



BRF Essingefjärden 1

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: måndag 22 maj 2023 kl. 19.00

Lokal: Båtklubbens lokal vid Broparken

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning (se www.essingefjarden.se)
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av föreningsmedlem anmält ärende (bilaga nr 1 - 5)
18. Stämmans avslutande

Stora Essingen den 2 maj 2023

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Essingefjärden nr 1



Bilaga 1

Styrelsen meddelar att ändringar av stadgarna kommer att ske vid 2 efter varandra följande stämmosammanträden, i 9§, 45§ och 51§.

Nuvarande stadgar finns på www.essingefjarden.se för jämförelse.

9§ Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse –
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till **högst 3,5%** och pantsättningsavgiften till **högst 1,5 %** av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättare. Avgift för

45§ Förändring i lägenhet -

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. **Installation eller** ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. **Installation eller** ändring av anordning för ventilation
4. **Installation eller** ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. **någon** annan väsentlig förändring av lägenheten

.....i

51§ Förverkansgrunder - Efter alla punkter läggs följande punkt till:

- **om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i ref till 45§ i dessa stadgar och 7§ Bostadsrättslagen, första eller andra stycket.**



Bilaga 2

MOTIONER TILL ÅRSSTÄMMAN I BRF ESSINGEFJÄRDEN 1 DEN 22 MAJ 2023

Motion nr 1

Vi föreslår att gästlägenheten i hus 10 läggs ut till försäljning.

Motivet är rent ekonomiskt då lägenheten skulle inbringa ett betydande belopp som föreningen kan använda till att amortera dyra banklån med. De intäkter lägenheten inbringar via uthyrning understiger med säkerhet de minskade kostnader amortering av banklån medför, samt att intäkterna ökar till föreningen genom den årsavgift föreningen kan tillgodogöra sig genom att sälja lägenheten.

Motion nr 2

Om stämman beslutar att INTE sälja gästlägenheten föreslår vi att hyra för gästlägenheten höjs till en mer marknadsmässig nivå än den nuvarande hyran. Ny marknadsmässig nivå torde ligga på mellan 600-1 000 kronor/dygn.

Stockholm 2023-03-28

Gunilla Öster & Ulf Öster

Lgh 1501 hus 14

(Detta är en avskrift av den ursprungliga motionen. Den ursprungliga motionen finns hos sekreteraren)



Bilaga 3

5 motioner till föreningsstämman i maj 2023 i Brf Essingefjärden 1 inlämnade av Göran Filipsson.

1 Täta om balkongdörrar och fönster

De befintliga tätningslisterna på lägenhetens balkongdörrar och fönster har tappat ordentligt i kvalitet. Till och med så pass att de har vittrat och till viss del försvunnit.

Det medför att det drar kallt, och det i sin tur gör att det går åt (avsevärt) mer värme att hålla lägenhetens temperatur.

I energibesparande syfte, och för att hålla föreningens kostnad för uppvärmning på så låg nivå som möjligt, föreslår jag att:

- Föreningens styrelse organiserar och köper in en översyn och åtgärd av alla tätningslistor på dörrar, balkongdörrar och fönster till alla uppvärmda utrymmen i föreningen
- Samt att kostnaden (trots att det i stadgarna står att ansvaret ligger på bostadsrättsinnehavaren) tas av styrelsen

2 Åtgärda vändplan mellan hus 10 och 12

Föreningens vändplan mellan hus 10 och 12 har över åren, av olika anledningar, blivit av med både bänkar och träd.

Kvar på vändplanen är fula gropar, ojämnt underlag, "glipor" mellan gatstenarna och kapade rörstumpar, med följd att det ser ut som ett allmänt eftersatt, underhållet och slitet område. Groparna och "gliporna" utgör en snubbelrisk och/eller så trampar man ner i lite djupare vattenpölar, som även blir till isfläckar på vintern med vidhängande risk för halkskador.

För att åtgärda det eftersatta och slitna utseendet, motverka snubbelrisk, vattenpölar och isfläckar föreslår jag att:

- Det planteras ett träd i gropen (där det tidigare stått ett träd) vid porten till hus 10
- Samt att det planteras buskar där det förut stått bänkar
- Och att stenläggningens "glipor" ses över och åtgärdas

3 Laddstationer för elfordon i nedre garaget

EU har fattat ett beslut om att förbjuda nybilsförsäljning av fossildrivna bilar och fordon från år 2035 med en förväntan att det blir en övergång till eldrift.

Samhället och föreningens medlemmar går redan i den riktningen och i föreningens övre garage finns det idag 6 platser (av totalt 12) ianspråkstagna av elbilar, samt ytterligare elbilar finns på kö.

För att föreningen ska följa med i den allmänna elektrifieringen av fordonsflottan som redan pågår föreslår jag att:



- Det installeras laddboxar i nedre garaget så att alla platser i föreningen förses med laddstation för elbil

4 Solcellsanläggning för el på taken

Den övergripande trenden i Sverige idag är att samhället går mot en elektrifiering. Det har medfört att teknik, teknologi och övergripande idéer för el har ändrats radikalt de senaste 5-10 åren. Att använda sig av egenproducerad el är numera varken svårt eller krångligt, inte heller är det dyrt eller omständligt att koppla upp sig mot det allmänna elnätet med en egen solcellsanläggning.

Det har även under de senaste 12-18 månaderna blivit än mer ekonomiskt fördelaktigt där man, med dagens elkostnad och eldistributionsavgift, kan förvänta sig en återbetald investeringskostnad på knappa 10 år.

För att föreningen ska minska sitt beroende till elmarknaden och delta i den allmänna omställningen till elektrifiering föreslår jag att:

- Installerar solceller för el på taken till alla tre husen i föreningen
- Skriver avtal med elleverantör och distributör samt ställa om nödvändiga bokföringsmässiga och finansiella åtaganden i enlighet med vad som krävs
- Om så behövs, ändra stadgarna för att kunna genomföra den här motionen

5 Sälja Kajutan och göra om tvättstugan i hus 12 till gästlägenhet

Föreningens höga låneläge och den kommande ökningen av tomträttsavgiften medför att föreningen borde göra allt för att betala av på sina lån, öka de löpande intäkterna samt minska de gemensamma utgifterna.

Då föreningen inte har någon yta att hyra ut, eller möjlighet att skapa en sådan, återstår det inte så många alternativ.

Det som går att göra är att sälja Kajutan, vilket ger en punktintäkt som kan användas till avbetalning på lån, samt löpande intäkt i form av månadsavgift. Och att bygga om tvättstugan i hus 12 till en gästlägenhet vilket minskar kostnaden för underhåll och el, men ger en fortsatt intäkt vid uthyrning.

Därför föreslår jag att:

- Kajutan läggs ut till försäljning, med en mindre yta av Japanska trädgården som till lägenheten hörande uteplats
- Att Japanska trädgården, med undantag för en mindre yta enligt ovan, behålls för föreningens medlemmar för sammankomster och med bibehållen grillplats
- Om så behövs, ändra stadgarna för att kunna genomföra den här motionen



Stockholm 30 mars 2023

Göran Filipsson

Lägenhet 1501 (251)

Segelbåtsvägen 10

112 64 Stockholm

0733-949 111

(Detta är en avskrift av den ursprungliga motionen. Den ursprungliga motionen finns hos sekreteraren)



Bilaga 4

Hej,
Nedan följer vår motion till årsstämman.

Vi skulle vilja att det framgår tydligare att föreningens tomt är privat, förslagsvis genom fler skyltar. Det är dagsläget bara en skylt som påvisar detta och den vätter mot promenadstråket. Sedan gymnasieskolorna flyttade in är det när vädret tillåter ofta folk som uppehåller sig på föreningens tomt.

Med vänlig hälsning,
Karolina och Joakim Carlioth

Stockholm den 31 mars 2023



Bilaga 5

Familjen Östers och Göran Filipssons (punkt 5) motion om Kajutan

Styrelsens svar: Styrelsens förslag är att stämman avslår motionen.

Motivering: Kajutan är en värdefull tillgång för föreningen. Kajutan tillför trivsel och är ett gott argument när spekulanter väljer var de vill bo. Den är också uthyrd mycket frekvent. Om föreningen ska avyttra Kajutan krävs en noggrann analys.

Styrelsen föreslår därför i första hand att Kajutan behålls. Om stämman inte bifaller detta förslag, föreslår styrelsen i andra hand att styrelsen får i uppdrag att till nästa ordinarie stämma återkomma med underlag för vad som behöver göras för att avyttra Kajutan korrekt (omräkning av andelstal, m m), samt vilka alternativa lösningar som finns för att framöver kunna erbjuda en gästlägenhet och samlingslokal. Det enklaste alternativet är sannolikt att vi konverterar tvättstugorna till gästlägenhet respektive föreningslokal. När sådant underlag är tillhanda kan sådan nästkommande stämma ta ställning till hur de önskar att föreningen agerar.

Motion nr 2 – familjen Öster om att införa marknadsmässig hyra i Kajutan

Styrelsens svar: Det är inte stämmofråga, utan en styrelsefråga.

Göran Filipssons (punkt 1) motion om att täta balkongdörrar och fönster

Styrelsens svar: Styrelsens förslag är att stämman avslår motionen.

Motivering: Den här typen av åtgärder är lägenhetsinnehavarens ansvar. Styrelsen återkommer gärna med information om gemensam upphandling av tätningslistor.

Göran Filipssons motion (punkt 2) om att åtgärda vändplan mellan hus 10 och 12

Styrelsens svar: Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motivering: Det är inte en kostnad som är befogad just nu med tanke på kostnadsläget. Det finns andra delar av gården/trädgården som behöver åtgärdas i första hand.

Göran Filipssons motion (punkt 3) om Laddstationer för elfordon i nedre garaget

Styrelsens svar: Styrelsens förslag är att stämman avslår motionen.

Motivering: Det är en betydande investering med osäker avkastning och osäkert behov just nu. I planen kommande år är att ordna individuell fakturering på befintliga stolpar.

Göran Filipssons motion (punkt 4) Solcellsanläggning för el på taken

Styrelsens svar: Styrelsens förslag är att stämman avslår motionen.



Motivering: Vi förbrukar väldigt lite el och varmvatten i husen den ljusare delen av året, eftersom vi då har tillgång till billig fjärrvärme, och inte har behov av el till bergvärmepumparna. För att kunna utnyttja elen från solcellerna bäst, krävs därför att vi bygger om vårt elsystem så att alla lägenheter är anslutna till ett gemensamt elabonnemang, som hanteras av föreningen, d v s föreningen köper el på marknaden och säljer den till oss som medlemmar. Det är fullt möjligt tekniskt sett, och skulle innebära en besparing för medlemmen vad avser abonnemangskostnader. Ett sådant elsystem kan också, till skillnad från nuvarande, använda solceller i våra lägenheter och laddplatser. Det här kräver att alla medlemmar dels accepterar att avsluta sina egna elavtal, dels att vi momsregistrerar föreningen och bekostar administration av systemet. Kostnaden för att bygga om elsystemet och installera solceller beräknas för tillfället till mellan 2-3 miljoner kronor. Det är inte medel föreningen har gripbara, utan vi skulle, om stämman beslutar sig för att installera solceller, behöva låna pengar eller ta in ett kapitaltillskott från oss medlemmar.

Familjen Carlioths motion om fler skyltar med "Privat område" på tomten (bilaga 4)

Styrelsens svar: Styrelsens förslag är att stämman bifaller motionen.