

Propositioner, motioner och styrelsens yttrande till årsstämman 2024-05-23

Styrelsens propositioner till stämman

Proposition 1

Förslag om ändringar av stadgar, propositionsställare: styrelsen

Stämman föreslås anta nya stadgar som uppdaterats med anledning av ändrade lagkrav 2023 och 2024, moderniseringar bl.a. avseende tider för stämman och kallelser, samt en anpassning för eventuellt framtida frivilliga kapitaltillskott.

Se separat bilaga för stadgarna.

Proposition 2

Förslag om att omvandla vibrasugrummet (mattdammsugare vid grovtvättstugan mitt emot port 7) till annat ändamål, propositionsställare: styrelsen

Vi har under lång tid observerat att vårt så kallade mattpiskrum som ligger bredvid grovtvättstugan ej används. Vi föreslår därför till stämman att ge styrelsen handlingsfrihet till att göra om detta utrymme.

Motion 1

Angående gemensam el och solceller på taket

Bakgrund

Elpriset består av tre delar: skatt, elpris och nätavgiften.

Just nätavgiften är mycket lägre för storförbrukare som bostadsrättsföreningar än för enskilda lägenheter.

Genomförande

Efter godkännande på stämman:

- Föreningen utökar befintlig elavtal för att omfatta alla medlemmar
- Elavtalen för enskilda medlemmar sägs upp. Eftersom man byter till gemensamt el kan även avtal med lång återstående tid avslutas.

- Föreningen byter elmätare och bygger om i elcentraler
- Föreningen börjar debitera medlemmar för elen

Ekonomi

Kostnadsminskning är ca 1000 - 2000 kr per lägenhet och år.

Alternativ finansiering:

1. Föreningen bekostar byte av mätare och debiterar enligt "den gamla nätavgift taxa" tills investeringen är betald.
2. Investeringen betalas av enskilda medlemmar som får omedelbart sänkt nätavgift
3. Mix av 1 och 2. Dvs,
 1. medlemmar som inte har betalat för elmätarbyte debiteras enligt punkt 1
 2. medlemmar som har betalat för elmätarbyte betalar enligt punkt 2

Förutom sänkta elnätavgifter kan det bli lönsammare för föreningen att installera el-celler på taket, eftersom solelen förbrukas i större utsträckning inom fastigheten. Det är mindre lönsamt att sälja producerad el till elbolagen.

Styrelsens yttrande

Styrelsen är positiv till förslagen i motionen. Både gemensam el och solceller skulle långsiktigt sänka föreningens kostnader. Styrelsen har låtit göra en undersökning som visar att vi har förutsättningar både för gemensam el och solceller på taket. Att göra detta kräver dock en investering om cirka 500.000 kr för gemensam el och ytterligare cirka 1.500.000 kr för solceller och vi har i nuläget inte utrymme för denna investering.

Vid en framtida eventuell solcellsanläggning behöver man också säkerställa att taket som solcellerna ska monteras på inte behöver något underhåll under solcellernas livslängd. Styrelsen föreslår istället att få återkomma med en proposition till stämman om gemensam el och solceller när vi har de ekonomiska och underhållsmässiga förutsättningarna att genomföra dessa två investeringar.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 2

Angående tomträttsfrågan

Denna motion föreslår och yrkar:

Att: Bostadsrättsföreningens styrelse (ev. tillsammans med grannfastigheter och den ideella föreningen Tomträttsuppropet) agerar för att tomträttsfrågan lyfts fram och ges ytterligare tyngd i

styrelsens arbete och att: bl a följande aspekter aktualiseras, klarläggs och förtydligas bl a för att ge styrelsen underlag för planering och åtgärder, däribland som förberedelser inför kommande förhandlingar med Stockholms kommun om tomträttens innehåll och om tomträttsavgäldens storlek.

Underhållsaspekten. Flera fastigheter längs Fatburs kvarngatan är uppförda på "tomter" som helt eller delvis utgörs av en byggd infrastruktur av betong mm. Det handlar om en tunnelkonstruktion som överdäcker Södra stambanan och Södra station i SL:s pendeltågsnät. För en sådan infrastruktur liksom för broar och vägar mm finns beräkningar för en underhållsplanering och en förväntad livslängd. Av den anledningen behöver Brf ha information om när och på vilket sätt underhåll och reparationer kommer att påverka fastigheten och en garanti för att kostnader och olägenheter inte kommer att övervältras på tomträttsinnehavaren när "tomten" repareras. Och i det fall att Brf löser in tomträtten får inte en eventuell underhållsskuld övervältras på Brf.

Säkerhetsaspekten. Den järnvägsförbindelse – Södra stambanan – som passerar under fastigheten är en viktig pulsåder, en av de viktigaste trafiklederna för gods- och persontransporter till de södra delarna av landet och till kontinenten. Det väcker frågor om risknivån och säkerhet i händelse av brand och explosioner i tunnlar eller stationsområden. Redan innan NATO-anslutningen kan det inte uteslutas att transporter av farligt civilt gods och militärt materiel förekommer. Vad innebär det för Brf om tomten och fastigheten skadas vid en olycka eller sabotage? Finns några garanti- eller försäkringsklausuler i tomträttsavtalet som håller Brf skadeslös?

Gränsdragningsfrågor. Att Brf byggnader är på olika sätt integrerade med den av Statens Fastighetsverk förvaltade stationsanläggningen mm är en omständighet som kan innebära intressekonflikter mellan parterna. Ett blygsamt exempel på detta inträffade när luftvärmepumpar för stationsanläggningen oväntat installerades på Brinckans innegård. Inför kommande underhållsarbeten och ombyggnationer i stationsområdet kan det vara viktigt att klargöra partsförhållandena och gränserna för dessa. Särskilt viktigt i nuläget kan vara att tidigt etablera samförstånd om förhållandet mellan Brinckans tomt och tomten för det planerade bostadshuset med cykelgarage. Det är särskilt viktigt att utrymme säkerställs mellan tomterna för brandsäkerhet och utrymning mm.

Avslutningsvis är det uppenbart att Brinckans m fl tomter vid Fatburs Kvarngata "hyresmässigt" inte kan betraktas som likvärdiga med tomter på fast mark. Ett ytterligare viktigt exempel på det är att vissa bostadsrättsföreningar i närområdet sannolikt kunnat sänka sina uppvärmningskostnader genom att installera bergvärmeanläggningar i tomtens fasta berggrund. Denna möjlighet finns av uppenbara skäl inte för Brinckan. Möjligen kan en lösning i denna fråga drivas i kommande kontakter med Stockholms kommun i samband med de markarbeten som planeras ske i samband med planerad nybyggnation inom Brinckans närområde.

Styrelsens yttrande

Frågan kring tomträten är stor och komplicerad. Av den anledningen har vi gått med i föreningen Tomträtsuppropet som driver frågan. En representant från vår styrelse deltog på deras årsstämma där man informerade om flera föreningar som just nu är uppe i högsta domstolen mot staden. Om domen blir till fördel för brf:erna kommer det gynna alla som sitter med samma typ av avtal. Föreningen avvaktar utgången av den pågående rättsprocessen. Beroende på utgången av denna kan frågan komma att aktualiseras på nytt.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag.

Motion 3

Angående vattenburna handdukstorkar

Jag vill att föreningen beslutar att alla vattenburna handdukstorkar i våra badrum får vara kvar i respektive badrum tills det av andra skäl är dags att renovera respektive badrum. Fasa ut de vattenburna handdukstorkarna genom att inte tillåta att de återinstalleras efter en ev. badrumsrenovering men håll systemet i gång tills alla vattenburna handdukstorkar är borta pga frivilliga badrumsrenoveringar.

Handdukstorkarna har funnits där i över 30 år så det borde inte vara så extremt bråttom att få bort dem.

Jag vill också att styrelsen utreder om våra problem med de vattenburna handdukstorkarna på senare år möjligen kan ha att göra med alla ständigt återkommande badrumsrenoveringar som pågår i vår fastighet. I så fall borde större skyldigheter läggas på de hantverkare som arbetar med renoveringar i vår fastighet.

Om någon hantverkare ställer till något vid en badrumsrenovering så tycker inte jag det är orsak nog att stänga av de vattenburna handdukstorkarna för alla.

Om föreningen beslutar att plocka bort alla kvarvarande vattenburna handdukstorkar skapar föreningen en betydlig negativ inverkan på varje enskilt drabbad lägenhet samt stora kostnader för den enskilde lägenhetsinnehavaren.

- Avsaknad av värmekälla i ett badrum kan skapa fuktproblem så att bara plocka bort en handdukstork i ett våtrum utan värmeelement, golvvärme eller annan värmekälla är inte ett alternativ.
- Elen är inte framdragen för att hantera en eldriven handdukstork.
- El-ledningar får inte hänga fritt utan ska förankras i vägg. Helst ska ledningen gå inne i väggen

bakom fuktspärren. Om det är tillåtet med utanpåliggande elsladd måste sladden ändå förankras.

Det är tveksamt om det är godkänt att bara limma fast en utanpåliggande el-ledning utanpå kaklet men om det ens är godkänt är det frågan om hur länge den varianten kommer att vara godkänd i våtrum. Om sladden måste skruvad fast ger det många skruvhål genom kakel och fuktspärr vilket alltid är en risk.

- De mindre badrummen har troligtvis bara fas indragen fram till strömbrytaren (samt 0a till lampan). Det finns företag/hantverkare som påstår att de kan bygga ut strömbrytaren så att det går att koppla en elsladd innan strömbrytaren men det är en tveksam lösning. Om den lösningen är godkänd är det frågan om hur länge den varianten kommer vara det i våtrum.
- Om man måste dra en ledning ända till proppskåpet så saknar våra ursprungliga proppskåp jordfelsbrytare. I så fall måste el-centralen bytas ut och jordfelsbrytare installeras. Om någon av andra skäl ändå renoverar sitt badrum är det däremot inte något större problem att dra om el och installera en el-driven handdukstork när man ändå håller på och byter kakel, lägger ny fuktspärr etc.

Om styrelsen beslutar att plocka bort alla kvarvarande vattenburna handduksorkar tvingar styrelsen indirekt fram dyra renoveringar för den enskilde lägenhetsinnehavaren.

Jag vill därför att styrelsen beslutar att alla vattenburna handdukstorkar får vara kvar men inte återinstalleras vid en ev. badrumsrenovering.

Styrelsens yttrande

Eftersom styrelsen är ytterst ansvarig för samtliga gemensamma installationer och dess skick är det därför inte rekommenderat att stämman får ta beslut om detta.

Handdukstorkarna som sitter på tappvattensystemet är en stor riskfaktor för att få legionella i systemet. Samma vatten som cirkulerar i handdukstorkarna är det man duschar i. Om legionella börjar gro så kan man bli smittad genom att andas in vattenångor som innehåller legionella vilket kan leda till allvarlig sjukdom.

För att motverka legionella finns lagkrav som säger att temperaturen måste vara minst 50°C i hela installationens längd. Med det menar man att temperaturen inte får understiga sagda temperatur någonstans i systemet, exempelvis från enskild handdukstork hela vägen till undercentralen. Mätningar visar att vi idag inte håller lagkravet, vi är således skyldiga att agera.

Utöver legionellarisken så har vi även haft problem med att stammar med varmvattencirkulation har gått sönder. Två stycken på varsin sida fastigheten gick sönder inom loppet av några månader, varav den ena resulterade i en stor vattenskada.

Självriskan för skador orsakade av trycksatta ledningar (vilket varmvattencirkulation är) är två prisbasbelopp, vilket för år 2024 är 114 600 kr.

Eftersom det sitter handduktorkar på varje stam så behöver vi hålla ett betydligt högre flöde än vad man normalt behöver göra. Detta sliter på systemet vilket sannolikt är orsaken till att det gått hål på stammar.

Styrelsen tar det här problemet på största allvar och det måste lösas innan någon blir sjuk eller fler vattenskador uppstår.

Styrelsen förslag till beslut: Avslag

Motion 4

Angående belysning i trapphuset i port 7

I port 7 är belysning på hela dygnet, minskas inte på natten. Tydligt är det något fel som är svårt att åtgärda.

Jag föreslår att man kompletterar belysning i port 7, som är tänd hela dygnet, med närvarosensorer, som tänder belysning då någon är i närheten

Styrelsens yttrande

Förslaget syftar till att spara el för föreningen genom en åtgärd för att rätta till felet som vi försökt lösa utan att lyckas. Styrelsen anser att vi först ska försöka hitta rotorsaken till felet genom att anlita en annan leverantör som kan felsöka och åtgärda problemet men om det inte går att lösa kommer styrelsen att undersöka om alternativet med närvarosensorer är en möjlig lösning.

Styrelsens förslag till beslut: Bifall.

Motion 5 och 6

Angående grillplats på gården

Motion 5: om grillplats vid grinden klar att använda sommaren 2024

Det vore trevligt att göra något av den gröna ytan närmast grinden på den högra sidan av trädgården.

Det vore också trevligt att kunna sitta ute i trädgården mera och att kunna grilla där. Trädgården blir då också en naturlig plats att vara på. Kanske kan grillplatsen ha en fast murad grill, ett trädäck och utemöbler. Styrelsen får i uppdrag att ta fram ett förslag.

Förslag: att vi bygger en fast grillplats på den högra sidan av trädgården på den "gröna ytan" vid grinden. Jag överlämnar till styrelsen att ta fram ett förslag som går att genomföra med hänsyn till budget och andra underhållsplaner.

Motion 6: om att få grilla i trädgården på anvisad plats

Om stämman säger nej till fast grillplats: Så föreslår jag att medlemmar får ta med sin egen grill och få använda den i trädgården på anvisad plats.

Förslag: det är tillåtet för medlemmar att grilla i trädgården på den plats som styrelsen anser är lämplig och enligt de trivselregler som styrelsen bestämmer. Medlemmar får ta med sin egen grill.

Styrelsens yttrande

Styrelsen anser inte att det är rimligt att använda den begränsade yta som gården utgör för att uppföra en fast grillplats. Däremot tycker styrelsen att medlemmarna kan få grilla med egen grill (dock ej kol) på anvisad plats. Om grillningen sker ansvarsfullt och följer när det exempelvis råder grillförbud på egen tomt, följer trivselreglerna och städar noggrant efter sig så ser styrelsen inte problem med grillning på gården.

Styrelsens förslag till beslut:

1. **Avslag** avseende motion 5 "Motion om grillplats vid grinden klar att använda sommaren 2024"
2. **Bifall** avseende motion 6 "Motion om att få grilla i trädgården på anvisad plats"