

§ 1. **Mötets öppnande**

Föreningens ordförande Malin Uhlan hälsade alla närvarande välkomna och förklarar stämman öppnad.

§ 2. **Val av ordförande och sekreterare**

Till ordförande för stämman valdes Anders Olsson och till sekreterare valdes Rickard Sahlqvist.

§ 3. **Val av två protokolljusterare, tillika rösträknare**

Tommie Irvhage, Ronnebygatan 40 och Mikael Liljeberg, Vårby gränd 1 valdes till protokolljusterare tillika rösträknare.

§ 4. **Fastställande av dagordning**

Dagordningen godkändes av stämman.

§ 5. **Fråga om kallelse till årsmötet skett i behörig ordning**

Stämman beslutade att kallelse till årsstämman har skett i enlighet med stadgarna.

§ 6. **Upprättande och fastställande av röstlängd**

Mötet beslutade att förteckning över närvarande personer samt upprättande av röstlängd skall anstå till dess fråga om votering uppkommer.

§ 7. **Styrelsens och revisorernas berättelse**

1) Godkännande av berättelserna för 2022/2023

Ordförande Malin Uhlan föredrog styrelsens konstitution samt förvaltningsberättelse och kommenterade följande: De väsentliga händelserna under året har varit:

- Fjärrvärmeprojektet under året har utförts på Loka gränd.
- Ett EU-domslut har gjort att samfälligheten blivit momspliktig.
- Planeringen av installation av laddstolpar i området fortsätter.
- Under verksamhetsåret har Jonatan Lindquist och Andreas Svensson haft rollen som fastighetsskötare. De underhållsarbeten som utförts är bland annat att belysningen i samtliga soprum är bytta till LED-belysning. Genom att byta till LED beräknas energibesparingen bli cirka 93%. Jonatan Lindquist har flyttat från området och är ersatt av Josef Haglund.
- Styrningen av garagefläktarna har ändrats på grund av de ökande energikostnaderna. Numera är det utetemperaturen som styr när garagefläktarna sätts på och inte datum som styrde förut.
- Under verksamhetsåret har Porla Gränd fått två nya grändombud, Carl Luth på Porla Gränd 11 och Olle Lundin på Porla Gränd 51. Rune Larsson har slutat som grändombud på Loka Gränd och där har Carolina Hart på Loka Gränd 7 ersatt.

Föreningens resultat och balansräkning presenterades av kassör Leif Hörnell. I årsredovisningen finns alla siffror om man vill läsa mer.

De väsentliga händelserna efter räkenskapsårets slut kommer vara:

- Fjärrvärmeprojektet fortsätter med en gränd per år. Vårby gränd står på tur.
- Ett gynnsammare läge på energimarknaden.

Stämman beslutade att med godkännande lägga styrelsens berättelse för 2022/2023 till handlingarna.

Revisorernas berättelse föredrogs av kassör Leif Hörnell. Revisorerna vill att stämman ska fastställa förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning samt revisorernas berättelse.

Stämman beslutade att lägga revisorernas berättelser för 2022/2023 till handlingarna.

§ 8. **Disposition av överskott/underskott**

1/Beslut avseende verksamhetsåret 2022/2023

Årets verksamhet visar ett överskott på 2 624 093 kr. Styrelsen föreslog att årets 614 400 överförs till underhållsfonden. Resten av överskottet på 2 009 693 kr överförs till ny räkning.

Stämman beslutade bifalla styrelsens förslag.

§ 9. **Beslut om styrelsens ansvarsfrihet**

1/ Beslut avseende verksamhetsåret 2022/2023.

Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåren 2022/2023.

§ 10. **Framställningar från styrelsen**

1/ Justering av samfällighetens stadgar

Ordförande Malin Uhlan föredrog de förändringar i stadgarna som styrelsen föreslog. Förändringarna rörde mest stavfel och förtydliganden av stadgarna. Tillagt i stadgarna är att samfälligheten ska tillhandahålla laddstolpar för elfordon. Borttaget från stadgarna är krav på redovisning av boendeyta i husen samt krav på interna revisorssuppleanter då ansvar för revisorssuppleant åligger den externa revisorn.

Stämman beslutade att anta styrelsens stämmoförslag, förutom förslaget att årsmötesprotokollet ska vara justerat och tillgängligt för medlemmarna inom 4 veckor efter årsmötet. Detta då samfällighetslagen §50 säger att årsmötesprotokollet ska vara justerat och tillgängligt inom 2 veckor efter årsmötet.

2/Anskaffning av laddplatser till elbilar (bilaga 1)

Fastighetsskötare Andreas Svensson föredrog styrelsens förslag kring installationer av laddplatser. Se bilaga.

Stämman beslutade att godkänna förslaget samarbete med Wattif kring installation av laddstolpar.

3/ Information om fjärrvärmeprojektet Loka gränd (utvärdering)

Vice ordförande Helena Löf föredrog information kring fjärrvärmeprojektet på Loka gränd.

Medevi gränd

Slutbesiktning av Medevi gränd skedde i början av året och allt såg bra ut.

Loka gränd

Arbetet på Loka har gått bra. Genom att planera om rördragningen kunde ett träd som stod i vägen i den ursprungliga planen undvikas, vilket vi sparade mycket pengar på. I början av sommaren var det vissa förseningar bland annat på grund av det kalla vädret. Det jobbades dock in sen. Lagom när arbetet skulle starta gick den rörfirma vi använt vid de tidigare gränderna i konkurs, men en ny firma anlätades och det har fungerat bra.

Utvärdering

Likt tidigare år har de boende på Loka fått fylla i en utvärdering av hur de upplever olika aspekter av arbetsgången. I år var det 20 hushåll som svarade på enkäten. På frågan:

“Hur har ni upplevt arbetet på en skala 1-5, där 1 står för stor olägenhet och 5 för fullt acceptabelt?”

Fördelade sig svaren som följer:

3: 1 st  
4: 3 st  
5: 16 st.

Fritextsvaren på övriga frågor visar att de flesta är nöjda med entreprenörerna, den information som gått ut samt återställningen av tomtmark. Svar som visar på en oro för att gräsytor inte kommer bli helt återställda finns. Vissa svar rör frågor kring sådant som ännu inte är/var färdigställt när enkäten gick ut - så som asfaltering och bortforsling av skräp. Vad gäller information så visar svaren att även om de flesta var nöjda så är frågan viktig och vissa önskade ökad tydlighet.

Vårby gränd

Nästa gränd på tur i projektet är Vårby. Mer information kommer ut till de boende under våren 2024.

Ramlösa gränd

I mars planeras det för projektering av Ramlösa gränd. Då kommer projektet gå in under alla hus för att se status och planera inför arbetet 2025.

4/ Information parkeringstillstånd (bilaga 2)

Fastighetsskötare Andreas Svensson föredrog information kring styrelsens tankar om eventuellt framtida parkeringstillstånd. Se bilaga.

5/ Motioner från medlemmarna: Hjärtstartare (bilaga 3)

Ordförande Malin Uhlan föredrog styrelsens svar angående motionen om hjärtstartare. Stämman beslutade att motionen avslås. Se bilaga.

6/ Motioner från medlemmarna:

1) Styrelsens storlek 2) Arvoden 3) Bevakning (bilaga 4)

Ordförande Malin Uhlan föredrog styrelsens svar på motionerna. Se bilaga.

Magnus Westman, Sättra gränd 10, ville veta vilka arvoden styrelsemedlemmarna har för att kunna ta beslut i motionerna. Magnus ville att hans fråga togs till protokollet.

Stämman beslutade att motion 1) avslås.

Stämman beslutade att motion 2) avslås.

Stämman beslutade att motion 3) avslås.

§ 11. **Ersättningar till styrelse, suppleanter och revisorer**

Styrelsens föreslog att årsstämman beslutar att:

Styrelsearvodet 2023/2024 höjs från 600 kr per fastighet och år till 620 kr per fastighet och år. Arvodet fördelas inom styrelsen.

Revisorernas arvoden höjs från 4 500 kr/år till 4 750 kr/år.

Stämman beslutade att bifalla styrelsens förslag.

§ 12. **Styrelsens förslag till budet, fondavsättningar samt debiteringslängd**

1/ Fastställande av budget avseende verksamhetsåret 2023/2024 (bilaga 5).

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag avseende utgifter- och inkomststat, fondavsättningar samt debiteringslängd för räkenskapsåret 2023/2024.

2/ Fastställande av fondavsättningar avseende verksamhetsåret 2023/2024.

Stämman beslutade att 787,50 per hus avsätts till underhållsfonden.

3/ Fastställande av debiteringslängd avseende verksamhetsåret 2022/2023

(bilaga 6)

Kassör Leif Hörnell föredrog styrelsens förslag av debiteringslängd.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag av debiteringslängd.

4) Beslut om upptagande av nya lån för fjärrvärmeprojektet etapp Vårby gränd.

Styrelsen föreslog att stämman skulle besluta att godkänna upptagande av nya lån under 2024 hos Handelsbanken, inom ramen 30 miljoner kronor (inklusive de redan upplånade 10,7 miljoner kronor) för fortsatt finansiering av byte till nya fjärrvärmeledningar på brunnsgärdet.

Stämman beslutade att bifalla styrelsens förslag.

5) Fastställande av underhållsplan avseende verksamhetsåret 2023/2024 (bilaga 7).

Fastighetsskötare Andreas Svensson föredrog styrelsens förslag på underhållsplan under verksamhetsåret 2023/2024. Se bilaga.

Stämman beslutade att bifalla styrelsens förslag.

§13. **Val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter**

Stämman beslutade att välja följande styrelseledamöter:

Rickard Sahlqvist, Medevi 13 (omval på 2 år)  
Fouad Ketari, Loka 38 (omval på 2 år)  
Andreas Odelberg-Johnson, Loka 14 (nyval på 2 år)  
Leif Hörnell, Porla 48 (1 år kvar på mandatperiod)  
Malin Uhlan, Sätra 33 (1 år kvar på mandatperiod)  
Andreas Svensson, Loka 7 (fyllnadsval 1 år)

Stämman beslutade att välja följande styrelsesuppleanter:

Gösta Andersson, Sätra 1 (omval på 2 år)  
Susanna Löwdahl, Ramlösa 49 (omval på 2 år)  
Carolina Hart, Loka 7 (nyval på 2 år)  
Olle Lundin, Porla 51, (fyllnadsval 1 år)  
Jennifer Ahlberg, Ramlösa 43, (fyllnadsval 1 år)  
Johan Walter, Vårby 22 (1 år kvar på mandatperiod)

Stämman beslutade att välja Malin Uhlan som styrelseordförande på ett år.  
I samband med detta så överlät Anders Olsson ordföranderollen för årsmötet till Malin Uhlan.

§14. **Val av revisorer jämte suppleanter**

(suppleanter föreslås utgå enligt förslag om att uppdatera stadgar)

Stämman beslutade att välja följande revisorer på ett år:

Bo Magnusson, Ramlösa 11 (omval)  
Magnus Löwdahl, Ramlösa 49 (omval)  
Åsa Axell, Borevision (omval)

Stämman beslutade att välja följande revisorssuppleant på 1 år:

Simon Arnelund, Borevision (nyval)

§15. **Val av grändombud**

Stämman beslutade att välja följande grändombud på ett år:

Loka gränd:	Carolina Hart, Loka 36
Medevi gränd:	Rickard Sahlqvist, Medevi 13
Porla gränd:	Carl Lüthi, Porla 11 & Olle Lundin, Porla 51
Ramlösa gränd:	Susanna Löwdahl, Ramlösa 49
Ronnebygatan:	Hans-Owe Andersson, Ronneby 34
Sätra gränd:	Jasmine Bivi, Sätra 52
Vårby gränd:	Kristian Berge-Kleber, Vårby 56

§16. **Val av valberedning**

Stämman utsåg Malin Cederblad-Alm, Ramlösa 48, till sammankallande med stöd av grändombuden.

§17. **Övriga frågor**

Inga övriga frågor.

§18. **Avslutning**

Ordförande Malin Uhlan avslutade stämman och tackade deltagarna för visat intresse.

**Vid protokollet**

Rickard Sahlqvist

**Justeras**

Anders Olsson	Tommie Irvhage	Mikael Liljeberg
---------------	----------------	------------------

Ordförande	Protokolljusterare	Protokolljusterare
------------	--------------------	--------------------



# Installation av Elbilsladdning

## Bakgrund

Den tekniska utvecklingen och efterfrågan på elbilsladdning går fort fram i dagens samhälle där samfälligheten sedan ett antal år tillbaka har arbetat med frågan för att reda ut tekniska förutsättningar, efterfrågan och ekonomisk kalkyl. Sedan samfälligheten vid årsmötet 2021 fattade beslut om att upphandla och driftsätta anläggning för att ladda elbilar har den stora bromsklossen varit Lantmäteriet hos vilka samfälligheten i enlighet med gällande regler lämnat in ansökan om att ändra anläggningsbeskrivning att tillåta elbilsladdning.

Senaste året vi väntat på Lantmäteriets handläggning av ärendet och under tiden har styrelsens arbetsfokus istället legat på fördjupade utredningar gällande tekniska förutsättningarna och anläggningens möjliga kapacitet för att skapa en korrekt analys hur investeringen skall gå till när vi väl får klartecken juridiskt att investera.

Årsmötet 2021 godkände en investering på ca 400.000 SEK för att skapa totalt 14 laddplatser. Under 2022 togs in offerter för att lägga investeringsbudget. Offerterna tydde på att 400.000 SEK var möjliga men i underkant för tillgodose samfällighetens växande behov av laddplatser. Styrelsen har kommit fram till att 2 platser och 400.000 SEK i investeringsram inte kan skapa en tillräckligt kraftfull anläggning som täcker nuvarande laddbehov och framförallt långsiktiga behov av att kunna utöka och växa i anläggningen, både för laddplatser och för sophantering.

Under 2023 har styrelsen tagit in nya offerter för att uppdatera investeringsunderlag med för året adekvata fakta och beräkningar. Nu tyder tekniska underlag och offerter på att en investering för ett ökat grundläggande behov, installation av 2-6 laddplatser per gränd, kommer kosta samfälligheten betydligt större summor än den beviljade budgeten. På grund av investeringsbehovet i fjärrvärmeprojektet är det enda möjligheten att finansiera en satsning på elbilsladdning just nu är genom upptagande av ytterligare lån, oavsett dimension i antalet laddpunkter och/eller tillgänglig effekt.

Samtidigt har det nyligen kommit fram en alternativ lösning där det finns ett företag, WATTIF, som erbjuder ett koncept som bygger på att de genom att äga anläggningen, etablerar anläggningen, tar hela investeringskostnaden, samt ansvarar för drift och underhåll i utbyte mot att samfälligheten upplåter mark och platser i ett arrendeavtal på 15 år. Genom denna lösning skyndar vi på processen betydligt jämfört med att samfälligheten skall investera och äga själva samtidigt som vi inte tar några ekonomiska risker när det gäller investering, drift samt underhåll. WATTIF har tillsammans med oss inventerat våra parkeringsplatser och i sin kalkyl projekterat för en första anläggning på 6 laddpunkter placerad på Vårby gränd med byggstart direkt efter upprättat markavtal mellan samfälligheten och företaget. (*se bilaga*)

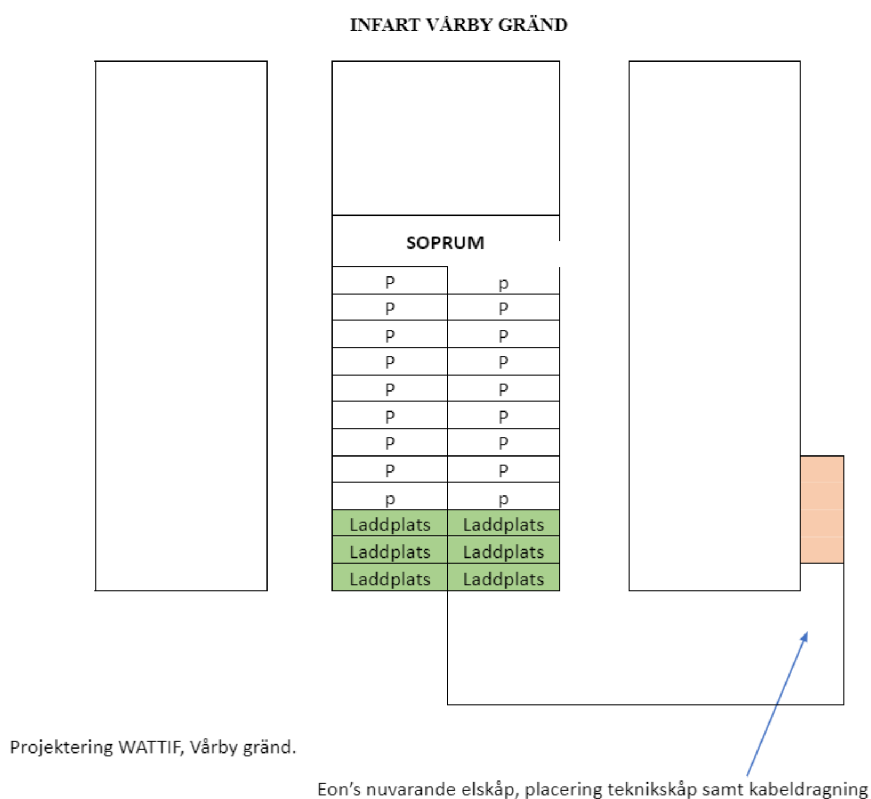
- Etableringstakten av anläggningar på flera gränder och framtida utökningar styrs av efterfrågan och de ekonomiska kalkylerna är redan upprättat.
- Samfälligheten har givetvis möjlighet att i framtiden köpa loss anläggningarna om vi hellre själva vill äga och drifva dem.
- Föreslagen lösning innebär att enbart den som använder anläggningen betalar för sin egen laddning via betallösningar som inte behöver bekostas eller hanteras av samfälligheten.
- Föreningen bestämmer parkeringsregler, påverkar taxan samt tar del av vinsten.
- Samfälligheten har som markägare och en godkänd anläggningsbeskrivning självklart rätt att bygga egna anläggningar parallellt om vi anser att behovet finns och budgeten tillåter detta.

- Varför börjar vi på Vårby?
  - Fjärrvärmeprojektet drar igång där under nästa år varför grävjobben kan kombineras.
  - Gränden ligger "i mitten" och är tillgänglig för många elbilsägare att nå platsen inom rimligt gångavstånd.
  - Det är en av de gränder som har flest utomhusparkeringsplatser, varför belastningen inte blir lika hög som på en av de gränder med få utomhusparkeringar.

## Styrelsen föreslår:

1. Att årsstämman fattar beslut att bevilja styrelsen mandat att skriva markavtal med WATTIF för att etablera elbilsladdning på Vårby Gränd under början av 2024.
2. Att årsstämman fattar beslut att bevilja styrelsen mandat att etablera fler anläggningar på resterande gränder när behov uppstår (på kort och lång sikt).

## Lägesbeskrivning





## Styrelsen informerar: Parkeringsreglering och parkeringstillstånd

### Bakgrund

Brunnsgårdets egna utomhusparkeringsplatser är ofta fulla och ibland är det svårt att få plats att parkera sin bil.

Ett återkommande problem är att garagen inte används i full utsträckning, man ställer inte in sin bil i garaget fast man har plats. Dessutom äger många hushåll ibland mer än en bil så att behov av ytterligare plats till utöver den garageplats varje hushåll förfogar över behövs. Detta bidrar givetvis till att antalet lediga parkeringsplatser utomhus minskar. Periodvis är det en stor brist på tillgängliga platser så att både boende och besökande får svårt att parkera. Problemet gör sig som mest synligt på de gränder som har färre antal platser.

Utöver vårt egna parkeringstryck har det även skett en förändring från vår omvärld. I samband med att Örebro växer har det de senaste åren skett en förtätning av bostäder i vårt närområde vid bl.a. Sanatoriet och ICA Parkhallen och det planeras ännu fler bostäder runt Brunnsgårdet de kommande åren. Boende utanför Brunnsgårdet samt de som har sina arbetsplatser i närområdet använder våra parkeringsplatser både dagtid och nattetid och problemet kan med största sannolikhet relateras till att andra bostads kvarter, skolor och verksamheter kräver parkeringstillstånd, förhyrd plats eller annan typ av avgift på sin mark. Att utomstående använder våra parkeringsplatser ökar belastningen på våra utomhusparkeringar ytterligare.

Våra nuvarande parkeringsregler/skyltning tillåter att utomstående använder våra parkeringar. Vi har inget regelverk som styr vem eller vilka som faktiskt får nyttja våra parkeringsplatser, det enda som regleras är 24h-regeln. Under sommaren 2023 valde styrelsen att uppdatera skyltningen med "PRIVAT PARKERING" som ett förtydligande. Denna investering har gett en positiv effekt, vilket gör att antalet tillgängliga platser blivit något gynnsammare för oss boende och besökande igen. Men det kanske inte är en långsiktigt hållbar lösning.

Styrelsen vill, med framtida närområdesutveckling samt reglering av laddningsplatser i åtanke, säkerställa att samfällighetens parkeringsplatser inte utnyttjas fritt av utomstående och har därför börjat utreda möjligheten att införa någon form av parkeringsreglering och tillhörande utökad parkeringsbevakning.

Styrelsen finner i just dagsläget inget behov att införa reglering och parkeringstillstånd men tror att det kommer finnas behov på längre sikt. Huruvida det dröjer ett år eller dröjer längre in i framtiden är svårt att bedöma i dagsläget, det beror på hur snabbt nyproduktion, förtätning osv sker i närområdet.

### Slutsats

Så, för att värna samfällighetens intressen informerar styrelsen medlemmarna att styrelsen ämnar följa utvecklingen under de närmaste åren samt vid behov föreslå åtgärder, exempelvis införa regler och parkeringstillstånd om man bedömer att sådant behov finns.

Örebro 30 jan 2023

Motion 1, angående installation av hjärtstartare på Brunnsgrändet

Hej!

På årsmötet 2022 föreslog jag att föreningen skall sätta upp hjärtstartare i varje soprum, och även om förslaget inte kunde uppfylla kraven för en "riktig" motion (inkommit försent) uppfattade jag att styrelsen tog till sig förslaget.

Mitt förslag är att man installerar en hjärtstartare i varje soprum (totalt 7 stycken), vilket ger förutsättning för att effektiv hjärt-lung-räddning kan sättas in inom rimlig tid. Varje sekund är oerhört viktig för ett lyckat resultat, och där är ofta tillgången till hjärtstartare helt avgörande.

Jag skulle nu vilja försäkra mej om att denna skrivelse kan betraktas som en motion, och jag skulle alltså önska att styrelsen inför nästa årsmöte förbereder frågan, så att ett färdigt förslag kan presenteras för omröstning.

Jag har sonderat marknaden, och en hjärtstartare inklusive värmeskåp och serviceavtal kostar runt 20-22 000:-

Installationen torde inte bli särskilt dyr, eftersom soppummen redan har ett lätt-tillgängligt elnät.

Hälsningar Anders Linderöth

Ronnebygatan 6 tel 0739 256385

Brunnsgårdets samfällighetsförening

Årsmöte

Örebro 15:e nov 2023

Motion 1 : angående installation av hjärtstartare på Brunnsgärdet

**Styrelsens yttrande:**

Styrelsen fick på årsmötet 2022 uppdrag att analysera huruvida samfälligheten ska investera i och placera ut hjärtstartare vid soprummen i gränderna för att ge åtkomst till dessa hjälpmedel vid akut behov.

Samfällighetens uppdrag står tydligt beskrivet i föreningens stadgar. Hjärtstartare faller tyvärr inte inom ramarna för uppdraget. Styrelsens bedömning är således att tillhandahållande av hjärtstartare inte ingår i samfällighetens uppdrag.

Lägg därtill att Brunnsgärdet är beläget med god närhet till akutvård i form av den nya ambulanscentralen i Pilängen varifrån vi kan nås av professionella sjukvårdare med mycket kort varsel. Örebro läns responstider är näst bäst i landet. Responstiden för länet i sin helhet är i snitt 13,7 minuter och med ca 2 min körtid från ambulanscentralen till vårt område ser vi det snarare rekommenderbart att man vid ett akut läge hellre bör kalla på ambulans snarare än att springa ut och hämta en hjärtstartare. Om vår förening hade legat med långa körtider från närmaste akutvård hade behovet kanske varit annorlunda men med närheten till ambulanscentralen tror vi att sannolikheten att hjärtstartarna skulle nyttjas är mycket låg och att nyttan sannolikt inte är tillräcklig hög för att motivera åtgärden.

Offerter från olika aktörer intagna under 2023 visar att installation av hjärtstartare i alla soprum skulle innebära en initial investering av ungefär 130.000 kr exkl moms (ca 165.000kr inkl moms) för samfälligheten. Därefter tillkommer årligen löpande kostnader samt elinstallationer på ungefär 10.000 kr exkl moms. Dessa kostnader är inte inräknade i årets föreslagna budget.

**Styrelsen föreslår med grund i ovan nämnda skäl att motionen avslås.**

Dock är det givetvis möjligt för respektive gränd att själva besluta om, bekosta och installera hjärtstartare om man så önskar.

Örebro 30 Sept 2023

Motion 2:1, 2:2 och 2:3 Angående besparingar inför årsmöte November 2023 Brunnsgärdets Samfällighetsförening

Inte minst under nu rådande ekonomiska situation i samhället bedömer vi det vara väsentligt att minimera hushållens boendekostnader så mycket som möjligt. Vi vill därför föreslå några besparingar, nedan presenterade, som vi anser kunna genomföras utan större risker för samfälligheten och/eller enskilda hushåll på Brunnsgärdet Örebro. Ett genomförande av samtliga förslag bedöms av oss, förutom att vara ekonomiskt fördelaktigt för hushållen i samfälligheten, kunna minska risken för inbrott i garage samt verka för positiva kontakter mellan grannar/hushåll.

- 2:1 Styrelsen minimeras till att omfatta fyra ledamöter och fyra suppleanter, vilket utgör ett minimum enligt samfällighetens stadga §5 1973:1150 2018-11-15, under kommande tvåårsperiod.
- 2:2 Styrelsearvoden liksom arvoden till grändombud och andra av styrelsen arvoderade fryses på nuvarande individuell ersättningsnivånivå under kommande tvåårsperiod. Detta med option omfattande ytterligare två år.
- 2:3 Avtal med nuvarande vaktbolag sägs snarast möjligt upp, alternativt förlängs ej. Inget nytt avtal med vaktbolag ingås under åtminstone kommande tvåårsperiod. Regelbunden tillsyn av parkeringsplatser samt garage genomförs i stället genom att s.k. grannsamverkan etableras. Planerande och genomförande av grannsamverkan genomförs lämpligen i nära samarbete med grändombuden.

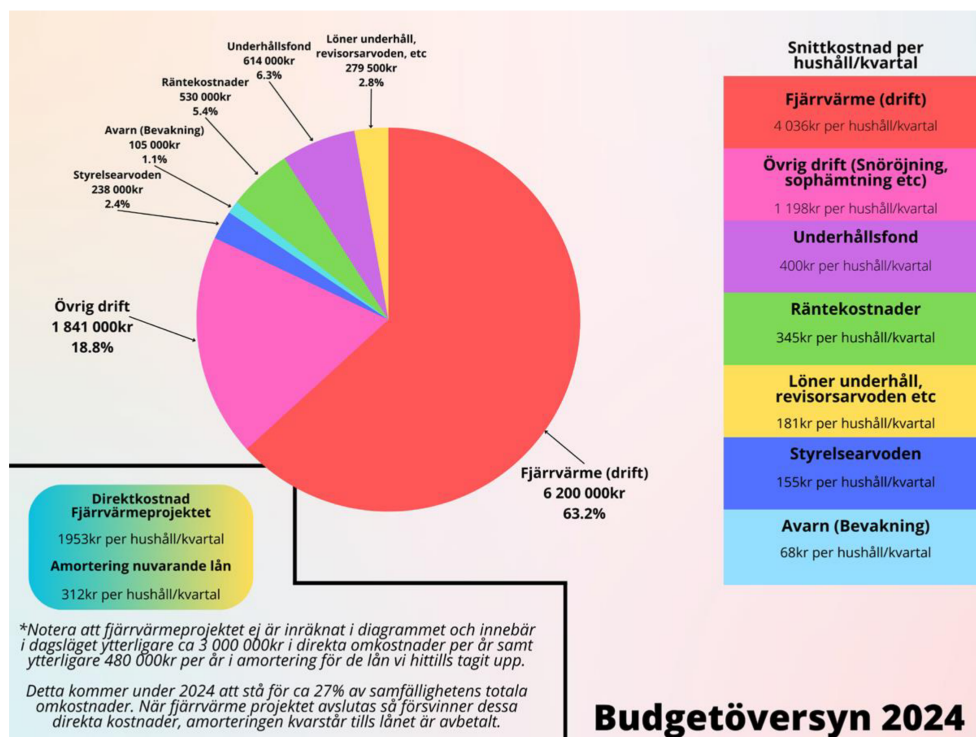
Med vänliga hälsningar

Lars Bergvall Porla Gränd 21, telefon: 010 487 40 38. [lars.g.bergvall@outlook.com](mailto:lars.g.bergvall@outlook.com)

Thomas Fredriksson Porla Gränd 7, telefon: 0730-840226. [thomas.fredriksson84@gmail.com](mailto:thomas.fredriksson84@gmail.com)

### Styrelsens yttrande:

För att ge en god förståelse och grund till svaren till motion 2:1, 2:2 samt 2:3 vill styrelsen börja med att ge medlemmarna en tydlig bild av hur våra kvartalsavgifter används och fördelas. Diagrammet nedan visar samfällighetens totala estimerade kostnader i relation till varandra enligt budgeten för 2024.



Observera att det enskilda hushållets fördelning varierar relaterat till det enskilda hushållets verkliga förbrukning. Det egna hushållets fördelning är därför inte exakt densamma som i ovan redovisat diagram men torde följa fördelningsgraden i stort.



## 2:1 Styrelsens yttrande

Brunnsgårdets Samfällighetsförening är en stor förening som berör hundratals medlemmar. För att få bred uppslutning, fånga upp och främja medlemmars intressen från alla gränder, åldrar, perspektiv och för att ta vara på medlemmarnas kompetens har föreningen valt att ha en stor styrelse.

Att sköta föreningens tekniska, juridiska och ekonomiska ansvar, åtaganden och arbetsuppgifter kräver styrelsen tillsammans sammanlagt tusentals arbetstimmar varje år. Detta är arbete och uppgifter som måste genomföras oavsett styrelsens storlek och innebär att om styrelsens antal personer minskar så ökar arbetsbördan på kvarvarande ledamöter. Nuvarande bas för styrelsens arvode grundas i den totala tiden styrelsen förväntas lägga för att sköta föreningen och utgår från ett rimligt timarvode i förhållande till samfällighetens storlek. Vid ökad arbetsbörda på kvarvarande ledamöter finns risk att de uppdrag som styrelsen inte hinner med att utföra istället måste läggas ut på konsulter eller köpas in som tjänst. Det resulterar sannolikt istället i ökade kostnader för samfälligheten totalt sett och helt motsatt effekt mot motionens syfte.

Ett exempel är omläggningen av de tjänster som Egeryds tidigare utfört vilket kostade föreningen mer än en halv miljon kronor varje år. Tack vare styrelsens arbete har vi reducerat kostnaden till ett minimum och sparat hundratals kronor varje år. Ett annat exempel är momsens som föreningen i år retroaktivt fått tillbaka tack vare styrelsens insatser. Det gav ett tillskott till samfälligheten på ca 1.3 mkr, pengar som återinvesteras in i fjärrvärmeprojektet och minskar behovet av lån. Resultatet i längden ger oss medlemmar lägre räntekostnader för utbytet av fjärrvärmearbetsbördan. Om styrelsen minskar antalet ledamöter är det stor risk att denna typ av besparingar utgår.

Som illustrerat i diagrammet ovan så står styrelsearvoden för endast 2.4% av samfällighetens totala löpande omkostnader under 2024 eller 51 kr i månaden per hushåll. Ett minskat antal ledamöter påverkar det enskilda hushållet försumbart och genererar ca 10 kr per månad. Om man vill göra skillnad på riktigt vill styrelsen istället belysa att, som synes i diagrammet, den absolut största posten i kvartalsavgiften är driftkostnaden. Fjärrvärmens står för 63.2% av våra totala kostnader, motsvarande 4036 kr i snitt räknat på kvartalsavgifterna för 2024. Näst därtill kommer föreningens gemensamma driftskostnader på 1198 kr per kvartal. Slår vi ut de direkta kostnaderna & amortering för det pågående fjärrvärmeprojektet per hushåll så uppgår dessa till ca 2265 kr i snitt per hushåll/kvartal utöver driftkostnaderna.

Den största delen av avgiften, där man kan göra skillnad på riktigt ligger alltså inte i att minska antalet ledamöter i styrelsen. Det mest effektiva sättet att spara pengar är att minska det egna hushållets förbrukning av fjärrvärme. Det kan man göra genom att hålla nere inomhustemperaturen och vara sparsam med varmvattnet. Varje grad lägre inomhustemperatur minskar kostnaden med ca 7% dvs 283 kr minskning i snitt per kvartal (enligt uppgifter från EON) och varje minut mindre varmvattenförbrukning genererar direkt lägre kostnad för hushållet. Tack vare övergången i debiteringsgrunden för fjärravläsningen av egenförbrukning som infördes förra året är det numer lättare att se och påverka sin kostnad med hjälp av minskad förbrukning.

Styrelsen har utöver detta redan förekommit i ämnet "besparing". Budgeten för styrelsearvoden 2024 ligger något under det av samfälligheten beslutade arvodesutrymmet.

**Styrelsen föreslår, med grund i ovan nämnda skäl, att punkt 2:1 i motionen avslås.**

## 2:2 Styrelsens yttrande

Att vara relevant i arvodering är viktigt, dels för att vår förening i sig är stor och har ett stort ansvar att förvalta och utveckla vår gemensamma anläggning och dels för att en styrelsepost innebär många timmars arbete utöver redan existerande privata och yrkesmässiga åtaganden. Arvodet bör korrelera och koppla till de många timmar av engagemang och stundom hårt arbete som både ledamöter och suppleanter utför. Arvodet behöver inte vara extravagant på något sätt men det behöver spegla ett rimligt "tack för gott utfört arbete i vår förening, till allas vårt bästa". Ett relevant arvode gör också att det blir lättare att attrahera rätt personer och drivna kandidater att engagera sig i vår förening.

Vår förening måste hänga med i samhällets ekonomiska utveckling. Förra årets höjning av styrelsearvoden är ett resultat av att arvodena under en längre period gradvis halkat efter samhällsutvecklingen. Under vissa år bakåt i tiden har arvodena stått oförändrade, andra år har ökningen varit blygsam. Därför önskades en unik justering förra året för att åter komma upp i relevanta nivåer. Styrelsen anser att det finns en uppenbar risk för att en liknande situation kan komma att uppstå i framtiden om vi fryser arvodena nu igen.

För att undvika en liknande situation i framtiden så föreslår styrelsen istället, motsatt motionen, att budgeten för styrelsens arvoden framöver justeras kontinuerligt och att det i framtiden alltid justeras efter det så kallade "märket" som sätts av fackförbunden och arbetsgivarorganisationerna. Genom att följa "märket" säkerställer vi rimliga arvodesnivåer i framtiden som följer den generella utveckling i samhället.

I förslag om styrelsens arvoden 2024 föreslås därför en 3.47% ökning av arvodena. I kronor innebär det för varje medlem en ökning på 5 kr på nästa års kvartalsavgifter, totalt 20 kr per år.

**Styrelsen föreslår, med grund i ovan nämnda skäl, att punkt 2:2 i motionen avslås.**

## 2:3 Styrelsens yttrande

Ingen vill att grannens bil ska stå parkerad i långa tider och ta upp parkeringsplatser. Ingen vill att en utomstående ställer sig på "vår" parkering för att grannområdenas platser kostar pengar. Ingen vill få sina saker stulna pga att någon glömde och vips stod en port olåst en natt, ingen vill ha lacken på sin bil repad, rutan inslagen eller bensin slangad ur uppbruten tank när den står ute över natten (fast den egentligen ska ställas in i garaget). Och vad händer om man en mörk natt står där öga mot öga med en aggressiv och potentiellt farlig och våldsam tjuv som är i högsta hugg att lasta in grannens däck, nya cykeln, grabbens moppe eller fasters elskooter in i sin skåpbil. Eller vad händer om en granne inte kan, vill eller glömmer att gå sina rundor en natt. Och tänk om det just den natten skedde ett inbrott.

Styrelsen är i grunden positiv och uppmuntrar till grannsamverkan då det är viktigt att vi alla hjälps åt att skydda både gemensamma och varandras egendomar. Men införande av grannsamverkan istället för den köpta tjänsten kommer att kräva en förändring av stadgar med förväntan på att alla medlemmar deltar i rondering. Det tror vi inte på. Eftersom grannsamverkan bygger på frivilligt engagemang som kan medföra en rad etiska dilemman bedömer styrelsen att våra gemensamma egendomar även fortsättningsvis bör bevakas externt samt att grannsamverkan sker som ett komplement till nuvarande köpt tjänst.

Extern bevakning har en avskräckande effekt på ovanstående scenarion både tack vare fysisk närvaro samt tack vare skyltning om bevakning monterade vid infarterna till parkeringarna (dessa skyltar nedmonteras per automatik om tjänsten sägs upp vilket kan medföra den negativa effekten att risken för inbrott ökar). Den lyfter även bort de etiska och efterlevande-problem vilka skulle kunna uppstå om grannsamverkan skulle införas istället för den köpta tjänsten.

Den upphandlade bevakningstjänsten innefattar idag rondering två gånger per dygn (nattetid) inklusive nödvändiga åtgärder t.ex. bötfälla felparkerade bilar, stänga garageportar, tillkalla polis etc. Det har under 2023 inkommit ett drygt tiotal rapporter som kan anses vara allvarliga, främst garageportar som står öppna men även misstänkta inbrott/skadegörelse på fordon där polis tillkallats. Därtill har vi fått hjälp med parkeringsåtgärder (böter) vid ett antal tillfällen under året.

Tjänsten kostar samfälligheten i dagsläget 1,1% av budgeten för 2024, vilket motsvarar 22 kr i månaden per hushåll. Styrelsen är övertygad om att denna ringa månadskostnad är en "billig" försäkring och en väl investerad slant mot förebyggande mot brott, obehag och skadekostnader som skulle kunna uppstå för individen om föreningen avsäger sig tjänsten.

Bevakningstjänsten kommer även att vara en vital del när vi installerar elbilsaddning då vi kommer att behöva regler som styr tillgängligheten för dessa platser samt efterlevande-åtgärder. Utöver det kommer föreningen eventuellt behöva införa parkeringstillstånd till våra p-platser i framtiden, i och med områdesutvecklingen runt oss, i vilket området förtätas med lågt antal tillhörande p-platser. Då kommer vi att behöva bevakning av våra parkeringar än mer än idag.

Styrelsen kan däremot, under kommande år, se över avtalet med bevakningsbolaget - efterlevnad samt möjlig justering i omfattning och pris.

Styrelsen föreslår, med grund i ovan nämnda skäl, att punkt 2:3 i motionen avslås.

Belopp exkl moms	Utfall 22/23 prel	Budget 22/23 juli-juni	Budget 23/24 juli-juni
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesint garage/p-platser	23 240	16 800	18 480
Årsavgifter Bostäder	10 578 671	10 540 160	12 080 320
Underhållsfond	614 400	614 400	614 400
Övriga rörelseintäkter	3		
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 216 314</b>	<b>11 171 360</b>	<b>12 713 200</b>
<b>Driftkostnader</b>			
Reparation och underhåll	-231 517	-240 000	-250 000
Fastighetsel	-523 173	-720 000	-620 000
Fjärrvärme	-5 445 045	-5 680 000	-6 200 000
Vatten	-18 952	-26 000	-20 000
Sophämtning	-460 880	-410 000	-480 000
Fastighetsförsäkringar	-23 090	-30 000	-24 000
Olycksfallsförsäkring	-6 327	0	-7 000
Kabel-TV	-79 553	-80 000	-65 000
Övrigt	-31 856	-25 000	-35 000
Snöröjning	-135 029	-190 000	-200 000
Lokalhyra	-2 000		-2 000
Förbrukningsinventarier	-1 493	-5 000	-5 000
Programvaror	-7 992		-9 000
Förbrukningsmaterial	-3 625	-8 000	-8 000
Avgifter från Fortnox Finans	-14 035		-15 000
Kontorsmaterial och trycksaker	-4 000		-5 000
Datakommunikation	0	-90 000	0
Förluster på kundfordringar	-1 905		0
Bevakning	-96 343	-100 000	-105 000
Revisionsarvoden	-39 800	-25 000	-30 000
Förvaltningsarv grundavtal	-83 178	-155 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 520	-11 000	-5 000
Redovisningstjänster	-94 200		-48 000
IT-tjänster	-1 731		-2 000
Bankkostnader	-3 942	-6 000	-6 000
Övriga externa tjänster	0	-4 000	
Medlems/föreningsavgifter	-360		
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-300		
Övriga externa kostnader	61 872	-4 000	-5 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 251 974</b>	<b>-7 809 000</b>	<b>-8 146 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Löner UH arbete	-69 590	-35 000	-75 000
Löner övriga	-31 500	-140 000	-35 000
Styrelsearvode	-224 080	-230 000	-238 000
Revisorsarvode	-9 000	-9 000	-9 500
Övr kostnadsersättning	-25 382	-10 000	-25 000
Övriga personalkostnader	-14 992		-15 000
Arb.givaravg löner/ersätt	-86 548	-100 000	-120 000
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-461 092</b>	<b>-524 000</b>	<b>-517 500</b>
<b>Resultat före avskrivningar och finansnetto</b>			
	<b>3 503 249</b>	<b>2 842 360</b>	<b>4 049 700</b>
<b>Avskrivningar, finansiella kostnader och intäkter</b>			
Avskrivningar	-147 039	-295 000	-550 000
Ränteintäkter	11 754	0	15 000
Räntekostnader	-288 112	-250 000	-530 000
Dröjsmålsräntor	-1 653		
<b>Årets resultat</b>	<b>3 076 546</b>	<b>2 547 360</b>	<b>2 984 700</b>
Avsättning till underhållsfond	-614 000	-614 000	-614 000
lanspråktagande av underhållsfond		614 000	
<b>Resultat efter avsättning yttre fond</b>	<b>2 462 546</b>	<b>2 547 360</b>	<b>2 370 700</b>
<b>Kassaflödesbudget 23/24</b>			
Årets resultat	2 984 700		
Justering för avskrivningar	550 000		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 534 700</b>		
Investering fjärrvärmeprojektet	-6 600 000		
Amortering	-480 000		
Nyupptagna lån	3 600 000		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>54 700</b>		

## Debiteringslängd för Brunnsgårdets Samfällighetsförening

### Summa debitering per kvartal fr o m 2023-07-01

	1-planshus	1,5-planshus
Kvartalsavgift exkl moms	7 920 kr	9 120 kr
<b>Kvartalsavgift inkl moms</b>	<b>9 900 kr</b>	<b>11 400 kr</b>

### Summa debitering per kvartal fr o m 2024-01-01

	1-planshus	1,5-planshus
Kvartalsavgift exkl moms	8 080 kr	9 360 kr
<b>Kvartalsavgift inkl moms</b>	<b>10 100 kr</b>	<b>11 700 kr</b>

### Avsättning till underhållsfonden

Till samfällighetens underhållsfond skall årligen avsättas minst 1,5 % av prisbasbeloppet per deltagande fastighet. I år motsvarar det 787,50 kr per fastighet och är inkluderat i avgifterna ovan.

Den detaljerade debiteringslängden, med avgiften angiven per fastighet, finns tillgänglig på årsstämman.

## Underhållsplan 2023/2024

### Större åtgärder:

- Inventering och åtgärdande av brunnar på parkeringsytorna (påbörjad 2023)

60.000:- exkl moms

- Fuktskadad garagevägg Sättra gränd (påbörjad 2023)
- Skadad garagevägg Ramlösa gränd

50.000:- exkl moms

### Mindre åtgärder:

- Se över målning av parkeringsrutor. (påbörjad 2023)
- Sänka driftkostnaderna genom att byta ut ljuskällor till LED på garagelängorna
- Se över skötsel av fjärrvärmen för att minska utgifterna i samband med att underhållet minskar tack vare fjärrvärmeprojektet

20.000:- exkl moms

*(Fjärrvärmeposten ligger under driftbudget)*

### Löpande och övrigt underhåll:

- Säkerställa drift av el och fjärrvärme, utbyte av komponenter mm
- Underhåll av garageportar, ev målning samt snickerier

120.000 exkl moms

**Totalsumma budget:** 250.000:- exkl moms

**Elbilsaddning:** 300.000:- exkl moms

Beroende på ärendet hos lantmäteriet samt årsmötets beslut av proposition.

### Nämnvärda investeringar under 2022 / 2023:

- Ny belysning i alla soprum, 16.800:- exkl moms (besparing ca 7000:- / år)

# Verifikat



## Signerande parter

### Rickard Sahlqvist

Undertecknare

[rickard.sahlqvist@brunnsgardet.se](mailto:rickard.sahlqvist@brunnsgardet.se)

070-719 42 38

Undertecknad med BankID av Rickard Niclas Sahlqvist - 197306146635

Signerade 2023-11-27 9:24:38 CET

IP 213.115.249.46

Mobile Safari, iOS, iPhone

### Anders Olsson

Undertecknare

[anders.olsson68@hotmail.com](mailto:anders.olsson68@hotmail.com)

Undertecknad med BankID av Sven Anders Olsson - 196803086690

Signerade 2023-11-27 11:11:31 CET

IP 81.226.202.113

Safari, Mac OS, Macintosh

### Tommie Irvhage

Undertecknare

[tommie.irvhage@gmail.com](mailto:tommie.irvhage@gmail.com)

Undertecknad med BankID av Tommie Erik Morgan Irvhage - 199010093137

Signerade 2023-11-29 11:43:56 CET

IP 62.20.62.215

Chrome, Windows

### Mikael Liljeberg

Undertecknare

[liljebergm@gmail.com](mailto:liljebergm@gmail.com)

Undertecknad med BankID av MIKAEL LILJEBERG - 197703134630

Signerade 2023-11-27 9:21:24 CET

IP 83.255.200.81

Mobile Safari, iOS, iPhone

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

## Händelser

2023-11-27  
9:01:05 CET

Dokument skickades till Anders Olsson, [anders.olsson68@hotmail.com](mailto:anders.olsson68@hotmail.com).

2023-11-27  
9:01:05 CET

Dokument skickades till Mikael Liljeberg, [liljebergm@gmail.com](mailto:liljebergm@gmail.com).



**2023-11-27**  
9:01:05 CET

Dokument skickades till Tommie Irvhage, [tommie.irvhage@gmail.com](mailto:tommie.irvhage@gmail.com).

**2023-11-27**  
9:01:05 CET

Dokument skickades till Rickard Sahlqvist, [rickard.sahlqvist@brunnsgardet.se](mailto:rickard.sahlqvist@brunnsgardet.se) and +46 70 719 42 38.

**2023-11-27**  
9:21:08 CET

Mikael Liljeberg har visat dokumentet 1 gång.

**2023-11-27**  
9:21:24 CET

Dokumentet undertecknades av Mikael Liljeberg.

**2023-11-27**  
9:23:53 CET

Rickard Sahlqvist har visat dokumentet 1 gång.

**2023-11-27**  
9:24:38 CET

Dokumentet undertecknades av Rickard Sahlqvist.

**2023-11-27**  
11:09:14 CET

Anders Olsson har visat dokumentet 3 gånger.

**2023-11-27**  
11:11:31 CET

Dokumentet undertecknades av Anders Olsson.

**2023-11-29**  
9:15:01 CET

Dokument skickades till Tommie Irvhage, [tommie.irvhage@gmail.com](mailto:tommie.irvhage@gmail.com).

**2023-11-29**  
11:43:39 CET

Tommie Irvhage har visat dokumentet 1 gång.

**2023-11-29**  
11:43:56 CET

Dokumentet undertecknades av Tommie Irvhage.