kr.

Jag föreslår stämman att:

- besluta om att föreningen ska göra nödvändiga inköp upp till 15.000:-kr samt anpassa rummet på Slöjdgatan så att hobbyrummet kan tas i drift under hösten 2022.

  
Johan Thorfinn  
Lgh 3141



---

### Styrelsens rekommendation motion från Johan Thorfinn

*Styrelsen föreslår*

1. **att** stämman bifaller motionen samt uppdra till styrelsen att ett rum som idag har till- och frånluft tas i anspråk för att kunna fungera som ett hobbyrum. Styrelsen föreslår också att en arbetsgrupp utses som får i uppgift att ta fram förslag på utformning av rummet inom motionens föreslagna budgetram samt upprättande av ordningsregler för när och hur rummet får utnyttjas för att inte störa boende.

28 jan, 2022

**Ang gjutjärnsstaket runt gården**

Föreningen är inramad med ett vackert gjutjärnsstaket utmed de delar av tomten som vetter mot Götgatan och Slöjdgatan. Dock saknas vissa delar.

Vidare används gården emellanåt av personer som inte är boende i föreningen. Det kan t ex röra sig om att man uppehåller sig på parkbänkarna eller i vissa fall även har utnyttjat grillplatsen. Detta sker trots att föreningen tidigare har skyltat att gården är privat.

Slutligen används de asfalterade gångarna som genomfart av personer som går från Götgatan till Slöjdgatan, trots att föreningen har skyltat att det är privat mark.

Jag föreslår stämman att besluta om att:

- komplettera de delar som saknas för att rama in ytterdelarna av tomtgränsen mot Götgatan och Slöjdgatan med samma typ av gjutjärnsstaket som idag redan finns på övriga delar (se bilaga 1, röd markering),
- ett sådant nytt staket förses med en enkel gjutjärnsgrind med en soft-close funktion och nyckel-lås för att stänga av passage mellan gården och Götgatan (bilaga 1, grön markering),
- innergården ramas in med ett lågt gjutjärnsstaket av samma typ som sitter i tomtgräns försedd med en grind som har ett nyckel-lås (bilaga 1, grön och röd markering)
- nyckel-låsen i grindarna kan öppnas med dörrnyckel till resp lägenhet på samma sätt som sopsugen görs idag



Johan Thorfinn  
Lgh 3141

---



### Styrelsens rekommendation motion från Johan Thorfinn

Styrelsen föreslår

1. **att** stämman bifaller motionen i sin helhet för den del i motionen som berör staketet mot innergården (gräsmattan och lekplatsen).
2. **att** stämman bifaller motionen med en justering av den del som berör staketet mot Götgatan. Enligt kommunens detaljplan ska innergården vara öppen för genomgång varför en alternativ lösning för ingången mot Götgatan som uppfyller detaljplanens krav avseende passage för gående, cyklar och barnvagnar och samtidigt harmonierar med gjutjärnsstaketet på innergården.

Motion till Brf Vasalunden föreningsstämma

### Ang ersättning till styrelsemedlemmar

Förtroendevalda i föreningen erhåller ett symboliskt arvode för sitt arbete i styrelsen (hela styrelsen kan fördela ett prisbasbelopp mellan sig motsvarande ca 48000kr, vilket motsvarar en ersättning om ca 3-9000kr brutto per person och år beroende på närvaro och roll i styrelsen). Nivån på arvodet är anpassat för deltagande i styrelsemöten och det arbete som tillhör en styrelses normala förvaltning under ett arbetsår i syfte att tillvarata medlemmarnas intressen. Under ett normalt arbetsår så rör det sig om ca 10st styrelsemöten.

I Brf Vasalunden har medlemmar i styrelsen utöver normalt förekommande förvaltningsfrågor fått lägga mycket tid på frågor som har rört byggfel och besiktningsärenden. Under 2021 har det varit ett 30-tal sådana möten, dvs 3 gånger mer än normalt antal styrelsemöten. I samband med varje sådant möte krävs förberedelser och efterarbete, och enstaka medlemmar har därför lagt ner väldigt många arbetstimmar och stort engagemang för att föra föreningens talan. Utan detta arbete hade sannolikt de flesta av de frågor som föreningen har tagit upp med Riksbyggen och Lindstams Bygg varit arkiverade sedan länge till nackdel för samtliga medlemmar i föreningen.

Med tanke på den goda ekonomin i föreningen bör de förtroendevalda som på sin fritid har lagt ned omfattande arbete på byggfrågorna kunna ersättas ekonomiskt utöver vad som normalt ingår i ett styrelsearbete. Detta torde bli en relativt låg summa jämfört med vad föreningen redan har fått betala för externa konsulter trots att det har varit lika nödvändigt som de externa konsulterna för att driva dessa frågor.

Jag föreslår därför stämman att:

- generellt anta principen att aktiviteter som är relaterade till byggfrågor, garantiärenden mm såsom deltagande på möten, besiktnings- och andra jämförbara aktiviteter ska ersättas utöver vanligt normalt förekommande styrelsearbete,
- besluta om att från ersättningssynpunkt likställa deltagande i byggfrågerelaterad aktivitet med styrelsemöte utifrån den roll som respektive ledamot har i styrelsen,
- sittande styrelse får uppdraget att administrera sådan utbetalning vilken sedan ska granskas och godkännas av föreningens interna revisor innan den verkställs,
- ersättning för byggrelaterat arbete för ledamöter i styrelsen utgår retroaktivt för styrelsens arbetsår 2020/21 och 2021/22, och att sådan ersättning till fullo belastar räkenskapsåret 2022.

31 januari 2022

Lisa Thorfinn  
Lgh 3141



## Styrelsens rekommendation motioner från Lisa Thorfinn

### Styrelsen föreslår

1. **att** stämman bifaller motionen i sin helhet avseende:
  - arbete som utförs utanför ordinarie styrelsemöten som rör byggfrågor, besiktningar, garantiärenden mm ska ersättas utöver den ersättning som betalas ut för ordinarie styrelsearbete
  - att ersättning ska betalas ut för verksamhetsåren 2020/21 samt 2021/22
  
2. **att** stämman avslår motionen i sin helhet avseende:
  - att arbete utanför ordinarie styrelsearbete ska ersättas med samma belopp som ett styrelsemöte.
  
3. **att** stämman bifaller motionen i sin helhet med justeringar enligt nedan avseende:
  - ersättning för nedlagd tid utanför styrelsemöte som berör byggrelaterade frågor ska bokföras av den person som utfört uppdraget och redovisas på efterföljande styrelsemöte. Styrelser granskar och beslutar om ersättningen, beslut ska föras till protokoll.
  
4. **att** stämman bifaller motionen i sin helhet avseende:
  - ersättning för byggrelaterat arbete ska ersättas enligt följande:
    - deltagande i möte eller motsvarande aktivitet ska schablonmässigt ersättas för 3h arbete och 1h förberedelse
    - timersättning ska vara 250kr brutto

## Sammanfattning

I sin information utskickad den 29 januari 2022 efterlyser styrelsen motioner med ideer och förslag som medlemmarna kan ha för att förbättra föreningen, och bl.a. att

”Just nu arbetar styrelsen t ex med hur vi ska förvalta det överskott av pengar som vi har.”

Vi har i tidigare information som skickats ut från styrelsen med frågan ”Vad skall vi göra med pengarna” reagerat på att styrelsens inställning tycks vara att föreningen har så gott om pengar att man måste använda dem nu.

Vår uppfattning är att man inte kan ta ställning till om det finns ett verkligt överskott förrän föreningens framtida ekonomiska planering bedömts med hänsyn tagen till

1. Uppdaterad teknisk underhållsplan
2. Hur avsättningen till underhållsfonden skall redovisas
3. Vilken tidshorisont föreningen skall ha på amorteringarna och
4. Hur avskrivningarna skall behandlas i redovisningen.

Vi uppfattar att det finns två olika sätt att betrakta dessa frågor,

Ett som styrelsen står för: dvs. pengarna skall användas i närtid och på så vis gynna nuvarande medlemmar.

Ett annat är att innan man tar beslut, först utreder om föreningen tar ut för höga avgifter och att det verkligen finns ett ekonomiskt utrymme att disponera för åtgärder i närtid så som styrelsen menar.

## Motion!

### Bakgrund

Enligt utsänd information från styrelsen i bostadsrättsföreningen Vasalunden har man inför i beslutet avseende budget 2022 sett över behov av underhåll, reparationer, investeringar och andra utgifter respektive inkomster för det kommande året. Styrelsen har också sett över föreningens likvida medel och konstaterat att det föreligger en kraftig överlikviditet. I detta sammanhang betyder överlikviditeten att föreningen har en kassabehållning 2021 på nära 5 miljoner kronor och att styrelsen anser att den är för hög, ett tillstånd som man vill rätta till.

Vidare antar styrelsen att överlikviditeten kommer fortsätta öka och fördubblas på fem år om avgifterna inte justeras ned och att den då kommer att uppgå till ca 9 miljoner kronor.

Styrelsen beslutade då, (citat)

*...för att minska intäkterna och att öka utgifterna på ett rättvist och balanserat sätt, följande åtgärder:*

- Öka amortering på lån, från 50 000 till 100 000 kr/år.
- Avgiftsfri månad
- Sänkning av månadsavgiften
- Underhåll, uppgradering motionsrum.
- Avsätta en del av föreningen kassa på ett SBAB-konto med avkastning och med fria uttag
- Föreslå stämman 2022 att påbörja att investera i fastigheterna under 2022 för investeringarna under ska 2023 komma så många medlemmar som möjligt till godo, samt öka det långsiktiga värdet på fastigheten.

Styrelsen har med sina beslut prioriterat snabba och direkta åtgärder, som återbetalning och möjliga investeringar i delar som ger trivselhöjande resultat.



Vi inser att budget 2022 är tagen och vår avsikt är inte att ändra på budgeten men menar att man inte bör gå vidare med ytterligare åtgärder förrän styrelsen har utrett konsekvenserna av bl.a de nedan beskrivna delarna i föreningens ekonomiska planering för framtiden.

### **Vilka pengar finns i kassan?**

Varför finns det 5 milj. kronor i kassan, en resurs som den nuvarande styrelsen ser som ett problem?

Det enkla svaret är att styrelsen hitills har förvaltat föreningen på ett bra sätt. Utgifterna har varit lägre än intäkterna.

Men så enkelt är det nog inte. Några viktiga parametrar att värdera är:

- **Den tekniska underhållsplanens aktualitet.**

Enligt stadgarna skall styrelsen upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet på föreningens fastigheter och tillhörande byggnader, och för detta inom föreningen bilda en fond för det planerade underhållet.

Ingående delar, tidshorisont och kostnads bedömning är då av fundamental betydelse för den ekonomiska planeringen . Här måste bl.a. hänsyn tas till den kunskap som nu finns angående kvaliteten på byggets utförande. Idag är inte heller alla framtida åtgärder beskrivna i underhållsplanen. Ett sådant exempel på uppgifter som saknas är att värmegolven i våra våtutrymmen kommer att sluta fungera efter ca. 15-20 år. När det är tid för byte kommer detta kosta föreningen ca. 150 000 per golv (föreningens ansvar och hela golvet måste rivas ner till under tätskiktet). Det är den som ägt lägenheten fram till att golvvärmen slutar fungera som har orsakat slitaget och således bör medlemmen också bidra så att det finns reserverade medel för att reparera.

Alltså underhållsplanen behöver uppdateras och revideras avseende avsättningen av medel till underhållsfonden.

- **Avsättningen till underhållsfonden.**

I föreningen har sedan starten 2016 funnits en underhållsplan och en fond för det planerade underhållet. Föreningen har årligen reserverat 471 000 kr för underhållsfonden (yttre fond), vilket innebär att det t.o.m. 2021 finns reserverat 2 355 000 kr,

**Dock, i en bostadsrättsförening är underhållsfonden inga sparade pengar, utan bara en bokföringsmässig rad i balansräkningen som syftar till att jämna ut kostnaderna för underhållet bokföringsmässigt över flera år. Det är viktigt för både styrelse och medlemmar att inse att underhållsfonden inte finns i verkligheten, den innehåller inte några riktiga sparade pengar.**

Storleken på avsättningen och hur avsättningen redovisas blir då också av stor betydelse för bedömningen av en eventuell överlikviditet. Är det bara en bokföringsmässig rad i balansräkningen eller skall pengarna sättas av på ett konto eller användas för amortering av lånen, (skapa ett utrymme för upplåning när framtida behov av kapital kommer)?

- **Amortering.**

Styrelsen beslutade att amorteringen på föreningens lån ökade till 100 000 kr per år (knappt 0,4 procent per år) , vilket innebär amortering på mycket lång sikt (ca. 280 år). Oavsett olika resonemang avseende nyttan med amortering så är det en mycket lång amorteringstid. Styrelsen bör utreda vad som kan anses vara en rimlig amorteringstid för föreningen.

- **Skuldkvot.**

Ett nyckeltal som används för att analysera en bostadsrättsförenings ekonomi är bl.a. att beräkna skuldkvot och räntekänslighet.

Skuldkvoten beräknas genom att föreningens långfristiga skulder divideras med intäkterna. I vår förening gäller enligt årsredovisning 2020, lånesumman 28 790 000kr och intäkterna 2 745 442 kr vilket ger en skuldkvot på ca.10,5.

Med styrelsen beslutade åtgärder i budget 2022 ligger skuldkvoten numera på ca. 13,2. En bostadsrättsförenings skuldkvot brukar vanligen ligga mellan 1 och 15, ju lägre desto bättre. Under 5 är bra och över 10 inte så bra.

I princip gäller att låga lån ger lägre skuldkvot och låga intäkter ger högre skuldkvot.

- **Avskrivningarna.**

Föreningen har årligen skrivit av ca 1 milj kr, byggnadernas anskaffningsvärde delat med avskrivningstiden 120 år.

Avskrivningar är att betrakta som en slags intäkt, ett överskott som fyller på kassan (likviditeten) och förstärker föreningens ekonomiska handlingsutrymme.

#### **Avskrivning=kassapåfyllning.**

Kan det vara så att den goda likviditeten består av pengar som är avskrivna medel kombinerat med låga kostnader för den löpande driften?

### **Varför är det så bråttom att "göra av med pengarna"?**

Vi har inför upprättandet av denna motion läst igenom ett flertal texter med information om bostadsrättsföreningars ekonomi och redovisning. En mycket kort sammanfattning är att det i alla sammanhang anges att om det bildas ett överskott i kassan, dessa pengar bör används till att amortera ner lånen eller att använda dem till större underhållsåtgärder. Detta anses som en ansvarsfull förvaltning av föreningens medel. Ingen har rekommenderat återbetalningar eller investering i byggnadsprojekt som i sig enbart bedöms som trivselhöjande.

Värdet av att amortera av sin skuld när kostnaden för lånet (räntan) är mycket låg kan självklart ifrågasättas. Men här måste man kunna se att en sådan åtgärd är till för att skapa utrymme för upplåning i framtiden, en framtid som vi inte vet så mycket om. Räntorna kanske då är betydligt högre än just nu och att det då är bra att kunna öka sina lån från en låg nivå istället för den högre nivå som har gällt från början, en soliditetstanke, och omsorg om föreningen.

Frågan är då, vilka parametrar har styrelsen utvärderat för att komma fram till att det bästa sättet att minska en bedömd överlikviditet är att göra en "utdelning" till nuvarande medlemmar i form av lägre avgifter, rabatterad månadsavgift, och investeringar i sk. värde- och trivselhöjande åtgärder? Vilken likviditet skall betraktas som normal?

Innan vidare beslut i frågan om "vad skall vi göra med pengarna" tas

**Yrkar vi att:**

**1. Teknisk underhållsplan/underhållsfond.**

Styrelsen får i uppdrag av föreningsstämman att uppdatera underhållsplanen och med stöd av denna bestämma storleken på underhållsbehovet och på vilket sätt avsättningen till underhållsfonden redovisas.

Den uppdaterade underhållsplanen som bör sträcka sig över 50 år (den nuvarande planen är upprättad med 30 års framförhållning.) ger underlag för att också uppgradera avsättningen till underhållsfonden med hänsyn tagen till den kunskap som finns i föreningen avseende kvaliteten på utförda entreprenadarbeten, och de saknade uppgifter som en uppdatering kommer att klargöra.

**2. Amorteringsplan.**

Styrelsen får i uppdrag av föreningsstämman att besluta om en amorteringsplan som är kortare än den som nu gäller och mer överensstämmer med en god redovisningssed och att verka för att skuldkvoten åter minskar.

**3. Avskrivning.**

Styrelsen får i uppdrag av föreningsstämman att utreda på vilket sätt de årliga avskrivna medlen redovisas. Om de inte skall finnas kvar i kassabehållningen bör de föras över till underhållsåtgärder eller amortering. Styrelsen bör också i detta sammanhang ta ställning till och besluta om vad som är normal likvid i kassan.

Med vänliga hälsningar

*Anna-Lena Nilsson*      *Olle Nilsson*  
Anna-Lena Nilsson      Olle Nilsson  
Götgatan 5              Götgatan 5

## Styrelsens rekommendation motioner från Anna-lena och Olle Nilsson

### Styrelsens yttrande angående ” Teknisk underhållsplan/underhållsfond”

#### Vad är en underhållsplan?

En underhållsplan beskriver en fastighets framtida behov av underhåll. Den visar vad som behöver göras med fastigheten, när det ska göras, samt hur mycket det kommer att kosta. Underhållsplanen är fastighetsägarens viktigaste verktyg för den långsiktiga fastighetsförvaltningen. Enkelt förklarat kan den beskrivas som en sammanställning över:

- **VAD** som ska göras
- **NÄR** det ska göras
- **KOSTNADEN** för underhållsåtgärderna

Vanligtvis omfattar en underhållsplan 10 – 30 år framåt i tiden. Det är endast de **planerade** underhållsbehoven som tas med, exempelvis reovering av fasad, fönsterbyte, relining av avloppsstammar eller stambyte och liknande åtgärder. Det ingår **inte löpande reparationer** eller **oförutsedda** händelser som exempelvis klottersanering, inbrottsskador, vattenskador eller dylikt.

#### Teknisk underhållsplan

Förenklat beskrivet är en teknisk underhållsplan en underhållsplan där föreningens tillgångar delats upp i ett antal komponenter utifrån förväntad nyttjandeperiod. Indelningen utförs oftast i 8–15 större områden t.ex. yttertak vind, fasad, fönster, portar dörrar, ventilation, elanläggning, hiss, värme, varmvatten och stammar.

Det finns en direkt koppling mellan vald modell för underhållsplan och redovisningsregelverken K2 och K3. En komponentindelad underhållsplan innebär att föreningen måste gå över till redovisningsregelverk K3. Föreningens ekonomiska redovisning sker idag enligt ett förenklingsregelverk (K2) vilket riktar sig till nyare föreningar med färre än 50 anställda, en balansomslutning på mindre än 40 MSEK och en omsättning på mindre än 80MSEK.

En övergång till redovisningsregelverk K3 är möjlig men kommer innebära en ökad administration varför styrelsen ser att ett lämpligt tillfälle att byta redovisningsregelverk och modell för underhållsplan är vid nästa större underhållsåtgärd alt. investering.

Föreningens nuvarande underhållsplan sträcker sig till 2066 men avsättningen till underhållsfond sker baserat på rullande 30 år. Att titta 50 år framåt och bedöma vad olika åtgärder kommer att kosta bedömer styrelsen inte som realistisk likväl som att i underhållsplanen ta hänsyn till kvalitén på byggets utförande över en period om 50 år.

I nuvarande utgåva av underhållsplan ingår inte värmeslingan (WC/Dusch). Gränsdragningen mellan vad som är lägenhetsinnehavarens och föreningens ansvar är svårhanterad avseende värmeslingan som ansvaret är utformat idag och det kan uppstå många frågetecken skilda åsikter. Idag ansvarar föreningen för själva värmeslingan, inspackling av slingan och bostadsrättsinnehavaren för yttskikt samt underliggande tätskikt på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn.

Om värmeslingan går sönder ansvarar föreningen byta slingan samt så har föreningen ett s.k. återställningsansvar vilket i praktiken innebär att föreningen också ska stå för kostnaden återställa golvet. Att "bryta" upp golvet innebär ett stort ingrepp i våtutrymmet och en olägenhet för den boende då WC/duschrum behöver stängas under en tid. Vad händer om den boende samtidigt vill passa på att renovera sitt våtutrymme, ska föreningen i så fall stå för en del av kostnaden eller tvärtom att lägenhetsinnehavaren önskar byta klinkers fast värmeslingan fungerar, ska föreningen då också byta värmeslingan i förebyggande syfte vilket innebär att tätskiktet bryts. Styrelsen har med anledning av "gränssnittsdragningen" sök externt stöd i frågan. Rådet styrelsen fick var att se över stadgarnas utformning med avseende på ansvarsfrågan för värmeslingan och att föreslå en ändring av stadgarna så den boende själv råder över beslutet. Om värmeslingan skulle gå sönder kan lägenhetsinnehavaren själv besluta att laga/inte laga slingan och även bestämma när det ska ske samt om badrummet också ska snyggas till vid samma tillfälle.

#### *Styrelsen föreslår*

**att** stämman avslår motionen i sin helhet och att styrelsen har det fulla ansvaret att besluta om en övergång till redovisningsregelverk K3 och en komponentindelad underhållsplan vid nästkommande större investering alt. underhållsåtgärd. Styrelsen får med externt stöd gå vidare och antingen komplettera underhållsplanen med en schablonkostnad för värmeslingan eller föreslå en stadgeändring.

## 2. Amorteringsplan.

Styrelsen får i uppdrag av föreningsstämman att bersluta om en amorteringsplan som är kortare än den som nu gäller och mer överensstämmer med en god redovisningssed och att verka för att skuldkvoten åter minskar.

### **Styrelsens yttrande angående ” Amorteringsplan”**

Föreningen har en god redovisningssed och följer redovisningsregelverk K2. Det är två parametrar som styr skuldkvoten, det är lånens storlek och föreningen intäkter. För att minska skuldkvoten finns det olika sätt, att höja amorteringen ytterligare eller höja avgiften alternativt både höja amorteringen och avgiften.

Föreningen har en god ekonomi att det är flera parametrar än skuldkvoten som avgör hur god föreningen ekonomiska situation är. Om stämman beslutar om en amorteringsplan skulle det i praktiken inskränka styrelsens möjligheter att agera över tid och samtidigt frånta styrelsen en viss rörelsefrihet och det ekonomiska ansvaret. Föreningen har idag tre bundna lån med låga räntekostnader. Att förtidslösa något av lånen idag innebär en ökad kostnad för föreningen och att föreningen samtidigt tvingas binda om lånet till en högre räntenivå. Ett lån ska skrivas om i slutet 2023 och det är ett lämpligt tillfälle för styrelsen att besluta om amortering.

### *Styrelsen föreslår*

***att stämman avslår motionen i sin helhet då föreningen har en god redovisningssed enligt redovisningsregelverk K2 och att förtidslösa lån och amortera innebär en ökad kostnad för föreningens medlemmar. Att besluta om nivån på avgifterna är styrelsen ansvar och nivån på avgifterna ses alltid över i samband med budgeten fastställs för efterföljande verksamhetsår.***

### **3. Avskrivning.**

Styrelsen får i uppdrag av föreningsstämman att utreda på vilket sätt de årliga avskrivna medlen redovisas. Om de inte skall finnas kvar i kassabehållningen bör de föras över till underhållsåtgärder eller amortering. Styrelsen bör också i detta sammanhang ta ställning till och besluta om vad som är normal likvid i kassan.

#### **Styrelsens yttrande angående ” Avskrivning”**

Föreningen har en god redovisningssed och följer redovisningsregelverk K2, de årliga avskrivna medlen finns redovisade i balansräkningen i årsredovisningen.

Styrelsen har under 2022 öppnat ett konto med ränta på SBAB och flyttat över 2 MSEK för att föreningens kapital ska generera lite avkastning. Amortera är bra men kan vid tillfällen vara mindre fördelaktigt som nu när föreningens räntor på lånen är lägre än inflationen vilket ger en negativ realränta. I nuläget skulle pengarna t o m göra större nytta att investeras t ex i ett energibesparingsprojekt (solceller) eller till något annat som kan öka värdet på bostäderna och sänka kostnaderna för driften.

Generellt kan man kunna säga att en normal likviditet är att det i kassan ska finnas 3 månadsavgifter som en buffert för att kunna betala kortfristiga skulder.

*Styrelsen föreslår*

***att stämman avslår motionen i sin helhet då föreningen har en god redovisningssed enligt redovisningsregelverk K2. Avskrivningar finns redovisade i balansräkningen, förtidslösen av lån för att amortera är inte ekonomisk försvarbart i nuläget när föreningen har låsta lån till mycket bra räntenivåer och med en stigande inflation i världen. Föreningen har en likvid kassa som överstiger vad man generellt brukar ange som en ”normal likviditet”***

## Styrelsens proposition

### Installation av solceller på taken på Brf Vasalundens tre hus (A,B och C)

#### **SAMMANFATTNING**

Allt fler bostadsrättsföreningar har insett fördelarna med att producera sin egen el med hjälp av solceller. Många föreningar har redan solceller på sina tak och nu är tiden inne för vår bostadsrättsförening att också besluta om att investera i solceller.

Solceller är ofta ett kostnadseffektivt sätt att ta tillvara på den energi som solen avger. Solcellerna stör inte oss som bor här, de är tysta och håller länge. Att kunna producera en del av fastighetens energianvändning själva gör också att ni blir mindre känsliga för prisuppgångar på el. Utöver de ekonomiska fördelarna är det en mycket bra investering ur ett hållbarhetsperspektiv.

#### **BAKGRUND**

Föreningens gemensamma förbrukning är ca. 95 000 kWh per år idag och kostnaden per kWh förväntas öka i framtiden. Framtiden innebär också en utfasning av fossila bränslen och fler boende kommer med stor sannolikhet byta till elbil i framtiden. Föreningen installerade under 2021 tjugo laddstationer för elbilar för att möta framtida behov. Med solceller kommer föreningens (medlemmarnas) elkostnader att minska samtidigt som installationen av solceller innebär en investeringskostnad som påverkar föreningens kassa.

Efter investeringen kommer vi inte påverkas av de förväntade stigande elpriser i samma omfattning som idag, vilket är en trygghet.

Solceller ger ett ökat värde på fastigheten/föreningen.

Solceller ger en minskad negativ miljöpåverkan och är en insats för en hållbarare stad.

Solceller är en miljövänlig energi, en egen 100 % ren och lokalt producerad energi.

Styrelsen har under våren tagit in budgetofferter från tre installationsfirmor och budgetpriserna ligger mellan 985 000 och 1 150 000kr beroende på årlig produktionseffekt. Bedömd återbetalningsperiod är ca. 15 år. De tre offerterna beskriver en anläggning med 65-75kW installerad effekt och en årsproduktion på 47 500 till 63 500kWh.

Tidigare fanns ett solcellsstöd som bostadsrättsföreningar kunde söka men sedan den 7 juli 2020 är det ansökningsstopp. Föreningen kan inte erhålla skattereduktion för mikroproducenter med anledning av att säkringen i anslutningspunkten överstiger 100 ampere som är gränsen på att kunna erhålla skattereduktion.



## YRKANDE

Styrelsen föreslår att föreningsstämman bifaller proposition om att installera solceller och att föreningens styrelse uppdras att:

1. En arbetsgrupp tillsätts som i dialog med styrelsen tar utvärderar erhållna offerter och tillsammans med en leverantör projekterar installationen och begär ett fast pris på den slutligt valda installationen.
2. Anta den offert som (inom budgetpris ovan +/- 15%) genererar högst kapacitet och har långa garantitider på anläggning och produktion, från ett stabilt företag som kan garantera leverans senast under hösten 2022.
3. Inget nytt lån tas upp utan tillgångar i föreningens kassa nyttjas till investeringen.
4. I samband med investeringen ses också redovisningsregelverken över för en eventuell övergång från K2 till K3.