



Brf. TRANAN
MINNEBERG

Kallelse till föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Tranan nr 259 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Torsdag den 4 maj 2023 kl. 19.00
Plats: Lokalen Badviken, Svartviksslingan 17
Förtäring: Vi bjuder på smörgåstårta, kaffe etc från kl. 18.30

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Årsredovisningen finns att läsa, ladda ner och skriva ut på Brf Tranans hemsida, brftranan.se, kontakta någon i styrelsen om du vill ha ett utskrivet exemplar.

Minneberg den 18 april 2022
Styrelsen för Brf Tranan

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts vid föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter, styrelsens ordförande och suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisorer och suppleanter
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Motion från Thomas och Åsa Lindgren, se bilaga 1
 - b) Propositioner från styrelsen, se bilaga 2
 - c) Förslag om stadgeändringar, se bilaga 3
24. Föreningsstämmans avslutande

Brf TRANAN

Valberedningens förslag till arvoden, styrelse, revisorer och valberedning verksamhetsåret 2023

Arbetet i valberedningen

Vid föreningsstämman 2022 valdes undertecknade, Eva Kågestedt (sammankallande), Inga-Lill Carlén och Per-Anders Stenerös, till valberedare.

Valberedningen har haft enskilda möten med styrelseledamöterna och hört deras syn på arbetet i styrelsen.

Samtliga styrelseledamöter valda av föreningsstämman är ordinarie ledamöter. Valberedningen föreslår att denna ordning ska fortsätta att gälla för kommande verksamhetsår.

Principer för arvodering av styrelse, revisorer och valberedning

Vid den ordinarie Föreningsstämman 2012 beslöts att arvoderingen knyts till de officiella "inkomstbasbeloppen". År 2023 är beloppet 74 300 kronor.

FÖRSLAG TILL STYRELSEARVODEN

Styrelsearvodet föreslås till fyra (4) Inkomstbasbelopp; 297 200 kronor exklusive sociala kostnader. Styrelsen fördelar inom sig beloppet mellan de av föreningsstämman valda ledamöterna.

FÖRSLAG TILL REVISORSARVODE

Arvodet för den av föreningsstämman valda revisorn föreslås 12 % av inkomstbasbeloppet, avrundat till 9 000 kronor, samt till revisorssuppleanten en fast summa om 1 500 kronor, exklusive sociala kostnader.

FÖRSLAG TILL VALBEREDNINGENS ARVODE

Arvodet för varje valberedare föreslås till 4 500 kronor exklusive sociala kostnader. Väljs tre ledamöter blir det sammanlagda arvodet 13 500 kronor. Valberedningen fördelar inom sig beloppet mellan sina medlemmar.

Förslag till styrelseledamöter och styrelsens ordförande

FÖRSLAG TILL ANTAL STYRELSELEDAMÖTER VERKSAMHETSÅRET 2023

Valberedningen föreslår att antalet ledamöter är högst åtta (8) personer exklusive de ledamöter som stadgeenligt utses av HSB

FÖRSLAG TILL STYRELSELEDAMÖTER

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 bestått av

Fredrik Nevenius	port 86, vald t.o.m stämman 2023
Monica Karåker	port 86, vald t.o.m stämman 2023
Sophia Loader	port 98, vald t.o.m stämman 2023
Karl Adriansson	port 84, vald t.o.m stämman 2023, avflyttad under året

Karin Svärd	port 90, vald t.o.m stämman 2024
Rosita Lindqvist	port 86, vald t.o.m stämman 2024
John Hamben	port 88, vald t.o.m stämman 2024
Ingrid Olsson	port 98, vald t.o.m stämman 2024

OMVAL AV ORDINARIE STYRELSELEDAMÖTER

	Port	Period
Fredrik Nevenius	86	2 år
Monica Karåker	86	2 år
Sophia Loader	98	2 år

Ledamöter med ett år kvar på mandatperioden:

Karin Svärd	90
Rosita Lindqvist	86
John Hamben	88
Ingrid Olsson	98

FÖRSLAG TILL ORDFÖRANDE

Fredrik Nevenius föreslås till ordförande under verksamhetsåret 2023.

FÖRSLAG TILL ANTAL REVISORER OCH SUPPLEANTER

Revisorerna och suppleanten väljs på ett år
Valberedningen föreslår en ordinarie revisor och en suppleant.

FÖRSLAG TILL REVISOR OCH SUPPLEANT

Ordinarie revisor	Magnus Ersbacken	port 86
Revisorssuppleant	Oscar Ugglå	port 84

FÖRSLAG TILL ANTAL LEDAMÖTER I VALBEREDNINGEN

Valberedningen föreslår tre personer som väljs för en period på ett år.

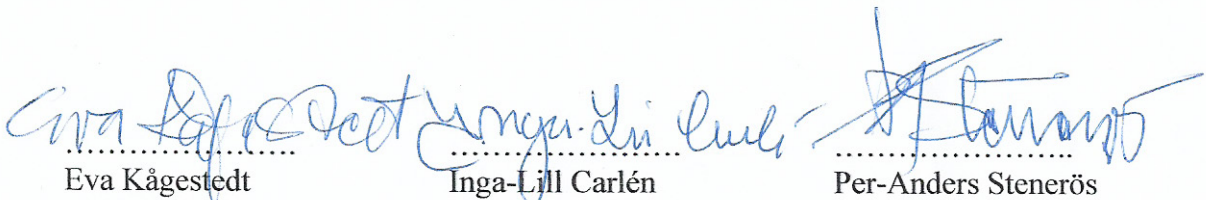
FÖRSLAG TILL VALBEREDNING

Om inga andra kandidater anmäler sig står

Eva Kågestedt	port 84
Inga-Lill Carlén	port 96
Per-Anders Stenerös	port 82

till förfogande för omval under 2023.

Minneberg 2023-03-12


Eva Kågestedt Inga-Lill Carlén Per-Anders Stenerös

Motion inför Brf Tranans årsmöte från Thomas och Åsa Lindgren i 82:an.

Efter att vår trofasta bil för några månader sedan oväntat fick problem som inte var värt att åtgärda och vi ställdes inför att köpa ny bil har vi haft anledning att tänka efter ordentligt kring vilka transportmedel man bör satsa på framåt, i en starkt föränderlig värld. Innan vår gamla bil gav upp hade vi hunnit tanka diesel då fossila bränslepriserna slog i taket efter Rysslands invasion i Ukraina och man plötsligt inte kunde tanka bilen full innan den generella, automatiska maxspärren på betalkort avslutade tankningen. Fossila bränslen måste omgående minskas kraftigt för att inte vår planet skall haverera. Takten i nuläget är för långsam. Dags alltså att tänka om, på ett grundläggande sätt.

Efter en hel del grubblande och lite hjälp av sonen att tänka utanför boxen har vi, liksom en alltmer enig bilbranch, kommit till slutsatsen att elbil är det bästa alternativet under en överskådlig framtid.

I Minnebergs garage P1 och P2 finns det ett mindre antal elbilsaddplatser där man byggt om motorvärmare till elbilsaddare. Denna teknik har nyligen slutat tillverkas eftersom tekniken är omodern. Det tycks finnas en kö till dessa ombyggda, omoderna laddplatser i garagen. Varför denna kö finns och hur lång den är har inte gått att få besked om. I garagen finns även enstaka elbilsaddare av mer modern typ men det är uppenbart inte något som det hittills har satsats systematiskt på.

Bostadsrättsinnehavare med elbil och behov av laddplats som inte erbjudits laddplats i garagen är inom Minnebergsområdet hänvisade till P1 och P2s gästplatser där ungefär hälften av dessa är utrustade med elbilladdare. Det saknas dock skyltning som anger vilka bilar som bör parkera på platserna med laddstation. Platserna med laddstation används som en följd av detta ofta av bilar som inte drivs av el.

Gästladdplatserna saknar numrering vilket försvårar nyttjandet eftersom det inte är uppenbart vilken laddstation som skall användas när laddning påbörjas.

Gästplatsernas laddstationer fungerar ofta inte när man försöker ladda. Sedan januari kan vi konstatera att det uppskattningsvis inte gått att ladda i mer än hälften av alla försök. Enligt leverantören till laddstationstjänsten beror de upprepade felen på laddstationerna på att de är anslutna till förenings WiFi och att denna uppkoppling inte är stabil. Det är enligt uppgift något dyrare med kabelanslutning av internet, vilket skulle fungera mer stabilt.

Ovannämnda är sammantaget bakgrunden till att vi nu skriver denna motion inför Tranans årsmöte.

Vi vill att Tranan verkar för att, tillsammans med övriga brf i Minneberg, ha god framförhållning i att möta bostadsrättsinnehavarnas behov av elbilsaddning på ett enkelt och prisvärt sätt. T.ex bör långvariga köer till laddmöjlighet i garagen undvikas. Tranan behöver tillsammans med de andra tre föreningarna aktivt verka för att föreningarnas medlemmar får tillgång till reliabel laddplats och prispressad elkostnad i de två garagen i Minneberg, P1 och P2.

För att uppnå detta föreslår vi att föreningen ger styrelsen i uppdrag att verka för att:

1. Minnebergs samfällighet hanterar frågan om elladdstationer i garage P1 och P2 med prioritet så att medlemmar i Tranan med garageplats inte skall behöva vänta mer än 3 månader för likvärdig plats med en modern, fungerande elbilladdare. På motsvarande sätt skall medlemmar som står i kö till garageplats inte behöva vänta mer än 3 månader extra för att få plats med elbilladdare.
2. Minnebergs samfällighet skapar en strategiskt sammansatt grupp med ansvar för utbyggnaden av elladdstationer i garagen.
3. Minnebergs samfällighet tar fram en genomarbetad strategi och ekonomisk konsekvensanalys för installation av elladdstationer i våra två garage. Denna bör göras tillgänglig för alla intresserade medlemmar i de 4 föreningarna.
4. Minnebergs samfällighet redovisar för medlemmar i de 4 föreningarna hur tillgång och efterfrågan ser ut idag i garagen avseende elbilsaddplatser samt hur detta förhållande hanteras administrativt; t.ex vilka principer som tillämpas vid fördelning av elbilsplats i garaget.

Styrelsens svar på motionen:

Sedan motionen inkom har följande åtgärder vidtagits:

Problemen med kontakten är åtgärdad, och Waybler (Vår leverantör) kommer få i uppdrag att dessutom se till så detta fungerar på ett bättre sätt när fler laddpunkter sätts upp. Numrering är beställd (mars 2023) och rutin framtagen för framtida laddpunkter

Svar på de fyra förslagen:

1. Samfälligheten kommer inte att prioritera medlemmar från någon enskild BRF eller någon speciell fordonstyp. Detta eftersom det idag råder stor efterfrågan på p-platser i stort, och att den som får en p-plats inte har möjlighet att välja var den ska stå. Det kommer heller inte gå att erbjuda en likvärdig plats till den som vill ha en elbilsladdare – se punkt 2. Man kan som köpare av ett laddbart fordon heller inte förvänta sig att få en laddplats inom 90 dagar och man bör, så fort man går i tankarna på att skaffa ett sådant, ställa sig i byteskön för en laddplats. Har man ingen plats alls så förväntas samma kötid som alla andra. Däremot så finns det, som motionskrivaren själv skriver, ett antal laddplatser på våra gästplatser där man som boende får ladda bilen för samma pris som på en egen laddplats. Dock finns bara ca 30 gästplatser på fler än 900 lägenheter så dessa platser kan inte vara specifikt reserverade för elfordon. Det finns dessutom laddpunkter vid Gesundaplan, Tranebergsplan och nere i Alvik. Samtliga nämnda platser är avgiftsbelagda.
2. Samfälligheten har sedan länge fastslagit en strategi kring detta. Samfälligheten har efter upphandling utsett en leverantör och samarbetspartner av både laddstolpar och tjänst för betalning. Detta för att administrationen skall vara så liten som möjligt och för att de skall få ett utbud av laddpunkter som styrs och administreras via ett och samma gränssnitt och samma app. Det finns en budget för under 2023 att bygga ut med ca 20 laddpunkter, och dubbelt så många om de får bidrag. Strategin är också att enbart placera ut nya laddpunkter på platser som idag inte är elektrifierade och av brandsäkerhetsskäl också placera stolparna i garagen ordningen uppifrån och ner. Eftersom laddstolparna är lastbalanserade så vill samfälligheten dessutom undvika att ha dessa på samma fasor som motorvärmarna, och de kommer bara placera enstaka laddstolpar där om det är så att en motorvärmare eller ett konverterat motorvärmarruttag gått sönder och det inte finns någon annan lösning. Under mars fick samfälligheten detta bidrag beviljat* och nu finns budget för ca 40 nya laddpunkter. Dessa kommer att placeras utomhus i P1 och P2, där P1 får största delen eftersom det garaget idag inte har lika många laddpunkter. När dessa är utplacerade så kommer ca 20% av våra platser att ha en laddplats och då har takten varit ca 10% per år under åren 2022-2023. Beslut tas årligen om budgeten, och vi kan anta att den kommer ligga på ungefär nuvarande nivå och också bero på huruvida vi får bidrag eller ej.
3. Se punkt 2.
4. Vår ambition är att den som förvaltar samfälligheten skall sköta detta och att samfälligheten i framtiden tillsammans med förvaltaren ska komma fram till ett bra flöde och rutin gällande både rapportering och utökning och få med detta i förvaltar rapporterna. Om vilka principer som gäller så finns informationen på samfällighetens hemsida.

När det gäller platstilldelning är det dock, som tidigare nämnts, inte fordonets typ som är viktig utan kötiden. I stora drag så kör man sig först till en basplats, som oftast varken har tak eller el, och sedan får man byta till en mer passande plats. Kötiden till den första platsen är för närvarande runt två år, och sedan beror bytestiden på hur många andra som vill ha platser av samma typ. Vill många ha en laddplats så blir kötiden sämre, och vice versa. Det är vår förvaltare (idag HSB) som sköter köhanteringen och tilldelningen och samfälligheten har under en längre period inte varit speciellt nöjd med tjänsten. Det gick så långt att samfälligheten gjorde en egen revision av kön under våren 2022. Någon ny revidering är idag inte aktuell eller inplanerad eftersom vi idag inte vet vilka som kommer förvalta våra fastigheter i framtiden.

** I början av mars fick samfälligheten beviljat ett bidrag på 50% av både utförda och framtida installationer inklusive kostnader för anläggningsbeslut på upp till ca 500K. Det innebär att samfälligheten har ett utrymme för laddstolpar på ca det dubbla (1M) inklusive det som redan investerats (ca 600K). När pengarna är slut så måste nytt bidrag sökas. Dock finns det ett juridiskt hinder för utbetalningen, och det är anläggningsbeslutet. Mer om detta under styrelsens propositioner.*

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen anser motionen besvarad och föreslår att den därmed avslås. Eventuella relevanta följdfrågor kan besvaras muntligen under denna punkt.

Propositioner från styrelsen till Tranans årsstämma 2023-05-04

Bakgrund

Minnebergs Samfällighetsförening (MS) har under 2022 ansökt om och fått beviljat ett bidrag från Naturvårdsverket på 50% av kostnaderna för att installera laddpunkter på upp till 525.000 kronor. I mars 2023 fick MS detta beviljat. Utbetalning sker när Naturvårdsverket får in handlingar och ekonomiska underlag och det är där juristerna anser att det finns ett hinder. Formuleringen "Parkeringsanläggningar med tillbehör (motorvärmare, låssystem, läns-pumpar m m)" tycks för dem inte tillräckliga för laddpunkter.

MS har anlitat HSB för att rätta till detta. Kostnaderna för detta betalas dessutom till hälften av just bidraget, eftersom det är ett led för att installera laddpunkter. Därför behövs ett bemyndigande från ägarna, dvs Brf Sandvik, Brf Svartvik, Brf Tangen och Brf Tranan för att utföra ändringen, därav följande proposition:

Proposition från styrelsen

- Beslut om att ge bostadsrättsföreningens styrelse i uppdrag att i Minnebergs Samfällighetsförening besluta om förändringen genom att ansöka om lantmäteriförrättning för omprövning av anläggningsbeslut hos Lantmäteriet för möjliggörandet av laddinfrastruktur i gemensamhets-anläggningen Minneberg GA:1.

Bakgrund försättning:

Där slutar dock inte ärendet. När HSB för MS räkning varit i kontakt med lantmätaren i Stockholm så har handläggaren konstaterat att "hagen" – utbyggnaden i P2 inte är med i anläggningsbeslutet, senast uppdaterat 1990. Detta måste rättas till och införlivas i anläggningsbeslutet. Föreningarna har gemensamt stått för kostnaderna av anläggningen. Dessutom måste detta också inkluderas i det nya anläggningsbeslutet därav följande proposition:

Proposition från styrelsen:

- a) Beslut om att införliva tillkommande parkering inom fastigheten Stockholm Svartvik 1 i gemensamhetsanläggningen Minneberg GA:1 som förvaltas av Minnebergs Samfällighetsförening.
- b) Beslut om tillkommande parkering inom fastigheten Stockholm Svartvik 1 även omfattas av omprövningen av anläggningsbeslutet hos Lantmäteriet för möjliggörandet av laddinfrastruktur i gemensamhetsanläggningen Minneberg GA:1.

Kommentar till ovan

Samfälligheten beslutade redan 2022 på en extra stämma att ändra anläggningsbeslutet. Då utgick mandatet från styrelserna i Brf:erna eftersom det enbart handlade om en omformulering av anläggningsbeslutet. Nu handlar det dock om en större ändring i och med införlivandet av hagen, och då anser juristerna att mandatet skall komma från stämman. Styrelsen håller med om detta.

När det gäller införlivandet av hagen så har ingen av styrelserna tidigare fått kännedom om att den inte varit med. Det har inte heller tidigare funnits anledning för varken nuvarande eller tidigare styrelser att kontrollera detta då MS exempelvis två gånger sökt och beviljats bygglov av kommunen för utbyggnad av just detta område. Det har då förutsatts att jurister, konsulter, handläggare och andra inblandade vid dessa båda tillfällen haft kontroll på saken och att det i sånt fall borde ha framkommit.

När det gäller formuleringen så kan styrelsen anse att formuleringen "med tillbehör" och "m.m." i dagens moderna samhälle även innefattar laddpunkter. Nu får MS ett bidrag om 525.000 kronor som kommer nyttjas till fullo, och för att inte äventyra detta så finns det anledning att ändra formuleringen. Eftersom anläggningsbeslutet ändå måste uppdateras så finns heller ingen anledning att låta bli att förtydliga detta. Villkoret för utbetalningen är dessutom att underlaget skall skickas in inom åtta månader från beslutet om bidraget, dvs i början av november. Med tanke på handläggningstider m.m. så vill styrelsen att detta hanteras och avslutas så fort det är möjligt. Hur själva formuleringen kommer se ut är idag inte klart, men den skall ju självklart vara säkrad för framtida teknik.

Bilaga: Den nuvarande anläggningsförrättningen är över 20 sidor lång och styrelsen anser att den inte skall tryckas av kostnads- och miljöskäl. Den finns att läsa och ladda ner på brftranan.se under Om Minneberg / Samfälligheten

Förslag om att uppdatera stadgarna

Förslag till beslut angående styrelsens förslag att anta nya stadgar i första sittningen.

Bakgrund: En del lagändringar trädde i kraft den 1 januari 2023 vilket har föranlett HSB Stockholm att uppdatera och anpassa sina normalstadgar med anledning av detta. HSB Stockholm har tagit fram ett förslag till nya stadgar för Brf Tranan. Dessa är anpassade efter våra nuvarande stadgar, vilka på några punkter skiljer sig från normalstadgarna.

Kommentar: Beslut om stadgeändring blir giltigt bara om det antas på två efter varandra följande föreningsstämmor och styrelsen kallar nu till den första sittningen. Vid den första föreningsstämman gäller "enkel majoritet" och att det på den andra föreningsstämman krävs "kvalificerad majoritet (2/3 av de röstande)" som röstar för förslaget.

Nuvarande stadgar finns att läsa på brftranan.se under Boendeinfo/stadgar.

De huvudsakliga förändringarna i stadgarna redovisas nedan och de föreslagna stadgarna finns i sin helhet på brftranan.se under Aktuellt / Föreningsstämma.

- Förändringar i **§ 37** beträffande vilka ändringar bostadsrättshavaren får göra i lägenheten och att möjlighet införs för en bostadsrättshavare som är missnöjd med styrelsens beslut i denna del att begära att hyresnämnden prövar frågan.
- Regleringen i **§ 36** kring avhjälpande av brist i lägenheten utökas till att även omfatta situationer då en bostadsrättshavare utför en åtgärd i strid med § 37.
- Ytterligare en förverkandegrund införs i **§ 44** gällande situationen då en bostadsrättshavare utan behövligt tillstånd utför en åtgärd för vilken tillstånd krävs enligt § 37.
- Andra paragrafer där vi sett ett behov av att göra ändringar i är **§ 5** och **§ 40** med anledning av en tidigare ändring i bostadsrättslagen genom vilken begreppet Landsting ändrades till Region samt **§ 1** med anledning av en tidigare lagändring genom vilken begreppet firma ersattes med företagsnamn.

Styrelsen hemställer härmed medlemmarna vid ordinarie föreningsstämman för Brf Tranan, torsdagen den 4 maj 2023, att anta de nya stadgar i första sittningen.



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)