

## PROTOKOLL

fört vid föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Lisselby

Mora den 24 november 2022

i Bystugan

**1. Stämmans öppnande**

Stämman öppnades av Thomas Ahron.

**2. Val av ordförande för stämman**

Ola Hermansson valdes till ordförande för att leda dagens förhandlingar.

**3. Anmälan av protokollförare**

Göran Karlsson anmäldes av stämмоordförande att föra protokoll.

Justering sker 7 december 2022 kl 18.00 hos Ola Hermansson på Koknäppargränd 28.

**4. Val av två justerare av dagens protokoll, tillika rösträknare**

Lena Granath-Sundin och Lars Ericsson valdes att jämte ordföranden justera dagens protokoll samt till rösträknare.

**5. Justering av röstlängd**

Röstlängden över närvarande medlemmar fastställdes. Bifogas stämmoprotokollet.

Antal närvarande 30 och antal röstberättigade 29.(1 st medlem lämnade mötet under punkt 14)

**6. Beslut om kallelse till stämma behörigen skett**

Frågan om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning besvarades med ja.

**7. Godkännande av dagordning**

Dagordning för stämman godkändes.

**8. Föredragning av styrelsens årsredovisning**

Styrelsens årsredovisning föredrogs av Thomas Ahron.

**9. Föredragning av revisionsberättelse**

Revisionsberättelse föredrogs av Revisorssuppleant Thomas Granath, som också föreslog ansvarsfrihet för styrelsen.

**10. Fastställande av balans- och resultaträkning**

Stämman fastställde de i årsredovisningen redovisade resultat- och balansräkningarna.

**11. Beslut om täckande av underskott**

Stämman beslutade att täcka årets förlust i enlighet med styrelsens förslag enligt årsredovisningen.

**12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar det gångna året**

Stämman beslutade att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret, enligt revisorns förslag.

**13. Fråga om eldstäder**

På stämman 2021 fick styrelsen i uppgift att presentera en utredning kring vad som gäller i frågan om eldstäder. Förslaget har delats ut i samband med att stämmohandlingar delats ut, se bilaga 1.

Thomas Ahron förklarade bakgrunden till rapporten samt informerade medlemmarna gällande gränsdragningen för det inre och yttre ansvaret för fastigheten, vidare delgavs information hur man går till väga vid störningar, Maria Bysell Christea begärde ordet och delgav medlemmarna sina besvär och informerade att hon ämnar ta detta vidare civilrättsligt.

Stämman beslöt enligt styrelsens förslag.

**14. Fråga om gästparkeringar**

Styrelsen har lyft fråga om gästparkeringar, se bilaga 2.

Stämman beslöt enligt alt 1 med oförändrat antal gästparkeringar då styrelsen återtog sitt förslag efter diskussioner. Stämman ansåg att frågan var till för styrelsen att behandla.

**15. Fråga om laddningsstolpar**

Styrelsen har lyft fråga om investering av laddningsstolpar, se bilaga 3.

Styrelsen hade bjudit in Paul Eriksson från Next Green för att svara endast på tekniska frågor.

Stämмоordförande ajournerade mötet under frågestunden.

Stämмоordförande öppnade åter stämman när Paul Eriksson lämnat stämmolokalen. Vid efterföljande debatt i ärendet deltog bl.a. Lars Ericsson och Tomas Granath.

Lars pratade för styrelsens förslag och Tomas däremot. Vid överläggningens slut fanns två förslag, Dels styrelsens förslag om bifall, och Tomas Granaths förslag om återremiss av ärendet.

Stämмоordförande föreslog följande proposition, skall ärendet avgöras idag eller skall ärendet återremitteras.

Stämman godkände att röstningen kunde genomföras med handuppräkning.

Efter rösträkning befanns 14 vara för att ärendet skulle avgöras idag och 14 för återremiss.

Enligt föreningens stadgar § 21 tredje stycket framgår att vid lika röstetal gäller den mening som biträdes av stämмоordföranden.

Stämman har således beslutat att återremittera ärendet till styrelsen.

#### **16. Behandling av motioner**

Inga motioner har inkommit.

#### **17. Beslut om arvoden**

Valberedningen presenterade ett förslag för revidering av arvode enligt nedan.

Förslag utifrån gällande prisbasbelopp

Gemensamt styrelsearvode	75%	36.225 kr/år	+2.625 kr
Ordförandearvode	7.5%	3.623 kr/mån	+119 kr/mån
Revisorsarvode	10 %	4.830 kr/år	+ 1.830 kr/år
Extra Arbete	0.4 %	193 kr/tim	+ 40 kr/tim

Stämman beslutade att rösta ja till förslaget.

#### **18. Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedning-**

Stämman beslutade att antalet styrelseledamöter ska vara fem stycken och antalet suppleanter ska vara två. Antalet ledamöter i valberedningen ska vara tre.

#### **19. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Till ordinarie styrelseledamöter på två år nyvaldes Christian Tennstedt och Börje Nilsson

samt fyllnadsval på Lasse Ericsson på 1 år för Jenny Dahlkvist.

Till Styrelseordförande på 1 år valdes Thomas Ahron.

Till suppleanter om ett år nyvaldes Tomas Nilsson och Bengt Holgersson.

#### **20. Val av revisor**

Stämman valde Per Aronsson till revisor och Mats Tysk som revisorssuppleant

#### **21. Val av valberedning**

Till valberedning valdes Ola Hermanson, sammankallande, Inga-Lill Nilsson och Lena Granath-Sundin, samtliga på ett år.

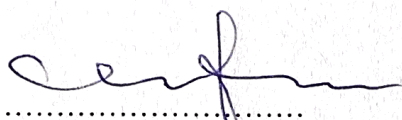
**22. Besvärshänvisning, information om när protokollet justeras samt var det finns tillgängligt**

Eventuella besvär görs hos Mora tingsrätt senast tre veckor efter stämmodagen. Det justerade protokollet finns tillgängligt hos stämμοordförande, Koknäppargränd 28 efter 7 dec 2022.

**23. Stämmans avslutande**

Ordförande tackade för visat intresse och förklarade stämman avslutad.

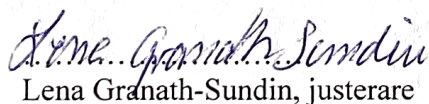
Lisselby den 7 december 2022.



.....  
Ola Hermansson, ordförande vid stämman



.....  
Göran Karlsson, protokollförare



.....  
Lena Granath-Sundin, justerare



.....  
Lars Ericsson, justerare



Vid Brf Lisselbys årsstämma år 2021 fanns tre motioner angående installation av eldstäder och styrelsen fick i uppgift att utreda vad som gäller för de installerade eldstäderna/braskaminerna och vad som ska gälla framtida ansökningar om begäran att få installera eldstad/braskamin. Styrelsen har till sin hjälp anlitat Landahl Advokatbyrå (Landahl) för att klargöra det juridiska läget och styrelsen har valt att utgå ifrån deras utredning i denna rapport.

Innehåll i rapporten

1. Inledning och förutsättningar för utredningen
2. Vad gör föreningen med redan installerade eldstäder?
3. Vad gör föreningen med framtida ansökningar om installation av eldstad?
4. Förslag till beslut vid årsstämman 2022

### 1. Inledning och förutsättningar för utredningen

I det följande förutsätter styrelsen att gjorda installationer har följt de av myndigheter upprättade regler och lagar som gäller vid installation av eldstad och förutsätter även att berörda bostadsrättsinnehavare ser till att nödvändig sotning genomförs regelbundet.

Nuvarande styrelse har även utgått ifrån att tidigare styrelses beslut om installation av eldstad inte går att klandra eller på annat sätt går att justera. Tidigare styrelse har beviljats ansvarsfrihet vilket innebär att föreningens medlemmar har accepterat de beslut som fattats avseende beviljande av eldstadsinstallationer.

Grunden är att en bostadsrättsinnehavare (medlem) i föreningen ansvarar för det inre underhållet i sin lägenhet och har stora möjligheter att påverka det som gäller det inre i lägenheten, även om vissa åtgärder kräver styrelsens godkännande. Å andra sidan har föreningen ansvar för det yttre underhållet av lägenheten (såsom fasad och tak) och har där stora möjligheter att avslå eller godkänna förslag från medlem. Stadgarna ger god vägledning om vad som hör till det inre och vad som hör till det yttre av lägenheterna.

Eftersom ett ingrepp, i form av genomföring av skorsten i tak, sker på den yttre delen av lägenheterna krävs ett godkännande från styrelsen för att installera en eldstad. Enligt Landahl är eldstäder en typ av installation där beslut kan tas av styrelsen utifrån att installationen inte utgör ett så stort ingrepp i byggnad, ekonomi eller förening. Även om styrelsen har rätt att ta ett beslut så har styrelsen också valet att lyfta känsliga frågor till stämman för avgörande. Tidigare styrelser har alltså gjort rätt när de tidigare tagit principbeslut om att inte tillåta installation av eldstad, liksom senare styrelse tagit beslut om att bevilja sådan installation. Medlem har möjlighet att ta beslut om avslag till domstol men domstolar har oftast beslutat i föreningars favör då frågan handlat om lägenhetens yttre.

### 2. Vad gör föreningen med de redan installerade eldstäderna?

Gjorda installationer är beslutade i behörig ordning av vid var tid sittande styrelse och som sedan beviljats ansvarsfrihet. Det går därför inte för nuvarande styrelse att fatta beslut om återkallande av beviljade installationer av eldstäder. Ett återkallande idag skulle endast kunna ske om medlem installerat eldstad utan styrelsens godkännande eller om installation inte utförts fackmässigt, vilket inte är fallet. Om man ändå skulle utfärda ett återkallande så är det förknippat med långdragna juridiska processer och därmed väldigt kostsamt för föreningen.

Landahl är dessutom mycket tveksamma till att ett generellt eldningsförbud kan införas. Föreningen kan istället tillämpa den allmänna regel som redan finns om att medlem inte får skapa störning för

sina grannar som till exempel höga ljud nattetid. Motsvarande störningsgrad från eldstäder skulle kunna vara att eldning sker på ett anmärkningsvärt sätt såsom ständig eldning eller eldning av miljöfarligt avfall. Ingen störningsanmälan har kommit till styrelsens kännedom under vintern 2021/2022 så idag finns inget enskilt ärende om störande eldning. Skulle grav störning uppstå så kommer styrelsen att hantera sådant ärende på samma sätt som en styrelse ska hantera en störning, oavsett typ av störning. Om man som granne upplever stort besvär kan man anmäla till Miljö och hälsa på Mora kommun för utredning. Kommunen kan utforma restriktioner om de finner behov.

### 3. Vad gör föreningen med framtida ansökningar om installation av eldstad?

Inom föreningsrätten gäller en generell likhetsprincip som innebär att en bostadsrättsförening är skyldig att behandla alla medlemmar lika. Detta innebär att det måste finnas sakliga skäl (objektiva skäl) för att föreningen ska få behandla medlemmar på olika sätt. Detta så länge besluten har varit sakligt motiverade och inte avsett ett otillbörligt gynnande eller missgynnande av vissa medlemmar.

Nuvarande styrelse känner inte till att någon medlem blivit missgynnad på det sättet att beslut fattats om att neka installation av braskamin. Missnöjet som har funnits har snarare rört att tidigare styrelse haft som principbeslut att neka installation av braskamin. En ny styrelse får dock godkänna installation av braskamin på grund av att de sakliga skälen kan ha sett annorlunda ut vid en senare tidpunkt. Ett exempel på sådan förändring är att utformningen av braskaminer/eldstäder har utvecklats med åren vilket medfört att risken för stoft i luften minskat med dagens braskaminer jämfört med äldre eldstäder.

För att få bygglov för installation av eldstad krävs först och främst styrelsens godkännande och efter installation krävs en kontrollbesiktning för att få tillstånd att använda eldstaden. I kommunens bygglovsundersökning ingår det att kommunen ansvarar för miljön och luftkvaliteten i Mora. Föreningen kan alltså förlita sig på det myndighetsansvar som finns när det gäller miljö och hälsa.

Då återstår det för föreningen att ta hänsyn till trivselfaktorn i Lisselby och den ska då värderas lika viktig för den medlem som önskar eldstad som för den granne som kan uppleva viss störning.

Stämmobeslut ska följas av styrelsen såvida det inte innebär ett lagbrott. På samma sätt som att en ny styrelse kan ändra på ett beslut som tidigare styrelse har tagit så kan endast ett nytt stämmobeslut ändra ett tidigare taget stämmobeslut.

Styrelsen har ansvar att hantera föreningens frågor på ett så klokt sätt som möjligt mellan årsstämmorna och inom ramen för det som stämman beslutat.

Ju mer en stämma binder upp styrelsens handlingsfrihet med olika beslut desto svårare är det att hantera frågor som kräver snabb handläggning. I dagens orostider kan det vara bra att styrelsen har en handlingsfrihet som innebär att beslut kan anpassas till både aktuella och framtida omständigheter.

### 4. Förslag till beslut vid årsstämman 2022

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att när det gäller

- **befintliga eldstäder** görs ingen annan åtgärd än att följa upp att eldstäderna är sotade och brandskyddskontrollerade enligt lag.
- **ny ansökan** om installation av eldstad att styrelsen får fortsatt mandat att ta beslut.



## Gästparkeringarna – vara kvar eller inte

Fler medlemmar har flera bilar och det sker idag en del byten och lån inom föreningen av garageplatser och parkeringsplatser. Det är ingen som har någon bra överblick över detta trots att det handlar om andrahandsupplåtelse som kräver styrelsens godkännande.

Utöver detta har vi några få i en officiell kö för att hyra parkeringsplats. Detta kan lösas på flera sätt, dels uppsägning av externa hyrestagare, vilket vi har någon enstaka av, dels genom att helt eller delvis omvandla gästparkeringar till uthyrda platser.

Styrelsen har förstått att det finns behov av gästparkeringar och att det är en viktig boendefördel då vi bor så nära centrala Mora med många betalplatser runt om oss. Även om gästparkeringarna är till för gäster så händer det ganska ofta att boende väljer att ställa sin bil på gästparkering trots att de ha en garageplats.

Normalt sett är det ett styrelsebeslut att hantera parkeringsplatserna men styrelsen väljer att lyfta denna fråga till stämman för beslut om hur vi ska hantera gästparkeringarna.

Alternativen är

1. Gästparkering är viktig så vi ska behålla alla fyra gästparkeringsplatserna
2. Gästparkering är viktig men det räcker med två gästparkeringsplatser och då kan två hyras ut till medlemmar utan motorvärmare.
3. Gästparkering är inte viktig så vi ändrar alla fyra gästparkeringarna till uthyrda parkeringsplatser för medlemmar.

Styrelsen föreslår att stämman väljer alternativ 2. Då kommer styrelsen att omvandla två gästparkeringsplatser till parkeringsplatser utan motorvärmare som uthyres till medlemmar. Dessutom kommer styrelsen att undersöka möjligheten till att få parkeringsövervakning gjord.

Mora 2022-11-03

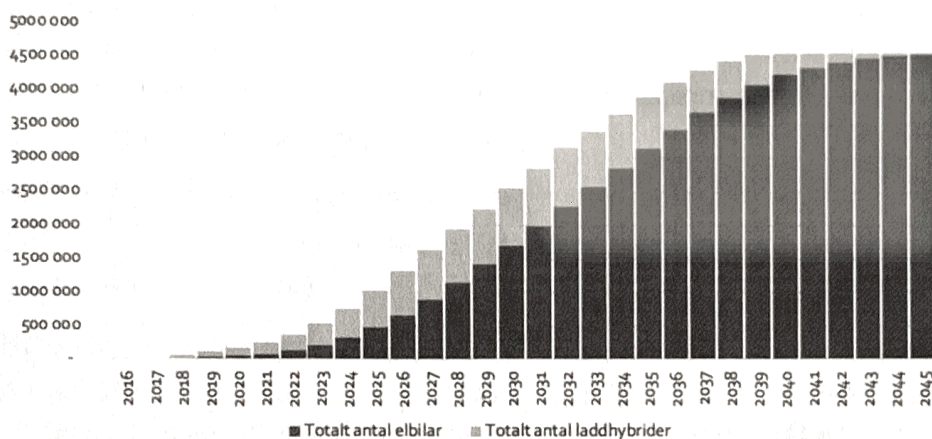
Styrelsen i Brf Lisselby

## Proposition till föreningsstämman den 24:e november 2022 angående installation av laddsystem/laddplatser, samt förändring av villkor för förhyrning av garage och parkeringsplatser.

### Bakgrund

Antalet elbilar ökar konstant och fler behöver tillgång till laddplatser. Många bostadsrättsföreningar har därför installerat laddplatser och allt fler följer efter. Nu är tiden inne även för vår förening att färdigställa detta, så att föreningen är rustad för framtidens krav. Den bästa laddplatsen är vid den egna bostaden och att ladda vid hemmet är enkelt, tryggt och bekvämt.

PROGNOS LADDBARA BILAR I SVERIGE



I samband med en eventuell installering av laddstationer på alla förhyrbara garage/parkeringsplatser i Brf Lisselby, så vill styrelsen också förändra villkoren för förhyrning av garage och parkeringsplatser.

Det rådande världsläget som naturligtvis påverkar elpriserna gör också att föreningen måste se över sin elkonsumtion och här är motorvärmarladdning en stor del.

### **Goda insatser för miljön ökar värdet på lägenheterna**

Att installera laddplatser är en god insats för miljön och samtidigt ökar även värdet på lägenheter i de föreningar som kan erbjuda laddplatser.

Kostnadsbesparingar på el till motorvärmare kommer också att bli verklighet för föreningen. Vi minskar "eldande för kråkorna" genom att individuell förbrukning debiteras istället för fast hyra.

### **Installation/Säkerhet**

Tack vare laddsystemet är det möjligt att ha 64 laddplatser på föreningens befintliga elnät. Utan ett laddsystem så skulle föreningens el-abonnemang behöva uppgraderas rejält, med alla de kostnader det skulle innebära.

En annan viktig aspekt är säkerheten att kunna ladda korrekt utan risk för brand och kortslutningar. Försäkringskostnader riskerar att höjas efter brandskada vilket också behöver beaktas.

Laddsystemet har en smidig betal funktion som administrerar föreningens användare automatiskt. Det blir inget merarbete för styrelsen och endast en engångsinstallation för medlemmen.



### **Rättvisa**

Rättvist för alla medlemmar. De som kör elbil får betala för vad förbrukningen kostar. Ingen laddar gratis. De som endast vill använda laddsystemet som motorvärmarsystem kan göra det. Boende kan växa in i att köra laddbar bil. Alla medlemmar betalar ett grundpris för platsen och sedan individuellt för den el de konsumerar.

### **Statliga bidrag betalar halva kostnaden**

Föreningen har ansökt och nu fått beviljat om kostnadstäckning med 50% av investeringskostnaden av Naturvårdsverket. Det kommer aldrig bli lägre pris än så här då statligt stöd på 50% är unikt.

### **Förändringar förhyrning av garage/parkeringsplatser**

I samband med en eventuell installering av laddstationer på alla förhyrbara garage/parkeringsplatser i Brf Lisselby, så vill styrelsen också förändra villkoren för förhyrning av garage/parkeringsplatser.

Styrelsen vill med denna proposition att rätten till motorvärmare tas bort i gällande hyresavtal för garage/parkeringsplatser, och att hyresavtalen endast skall gälla för garageplatsen eller parkeringsplatsen. Sedan tecknar man extra individuellt avtal om motorvärmartjänst eller laddningsmöjlighet.

Med hänsyn till rådande världsläge så är styrelsens förslag att kostnaden för garage/parkeringsplatser skall vara detsamma som idag, dock kommer inte möjligheten till motorvärmare att ingå i månadshyran.

Hyresgästen (medlemmen) får sedan själv välja om hen vill ha möjlighet till endast motorvärmare, laddstation eller kanske ingendera. Kostnaden för respektive val debiteras via laddsystemet till respektive medlem. Via laddsystemet betalar alltså varje medlem för den el som förbrukas.

### **Förslag:**

Hyra garageplats	265 kr/månad (endast plats, ej el)
Hyra parkeringsplats	115 kr/månad (endast plats, ej el)
Avgift endast motorvärmare	39 kr/månad + förbrukning (föreningens elpris)
Avgift laddplats	89 kr/månad + förbrukning (föreningens elpris)

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta att:

1. uppdra till styrelsen att installera 31 laddstationer med totalt 56 laddpunkter, på samtliga förhyrbara garage/parkeringsplatser i Brf. Lisselby för en summa av 1 014 740 kr exkl moms, minus Naturvårdsverkets bidrag på 507 370 kr, total investering för föreningen 507 370 kr exkl moms. Momsen är avdragsgill för föreningen.
2. uppdra till styrelsen att genomföra villkorsförändringar gällande förhyrning av Brf Lisselbys garage/parkeringsplatser enligt propositionens förslag.

Mora 2022-11-03

Styrelsen för Brf Lisselby