



Handlingar till årsstämma i Brf Lisselby 2022

Bystugan 24 november 2022

Innehåll:

Årsredovisning 2021/2022

 Förvaltningsberättelse

 Resultaträkning

 Balansräkning

 Noter

Revisionsberättelse

Underlag till fråga om eldstäder

Underlag till fråga om gästparkeringarna

Underlag till fråga om laddstolpar

Motioner till årsstämman

Kallelse med dagordning

Formulär för fullmakt

Årsredovisning 2021/2022

BRF LISSELBY

716413-0903

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30



Simpleko

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Om inte annat anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara gärna din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1979-11-05.

Säte

Föreningen har sitt säte i Mora.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-08-08.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stranden 2:13, 24:1-3, 25:1, 26:1-4, 27:1-3, 28:1-2, 29:6, 30:1-4, 31:1-6, 32:1-3, 33:1. Föreningen har 44 bostadsrätter och 9 bostadsrättslokaler om totalt 5 472 kvm och 2 lokaler om 76 kvm. Dessutom finns 41 garage och 20 p-platser, med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök

1 st 2 rum och kök

5 st 2 rum och kokvrå

6 st 2 rum och kokvrå (tidigare lokaler)

8 st 3 rum och kök

7 st 4 rum och kök

17 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 4 960 kvm

Total lokalyta: 588 kvm

Styrelsens sammansättning

Thomas Ahron	Ordförande	
Per Jackson	Vice ordförande	
Tomas Wallin	Sekreterare	
Tomas Nilsson	Ledamot	
Jenny Dahlkvist	Ledamot	Har på grund av flytt avgått från styrelsen 2022-07-01
Börje Nilsson	Suppleant	
Lars Eriksson	Suppleant	

Valberedning

Olof Hermansson, Inga-Lill Nilsson och Lena Granath-Sundin.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Per Aronsson	Revisor
Tomas Granath	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötare	Hånåkni Bygg
Fasad och fönstermålning	Måleriteknik AB

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår bla ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 61 871 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 855 010 kronor.

Övriga uppgifter

Laddstolpar för elbilar har installerats, tre stycken Nextgreen CaCharge Flex 2*11 KW och en Nextgreen CaCharge Flex 1*11 KW vilket gör att föreningen har åtta stycken parkeringsplatser med laddningsmöjlighet.

På tre platser har postboxar installerats.

Alla våra tak har rensats och behandlats för längre hållbarhet.

Föreningens soffor som placeras ut under sommaren har målats.

Föreningen har fått en egen hemsida som hittas på brflisselby.se

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 824 938	2 808 434	2 800 508	2 794 767
Resultat efter fin. poster	-416 033	-544 839	-137 708	485 821
Soliditet, %	46	44	45	45
Yttre fond	3 925 359	4 467 780	4 759 175	4 458 175
Taxeringsvärde	43 086 000	41 613 000	36 247 000	28 873 000
Bostadsyta, kvm	4 960	5 472	5 264	5 264
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	523	469	437	437
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 326	2 294	2 481	2 574
Genomsnittlig skuldränta, %	1,45	1,41	1,43	1,41
Belåningsgrad, %	75,77	80,46	81,72	68,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-06-30
Insatser	5 429 407	-	-	5 429 407
Fond, yttre underhåll	4 467 780	-	-542 421	3 925 359
Balanserat resultat	1 518 569	-544 839	542 421	1 516 150
Årets resultat	-544 839	544 839	-416 033	-416 033
Eget kapital	10 870 916	0	-416 033	10 454 883

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 516 150
Årets resultat	-416 033
Totalt	<u>1 100 117</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	474 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-855 010
Balanseras i ny räkning	1 481 127
	<u><u>1 100 117</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 824 938	2 808 434
Rörelseintäkter		0	35 456
Summa rörelseintäkter		2 824 938	2 843 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-2 090 788	-2 247 108
Övriga externa kostnader	5	-239 100	-187 526
Personalkostnader	6	-141 613	-196 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594 387	-590 376
Summa rörelsekostnader		-3 065 888	-3 221 965
RÖRELSERESULTAT		-240 950	-378 075
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	13 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 083	-180 385
Summa finansiella poster		-175 083	-166 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-416 033	-544 839
ÅRETS RESULTAT		-416 033	-544 839

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	18 035 036	18 625 412
Maskiner och inventarier	8	30 389	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 065 425	18 625 412
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 065 425	18 625 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 517	12 015
Övriga fordringar	9	77 860	55 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	103 633	60 063
Summa kortfristiga fordringar		209 010	127 517
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 480 688	5 700 460
Summa kassa och bank		4 480 688	5 700 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 689 698	5 827 977
SUMMA TILLGÅNGAR		22 755 123	24 453 389

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 429 407	5 429 407
Fond för yttre underhåll		3 925 359	4 467 780
Summa bundet eget kapital		9 354 766	9 897 187
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 516 150	1 518 569
Årets resultat		-416 033	-544 839
Summa fritt eget kapital		1 100 117	973 729
SUMMA EGET KAPITAL		10 454 883	10 870 916
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 838 400	6 414 308
Summa långfristiga skulder		2 838 400	6 414 308
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 700 888	6 140 888
Leverantörsskulder		78 435	563 784
Skatteskulder		103 622	62 553
Övriga kortfristiga skulder		17 470	21 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	561 425	379 537
Summa kortfristiga skulder		9 461 840	7 168 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 755 123	24 453 389

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lisselby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	20-100 år
Om- och tillbyggnad	20-50 år
Markanläggningar	25 år
Installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 874 SEK per småhus.

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Hysesintäkter, lokaler	6 722	6 618
Hysesintäkter, p-platser	156 175	159 133
Intäktsreduktion	0	-1 100
Årsavgifter, bostäder	2 301 336	2 301 336
Årsavgifter, lokaler	265 604	265 604
Övriga intäkter	95 101	112 299
Summa	2 824 938	2 843 890

Not 3, Underhållskostnader	2021/2022	2020/2021
Löpande reparationer	61 871	72 292
Planerat underhåll	855 010	1 016 421
Summa	916 881	1 088 714

Not 4, Driftkostnader	2021/2022	2020/2021
Energideklarationer	0	30 400
Fastighetsel	35 773	41 243
Fastighetsförsäkringar	101 273	89 568
Fastighetsskatt	327 505	314 672
Fastighetsskötsel enligt avtal	360 000	292 880
Kabel-tv/bredband	70 575	69 433
Serviceavtal	34 603	37 308
Självrisk	0	59 056
Sophämtning	65 672	57 121
Städning utöver avtal	0	7 938
Uppvärmning	12 107	11 175
Vatten	134 609	119 793
Yttre skötsel	31 791	27 809
Summa	1 173 907	1 158 394

Not 5, Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Ekonomisk förvaltning	83 106	80 818
Förbrukningsmaterial	42 362	63 173
Juridiska kostnader	54 500	0
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga förvaltningskostnader	56 132	40 535
Summa	239 100	187 526

Not 6, Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
Löner, arbetare	0	55 650
Löner, tjänstemän	63 072	63 072
Sociala avgifter	26 696	30 037
Styrelsearvoden	48 300	47 300
Övriga personalkostnader	3 545	896
Summa	141 613	196 955

Not 7, Byggnad och mark	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 737 760	22 737 760
Ingående anskaffningsvärde mark	1 472 000	1 472 000
Markanläggningar	5 394 346	5 394 346
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 604 106</u>	<u>29 604 106</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 978 694	-10 388 318
Årets avskrivning	-590 376	-590 376
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 569 070</u>	<u>-10 978 694</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>18 035 036</u></u>	<u><u>18 625 412</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 472 000	1 472 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 832 000	32 319 000
Taxeringsvärde mark	9 254 000	9 294 000
Summa	43 086 000	41 613 000

Not 8, Maskiner och inventarier	2022-06-30	2021-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp Laddstolpar	34 400	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>34 400</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivningar	-4 011	
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 011</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>30 389</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 9, Övriga fordringar	2022-06-30	2021-06-30
Momsfordran	22 420	0
Skattekonto	55 440	55 439
Summa	77 860	55 439

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Bredband	307	0
El	162	0
Försäkringspremier	26 050	23 126
Förvaltning	0	20 423
Kabel-TV	17 377	16 514
Övr förutb kostn uppl int	57 600	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 137	0
Summa	103 633	60 063

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-06-30	Skuld 2022-06-30	Skuld 2021-06-30
Swedbank	2023-04-25	1,43 %	3 300 000	3 540 000
Swedbank	2025-04-25	1,13 %	1 338 400	1 614 308
Swedbank	2023-03-24	1,55 %	5 400 888	5 900 888
Swedbank	2024-03-25	1,31 %	1 500 000	1 500 000
Summa			11 539 288	12 555 196
<i>Varav kortfristig del</i>			8 700 888	6 140 888

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

Not 12, Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	18 717 000	18 717 000
Summa	18 717 000	18 717 000

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 000	10 000
El	0	2 292
Fastighetsskötsel	36 000	28 800
Förutbetalda avgifter/hyror	256 683	250 675
Löner	36 152	45 513
Uppvärmning	451	0
Utgiftsräntor	35 348	39 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 791	3 188
Summa	561 425	379 537

MORA, 2022-10-24

Ort och datum



Tomas Ahron

Ordförande



Tomas Wallin

Sekreterare



Per Jackson

Vice ordförande



Tomas Nilsson

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-10-25



Per Aronsson

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i BRF. Lisselby

Organisationsnummer 716413-0903

Undertecknad har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Lisselby för tiden 20210701 – 20220630. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av fullgjord revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlaget för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att revisionen har givit mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

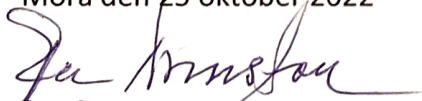
Föreningen visar för räkenskapsåret ett underskott om kronor 416.033:-. Det egna kapitalet uppgår till kronor 10.454.883:-

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god revisionsred i Sverige.

Styrelsens medlemmar har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mora den 25 oktober 2022


Per Aronsson

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

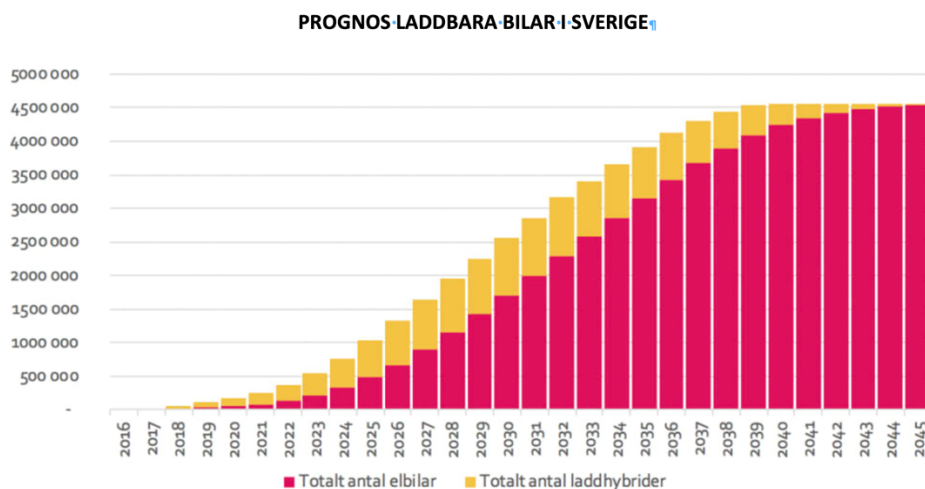
1. Gästparkering är viktig så vi ska behålla alla fyra gästparkeringsplatserna
2. Gästparkering är viktig men det räcker med två gästparkeringsplatser och då kan två hyras ut till medlemmar utan motorvärmare.
3. Gästparkering är inte viktig så vi ändrar alla fyra gästparkeringarna till uthyrda parkeringsplatser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

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.



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 betalfunktion 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:

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

Motioner med styrelsens yttrande till årsstämman 2022

Inga motioner har inkommit till denna stämma.

Härmed kallas medlemmarna i Brf Lisselby till ordinarie årsstämma

Tid: Torsdagen den 24 november 2022, kl 19.00

Plats: Bystugan

Registrering av medlemmar för röstlängd börjar kl 18.30 (Kom gärna i tid.)

Motioner: Undertecknad motion ska vara inlämnad till Thomas Ahron, Hemulågränd 13 skriftligen eller inskannad och skickad via e-post till info@brflisselby.se senast den **2 november 2022**.

Stämmohandlingar delas ut två veckor innan stämman.

Dagordning

1. Stämman öppnas av styrelsens ordförande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan om protokollskrivare
4. Val av två justerare av dagens protokoll, tillika rösträknare
5. Justering av röstlängd
6. Beslut om kallelse till stämma behörigen skett
7. Godkännande av dagordning
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar det gånga året
13. Fråga om eldstäder
14. Fråga om gästparkeringar
15. Fråga om laddningsstolpar
16. Behandling av inkomna motioner
17. Beslut om arvoden
18. Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedning
19. Val av styrelseledamöter och suppleanter
20. Val av revisor och suppleant
21. Val av valberedning
22. Besvärshänvisning, information om när protokollet justeras samt var det finns tillgängligt
23. Stämmans avslutande

Välkommen önskar styrelsen i Brf Lisselby

(Vid föreningsstämman har varje medlem, som innehar en bostadsrätt, en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en rösträtt. Om inte båda medlemmarna är närvarande företräder den närvarande medlemmen båda medlemmarna med en röst utan fullmakt. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.)



FULLMAKT

För (namn på den som ska närvara på stämman)

att vid föreningsstämman i Brf Lisselby 24 november 2022 föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den _____ / _____ 20____

namnteckning lägenhetsbeteckning

namnförtydligande

