

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

2025-05-19

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2025

Medlemmar i HSB Brf Vimpeln 20 i Solna kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2025.

Information om stämman anslås i samtliga trapphus, tvättstugan samt publiceras på föreningens hemsida. Medlemmar som har begärt att få information via e-post kommer att även få den skickad digitalt. Motionerna, dagordningen och valberedningens förslag finns också att tillgå i pappersform i informationsfacken i tvättstugan.

Årsredovisningen för 2024 kan laddas ner från hemsidan och kommer dessutom att distribueras separat till varje hushåll innan föreningsstämman.

Tid: 4 juni kl.19:00.

Plats: Folkets hus - Solna, Skytteholmsvägen 2

- §1. Föreningsstämmans öppnande
- §2. Val av stämмоordförande
- §3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §4. Godkännande av röstlängd
- §5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
- §6. Godkännande av dagordning
- §7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 bostadsrättsföreningens 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 de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- §16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- §17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §18. Presentation av HSB-ledamot
- §19. Beslut om antal revisorer och suppleant
- §20. Val av revisor/er och suppleant
- §21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- §22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- §23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- §24. Motioner:
 1. **Motion nr 1**, föreslår att årsstämman skall fatta beslut om utbyte av befintliga torkskåp och torktumlare.
 2. **Motion nr 2**, gäller en begäran om redovisning av nyttjandet av föreningens övernattningslägenhet.
 3. **Motion nr 3**, föreslår att föreningen tillsätter en arbetsgrupp för att utreda möjligheten att konvertera bottenvåningslokaler till bostadsrätter.
 4. **Motion nr 4**, efterfrågar en analys av hur effektagiften, som införs senast 1 januari 2027, kommer att påverka föreningens medlemmar efter införandet av IMD.
 5. **Motion nr 5**, föreslår att stämman skall ge styrelsen i uppdrag att utreda och välja bästa sättet att låta medlemmarna betala av sin andel av föreningens lån.
 6. **Motion nr 6**, föreslår att föreningen inför en digital kanal för att samla all kommunikation mellan medlemmar och styrelsen.
- §25. Föreningsstämmans avslutande

Valberedningens förslag vid HSB Brf Vimpeln 20 ordinarie föreningsstämma 2025.

Styrelsen

Valberedningen föreslår att styrelsen skall bestå av fyra ordinarie ledamöter, en HSB representant.

Två styrelseledamöter valdes på två år vid föreningsstämman 2024.

Dessa är Berndt Cedergren och Jörgen Qvist, kvarstår ytterligare ett år till 2026.

Två styrelseledamöter skall enligt valberedningens förslag väljas på två år vid föreningsstämman 2025.

- Stefan Perkhofer, omval
- Camilla Mattson, omval

Den femte ledamoten är HSB-representant och utses av styrelsen för HSB.

Ingen styrelsesuppleant skall enligt valberedningens förslag väljas på ett år vid föreningsstämman 2025.

Valberedningen

Valberedningen skall bestå av tre representanter.

Valberedningen har inga förslag till ny valberedning.

-
-
-

- Mira Wickström, avgår vid föreningsstämman 2025

Revisorer

Valberedningen föreslår att revisorerna skall vara en extern revisor och en intern revisor samt en suppleant. Extern revisor utses av HSB riksförbund.

Valberedningen föreslår att internrevisor samt en internrevisorssuppleant ska väljas på ett år vid föreningsstämman 2025.

- Ulf Jönsson, omval internrevisor
- Tina Hussein, nyval internrevisorssuppleant

Ersättning

Valberedningen föreslår följande ersättning för 2025.

Styrelsen, 250 000

Valberedningen 3 000

Internrevisor 3 000

Solna den 13/5-25

Valberedningen Addie Jensen, sammankallande (jensen.addie@gmail.com), Mira Wickström, Margaretha Nordin



MOTION NR 1 TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VIMPELN 20 FÖRENINGSSTÄMMA 2025

Bakgrund: Styrelsens informationsblad (nedan).

Viktig information till medlemmar

i HSB brf Vimpeln 20

2022-12-05

Tvättstugan

Tvättstugan är något av det mest kostsamma vi har. Förutom att den står för över 60 % av föreningens elförbrukning är utläggerna för reparationer varje år stora. Tvättstugan kostar inkl. inköp av tvättmedel och sköljmedel ca 250 000 kr/år. De höga elpriserna just nu innebär att vi måste vara beredda på att lägga till ytterligare 100 000 kr/år för driften av tvättstugan.

Med anledning av styrelsens informationsbrev 2022-12-05 (se ovan) föreslår **jag** som (HSBs tvättstugeexpert), rådgivare åt BeBo (Energimyndigheten), föreläsare åt Energi & Klimatrådgivarna i Solna, Sundbyberg, Ekerö, Järfälla och Stockholm innerstad nu senast 17-18 feb 2025 och Energieffektiviseringsföretagen att nuvarande torkutrustning ersättes med energieffektivare utrustning, som varit allmänt känd sedan 2014.

Fakta enligt Electrolux produktblad. Brf Vimpeln 20:s befintliga utrustning har en anslutningseffekt **87,4 kW** och en evakuerad luft **2180m³/h**. Den evakuerade luften tas från den varma luften i tvättstugan och skall ersättas med luft utifrån via kanaler. Denna luft skall sedan återuppvärmas till rumstemperatur via radiatorer / fjärrvärme till en beräknad kostnad av **10.145:-/år** (enl NorrEnergi:s beräkningskalkyl)

Den föreslagna utrustning har en anslutningseffekt på **50.2 kW (Jmfr 87,4kW)** och en evakuerad luft **240 m³/h (jmfr. 2180m³/h)**.

Vid långtidsmätningar från 2013-2023 i sex olika tvättstugor visar resultatet att energibesparingen är 71%/år för den föreslagna torkskåpsutrustningen och 60% för den föreslagna torktumlarutrustningen. Fjärrvärmebehovet har i dessa fastigheter minskat med 60%, elberoendet på fastighetsdelen har minskat med 76%. Observera, detta är faktiska mätresultat inga teoretisk kalkyler. Detta tillsammans med tidigare föreslagna åtgärder skulle göra att den nya torkutrustningen är betald på 1,5-2år. (Enligt Electrolux har våra produkter en teknisk livslängd på 12-15år (Brf Vimpeln 20:s produkter installerade 2010))

Med anledning av fjärrvärmeleverantörernas stora prisökningar År 2025 År 2026 År 2027 Ändring 6 % 2026 Prognos 3 - 6% 2027 Prognos 2 - 4% (NorrEnergi) så blir det allt mer lönsamt att ersätta nuvarande torkutrustning. Man bör även kalkylera effekterna av kommande effektabonnemang, (införes senast 1/1 2027)

Not: Om det visar sig att tvättfrekvensen minskat i föreningens tvättstugor beror detta oftast på att medlemmar av någon anledning är missnöjda och skaffar egna tvättmaskiner i lägenheterna. Detta i sin tur resulterar i att man tidigare lägger stambytena med 10 år vilket motsvarar 25 % av stammarnas livslängd enligt SBC:s tidigare utredningschef Rolf Ågren, det omnämns även i avhandlingen från Linköpings universitet "En jämförande studie över miljökonsekvenser och ekonomiska potentialer i tvättstugan"

Not: Beräkningsmodell och siffror verifierade av Vattenfall Kundtjänst (12 dec 2024), NorrEnergi Chef Energiptimering (Nov 2024). Efter inbjudan från Söderkyl så är även Richard Brolin uppdaterad på beräkningsunderlagen.

Not 2: Utdrag ur mejl från Vattenfall Kundtjänst: Du har också gett mig många bra tips att kunna förmedla till andra Brf:er som också efterfrågar vad de kan göra för att sänka sina kostnader, så tack för den nyttiga informationen.

Undertecknad föreslår att befintliga torkskåp och torktumlare ersättes med lågenergiprodukter med värmepump.

Förslag till beslut

Undertecknad yrkar på att Brf Vimpeln 20:s årsstämma 2025 bifaller ovanstående förslag.

Stockholm 2025-03-20 Namn: Roland Johansson Lghnr: 1604

Undertecknad står till styrelsens förfogande vid ett genomförande utan ersättning.

Styrelsens svar och förslag till beslut angående Motion nr 1

Motionären föreslår att årsstämman skall fatta beslut om utbyte av befintliga torkskåp och torktumlare.

Principen om tekniska investeringar

Beslut som rör tekniskt avancerade och kostnadskrävande lösningar i föreningens fastighet, såsom utrustning med betydande tekniska och ekonomiska konsekvenser, kräver en noggrann analys av både tekniska och ekonomiska aspekter.

Styrelsen ansvarar för föreningens långsiktiga förvaltning och har de bästa förutsättningarna att säkerställa att sådana investeringar utvärderas grundligt. En stämma kan fatta många viktiga beslut, men omfattande tekniska investeringar bör baseras på en detaljerad analys som kan vara svår att genomföra inom ramarna för en stämma där beslutsunderlaget ofta är mer översiktligt.

Föreliggande motion är ett tydligt exempel på en teknisk investering som kräver en sådan grundlig analys. Föreningens befintliga torkutrustning är fortsatt fullt fungerande och har inte uppnått en nivå där den kan anses vara ekonomiskt eller tekniskt förbrukad. Underhållsbehovet ligger inom normala ramar, och det finns ingen dokumenterad anledning att nu påbörja en utbytesprocess vid denna tidpunkt.

Eftersom motionens beräkningar bygger på generella antaganden och saknar en utredning av befintliga maskiners funktion och kostnader, anser styrelsen att detta beslut bör hanteras inom styrelsen och inte av stämman.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen och att frågan hanteras inom styrelsens ordinarie förvaltningsansvar.



MOTION NR 2 TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VIMPELN 20 FÖRENINGSSTÄMMA 2025

Nyttjande av föreningens övernattningslägenhet:

Bakgrund:

Minst i 10 år har vi talat om hur föreningslokalen skall disponeras nu och i framtiden.
(se nedan styrelsens infoblad 2015)



Hej medlemmar!

Vid extrastämman den 19 oktober 2015 röstade 10 av de 18 närvarande medlemmarna för styrelsens förslag att sälja/bygga om övernattningslokalen/föreningslokalen till lägenhet och sälja den på öppna marknaden.

Efter detta har styrelsen fått en protestskrivelse angående detta beslut, där beslutets riktighet har ifrågasatts.

Styrelsen vill först förtydliga att beslutet inte handlar om att sälja en del av fastigheten, utan omvandla föreningslokalen till en lägenhet och upplåta den som bostadsrätt. Föreningen skulle alltså även i fortsättningen formellt äga denna lokal/lägenhet.

Föreningen står inför stora kapitalbehov de närmaste åren med ett flertal större kostsamma projekt som måste genomföras och finansieras. Förslaget om omvandling var en del istyrelsens långsiktiga planering.

Efter att ha konsulterat sakkunniga jurister på HSB Riksförbund framkommer att det sätt som stämman fattade det aktuella beslutet, även om det följt vad som är brukligt i en bostadsrättsförening, inte varit helt i enlighet med tillämpligt regelverk.

För att undvika att föreningen hamnar i rättslig oklarhet anser styrelsen att beslut om föreningslokalen måste tas om på en ny stämma. Vidare information kommer att komma.

Till dess är samtliga medlemmar välkomna att till styrelsen lämna in sina synpunkter och frågor.

Vänliga hälsningar

Styrelsen

1. Vad är nyttjandegraden av föreningens övernattningslägenhet?
2. Hur stor är intäkten för denna/år?
3. Hur många (olika) lägenhetsinnehavare nyttjar denna/år? (skall ej namnges)
4. Hur påverkar kostnaden övriga medlemmars månadsavgift?

Förslag till beslut

Undertecknad yrkar på att Brf Vimpeln 20:s styrelse redovisar ovanstående 4 frågor.
Redovisa gärna dessa uppgifter för de fem senaste åren.

Stockholm 2025-03-20

Namn: Roland Johansson

Lghnr: 1604

Styrelsens svar och förslag till beslut angående Motion nr 2 – nyttjande av övernattningslägenheten

Förslagets innebörd och styrelsens bedömning

Motionen gäller en begäran om redovisning av nyttjandet av föreningens övernattningslägenhet. Motionären efterfrågar statistik över bokningar, intäkter och hur kostnaden påverkar medlemmarnas månadsavgift. Nedan redovisar styrelsen den efterfrågade informationen.

Redovisning av nyttjandet

Med anledning av motionärens frågor gällande föreningens övernattningslägenhet redovisar styrelsen följande information:

1. **Nyttjandegrad** – Övernattningslägenheten har under de senaste fem åren haft totalt 130 övernattningar, med årliga variationer enligt följande:
 - 2025: 6 övernattningar (data fram till 28 februari).
 - 2024: 5 övernattningar (lokalen användes av Rödjares AB under sex månader).
 - 2023: 41 övernattningar.
 - 2022: 48 övernattningar.
 - 2021: 30 övernattningar.

Årliga intäkter – Intäkterna från övernattningslägenheten har under de senaste fem åren uppgått till totalt 39 000 kr.

2. **Antal unika användare per år** – Antalet unika lägenhetsinnehavare som har nyttjat övernattningslägenheten per år har varierat mellan 4 och 17.
3. **Ekonomisk påverkan på månadsavgiften** – Driftkostnader för övernattningslägenheten, såsom uppvärmning, el och slitage, ingår i föreningens totala fastighetskostnader och särredovisas inte. Den ekonomiska påverkan på medlemmarnas månadsavgifter bedöms vara marginell.

Övrig information

Under 2024 användes övernattningslägenheten av Rödjares AB som kontor och lager i samband med elprojektet. Genom att nyttja föreningens lokal istället för att hyra in en byggbarack, vilket annars krävs enligt lag vid entreprenörsarbeten, undvek föreningen en kostnad på cirka 200 000 kr.

Styrelsens förslag till beslut

Med hänvisning till den information som har lämnats föreslår styrelsen att motionen skall anses vara besvarad.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION NR 3 TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VIMPELN 20 FÖRENINGSTÄMMA 2025

Bakgrund: Styrelsens informationsblad (nedan).

HEJ MEDLEMMAR!

Vid extrastämman den 19 oktober 2015 röstade 10 av de 18 närvarande medlemmarna för styrelsens förslag att sälja/bygga om övernattningslokalen/föreningslokalen till lägenhet och sälja den på öppna marknaden. Efter detta har styrelsen fått en protestskrivelse angående detta beslut, där beslutets riktighet har ifrågasatts.

Styrelsen vill först förtydliga att beslutet inte handlar om att sälja en del av fastigheten, utan omvandla föreningslokalen till en lägenhet och upplåta den som bostadsrätt. Föreningen skulle alltså även i fortsättningen formellt äga denna lokal/lägenhet.

Föreningen står inför stora kapitalbehov de närmaste åren med ett flertal större kostsamma projekt som måste genomföras och finansieras. Förslaget om omvandling var en del i styrelsens långsiktiga planering.

Efter att ha konsulterat sakkunniga jurister på HSB Riksförbund framkommer att det sätt som stämman fattade det aktuella beslutet, även om det följt vad som är brukligt i en bostadsrättsförening, inte varit helt i enlighet med tillämpligt regelverk. För att undvika att föreningen hamnar i rättslig oklarhet anser styrelsen att beslut om föreningslokalen måste tas om på en ny stämma. Vidare information kommer att komma.

Till dess är samtliga medlemmar välkomna att till styrelsen lämna in sina synpunkter och frågor.

Vänliga hälsningar
Styrelsen

Ämne/Ärende: Lokalkonvertering/ Ombildning

Föreningen har idag flera lokaler i bottenvåningen där man i stället för nuvarande upplåtelseform skulle kunna ombilda/omvandla dessa till bostadsrätter i stället (En eller flera).

HSB har en tjänst som heter All inclusive där HSB åtar sig byggherreansvaret och driver hela ombyggnaden till färdiga lägenheter, föreningen får därefter möjligheten att sälja lägenheterna på öppna bostadsmarknaden. Eftersom tiderna är tuffa idag så är det vårt ansvar att försöka utveckla vår gemensamma fastighet så bra det bara går. En lokalkonvertering kommer kosta pengar initialt, men när föreningen därefter säljer så kommer vi göra en vinst både på själva affären och på sikt med flera medlemsintäkter. Nettovinst per lägenhet är ca 500 tkr i snitt, (beroende på läge, svårigheter till konvertering och val av materialval) Ju större yta det handlar om ju större kan vinst bli.

Att utföra en lägenhetskonnvertering i stället för att ha tomma lokaler finns det flera anledningar till, här är några:

- Efter ombyggnationen får föreningen en direktavkastning efter försäljningen efter avräknad av produktionskostnad då såklart. Den kan användas till att amortera eller investera i nya projekt.
- De pengar föreningen tjänar efter en sådan investering kan förslagsvis läggas på underhåll eller byte av t.ex. energieffektiviseringsprojekt, föreningens tak, renovering/byte av fönster vilket i praktiken i annat fall tvingar föreningen att höja avgifterna.
- Nya lägenheter skapar också fler medlemsintäkter som på sikt faktiskt gör en betydande skillnad på föreningens ekonomi.
- Genom att bygga om lokalerna så slipper vi få otrygga ytor och i stället får vi förhoppningsvis nya engagerade medlemmar.

Några exempel på genomförda projekt:

Redan 2018 genomförde Brf Vingen i Skarpnäck konvertering av flera lokaler till brf-lägenheter. (539 lgh), Brf Bergshamra (398lgh) konverterade en lokal till tre nya lägenheter, Brf Solhöjden (508lgh) byggde om konverterade flertalet ytor vid samma tillfälle, Brf Staren i Sundbyberg (28lgh) har nyligen avslutat sitt projekt med tillbyggnad av 4 lgh och Brf Stamgårdsparken i Sundbyberg (18lgh) 4 lgh har precis startat upp.

<https://www.hsb.se/nyheter-och-tips/inspiration/ravinden-oppnade-for-nya-intakter/>

<https://www.hsb.se/stockholm/forvaltningstjanster/projektledning-och-byggledning/all-inclusive/>

Förslag till beslut:

Undertecknad hemställer om att styrelsen tillsätter en kunnig arbetsgrupp för att utreda möjligheten för ett sådant projekt, antingen ombilda eller renovera befintlig/a lägenhet/lokaler först med en förstudie och därefter om det är möjligt att ansöka om bygglov och avslutar utredningen inom innevarande år.

Förslag till beslut

Undertecknad yrkar på att Brf Vimpeln 20:s årsstämma 2025 bifaller ovanstående förslag.

Undertecknad står till styrelsens förfogande vid ett genomförande utan ersättning.

Styrelsens svar och förslag till beslut angående Motion nr 3 – Lokalkonvertering/Ombildning

Motionären föreslår att föreningen tillsätter en arbetsgrupp för att utreda möjligheten att konvertera bottenvåningslokaler till bostadsrätter. Motionären lyfter HSB:s All Inclusive-tjänst som en möjlig lösning för att genomföra projektet.

Föreningens ekonomiska situation och behov av att optimera lokalutnyttjandet

För ungefär tio år sedan, strax innan föreningens stora stamrening, kommunicerades i ett nyhetsbrev till medlemmarna att föreningen behövde vara ekonomiskt försiktig och aktivt se över alla möjligheter till extra intäkter. Stamreningen var en omfattande investering på 20 miljoner kronor, och föreningen hade vid den tiden haft problem med hyresgästerna i sina lokaler och att konvertera lokalerna till lägenheter bedömdes då kunna vara en bra idé.

Motionären verkar ha utgått från detta äldre budskap i sin argumentation, men det är viktigt att understryka att föreningens ekonomiska situation har förändrats sedan dess. Idag har föreningen stabila intäkter och god likviditet, och beslut om lokalkonvertering bör därför grunda sig på en strategisk långsiktig analys, snarare än på ett behov av att snabbt stärka föreningens ekonomi.

Föreningen har idag tre lokaler, varav två genererar stabila hyresintäkter på totalt 150 000 kr/år. En konvertering av dessa lokaler till bostadsrätter skulle innebära att befintliga hyresintäkter försvinner, vilket är en viktig faktor att ta hänsyn till i den ekonomiska analysen. Det är alltså inte självklart att en konvertering skulle vara mer ekonomiskt gynnsam för föreningen på lång sikt. Det kan också konstateras att marknaden för bostadskonverterade lokaler idag är betydligt svagare idag än för 10 år sedan.

Behovet av en professionell utredning

Att konvertera lokaler till bostadsrätter är ett komplext projekt som kräver extern expertis för att analysera tekniska, juridiska och ekonomiska aspekter. Föreningen saknar intern kompetens att hantera bygglov, tekniska installationer och juridiska regelverk, vilket gör extern expertis nödvändig.

En sådan utredning bör omfatta tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningar, och kostnaden uppskattas till 150 000–300 000 kr beroende på omfattning. Den ekonomiska nyttan måste vägas mot kostnaden för att säkerställa ett välgrundat beslutsunderlag.

Om HSB All Inclusive

Motionären lyfter HSB:s All Inclusive-tjänst som ett alternativ. HSB erbjuder en helhetslösning där de hanterar hela ombyggnadsprocessen och försäljningen av de nya bostäderna. Styrelsen anser dock att en sådan utredning bör ske fristående och neutralt, eftersom HSB har ett kommersiellt intresse av att projektet blir genomfört.

Styrelsens sammanfattande bedömning

Det ekonomiska utfallet av konvertering motiverar inte arbetet och risktagandet med att genomföra projektet.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.



MOTION NR 4 TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VIMPELN 20 FÖRENINGSTÄMMA 2025

Bakgrund

Senast den 1 januari 2027 ska alla elnätsföretag ha infört en ny prismodell som inkluderar en effektavgift. Den nya prismodellen innebär att elnätskostnaden kan bli lägre om du sprider ut eller flyttar din elanvändning och högre om du använder mycket el samtidigt.

Energimarknadsinspektionens föreskrifter och allmänna råd för utformning av nättariffer för ett effektivt utnyttjande av elnätet EIFS:2022:1.

Fråga: Hur kommer detta att påverka enskilda medlemmar i vår förening efter [det att IMD](#) införts? Positivt eller negativt?

Förslag: Att styrelsen tar fram underlag och redovisar effekterna av detta.

Förslag till beslut

Undertecknad yrkar på att Brf Vimpeln 20:s årsstämma 2025 bifaller ovanstående förslag.

Stockholm 2025-03-20

Roland Johansson

Lghnr 1604

Styrelsens svar angående Motion nr 4 – Effektagift och IMD

Motionären efterfrågar en analys av hur effektagiften, som införs senast 1 januari 2027, kommer att påverka föreningens medlemmar efter införandet av IMD.

Vad vi vet idag

- Föreningen betalar sedan många år effektagift under december till mars. En månatlig avgift grundas på den högsta uttagna medeleffekten per timme under vardagar kl. 06–22.
- En mer differentierad effektagift skall enligt myndigheternas beslut införas senast den 1 januari 2027. Vattenfalls modell för beräkning är ännu inte fastställd.
- Eftersom föreningen har ett gemensamt elabonnemang kan enskilda medlemmar inte påverka debiterad effektagift.
- EcoGuard levererar avläsning och statistik för IMD-el, men det är oklart om och hur de framöver kan hantera individuell effektdebitering.
- Laststyrning är svårt att implementera, eftersom Brf Vimpeln inte har stora elförbrukare som kan styras automatiskt. Uppvärmningen sker via fjärrvärme, och elanvändningen kommer främst från belysning, hissar och tvättstuga – system som måste vara tillgängliga för medlemmarna.

Styrelsens bedömning och svar

I dagsläget finns inte tillräckligt med information för att analysera hur effektagiften kommer att påverka medlemmarna. Föreningen följer utvecklingen och kommer att informera medlemmarna när mer information från Vattenfall och EcoGuard finns att tillgå.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att motionen anses besvarad.

Motion 5: Minskning av föreningens lån genom kapitaltillskott från medlemmar

Bakgrund:

- Föreningen har i nuläget banklån på c:a 20 MSEK enligt vad jag kan se i senaste årsredovisningen (c:a 3,000 SEK/m²).
- Föreningen torde inte kunna få skatteavdrag för räntekostnader för dessa lån.
- Om istället lånen skiftades ut till medlemmarna, skulle det kunna finnas möjlighet för medlemmarna att få motsvarande lägre månadsavgift, och skatteavdrag om de finansierar kapitaltillskottet med lån.
- Detta kan vara mer ekonomiskt fördelaktigt för medlemmarna.

Som förenklat räkneexempel:

För en lägenhet på 100 m² och med en ränta på 4%, torde lägenhetens andel av räntekostnaden ovan bli 1,000 SEK / månad ($3,000 \text{ SEK/m}^2 \cdot 100 \text{ m}^2 \cdot 4\% / 12$) vilket indirekt betalas via månadsavgiften.

Om istället lånen skiftades ut till medlemmarna, skulle det förenklat kunna innebära:

1. Bostadsrättsinnehavaren betalar 300,000 SEK.
2. Avgiften för bostadsrätten sänks med 1,000 SEK / månad.
3. Om medlemmen tar ett lån på 300,000 SEK till 4% ränta för att finansiera kapitaltillskottet, så blir räntekostnaden för medlemmen 1,000 SEK / månad.
4. Medlemmen kan ha möjlighet att göra skatteavdrag för räntekostnaden, vilket då skulle kunna spara 300 SEK / månad. (Samt ev. även för kapitaltillskottet vid försäljning.)

(Ovanstående utgör inte finansiell/skatterådgivning)

Jag föreslår därför att stämman beslutar att:

Ge styrelsen i uppdrag att utreda och välja bästa sättet att låta medlemmarna betala av sin andel av föreningens lån för att få lägre månadskostnad motsvarande räntekostnaden.

Exempelvis via:

1. Kapitaltillskott av alla medlemmar.
2. Frivilligt kapitaltillskott (och sänkning av årsavgift motsvarande räntekostnad för de som gör ett sådant).
3. Tillfällig höjning av årsavgiften med syfte att betala av lånen.

Rikard Lundmark
Klippgatan 20C Lgh 1401

Styrelsens svar och förslag till beslut på Motion 5 – Minskning av föreningens lån genom kapitaltillskott

Motionären föreslår att stämman skall ge styrelsen i uppdrag att utreda och välja bästa sättet att låta medlemmarna betala av sin andel av föreningens lån.

Tre alternativ föreslås för att genomföra detta:

- **Kapitaltillskott från alla medlemmar** – Samtliga bostadsrättsinnehavare betalar sin andel av föreningens lån.
- **Frivilligt kapitaltillskott** – Enskilda medlemmar kan välja att betala och få en sänkning av sin månadsavgift motsvarande räntekostnaden.
- **Tillfällig höjning av årsavgiften** – Lånet betalas av successivt genom en avgiftshöjning, utan krav på engångsbetalning.

Styrelsens bedömning av de föreslagna modellerna

- **Kapitaltillskott från alla medlemmar** Även om lånet fördelas proportionerligt, skulle ett kapitaltillskott på över 200 000 SEK för en medelstor lägenhet innebära en stor ekonomisk belastning. Om vissa medlemmar inte kan betala sin del, riskerar föreningen likviditetsproblem, vilket kan påverka övriga medlemmars ekonomi.
- **Frivilligt kapitaltillskott** De som betalar får en lägre avgift, medan övriga fortsatt betalar lånet via månadsavgiften. Detta skapar en ojämн kostnadsfördelning och kan leda till administrativa utmaningar i hanteringen av olika avgiftsnivåer.
- **Tillfällig höjning av årsavgiften** Avgiftshöjningen skulle innebära en mycket betydande kostnadsökning för alla medlemmar. Höga månadsavgifter skulle komma att påverka bostadsrättens värde och göra den svårare att sälja.

Styrelsens slutsats

Kapitaltillskott enligt motionärens förslag medför stora ekonomiska och administrativa utmaningar. Ett sådant beslut kräver stämmogodkännande, vilket kan vara svårt att uppnå med hänsyn till medlemmarnas varierande ekonomiska situation. En frivillig lösning kan leda till ojämн kostnadsfördelning, medan en avgiftshöjning kräver brett stöd från medlemmarna.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion 6: Kommunikation till medlemmar

Bakgrund:

Det förefaller som att det finns många kommunikationskanaler för information till medlemmar i dagsläget, inklusive:

1. Lappar uppklistrade i trapphuset (exempel: anslag motioner till stämman).
2. Lappar i brevlådan (exempel: brev om valberedning till stämman).
3. Informationsdisplayer i hissar etc. (exempel: städdag)
4. En hemsida: vimpeln20.se (exempel: årsredovisning)
5. E-post (exempel: nyhetsbrev)

Dock tycks all information inte finnas via alla kanaler så det förefaller oklart vad som annonseras hur.

Jag tycker att det vore bra om all information fanns tillgänglig digitalt någonstans i samma stund den blev tillgänglig.

Jag föreslår därför att stämman beslutar att:

Ge styrelsen i uppdrag att utreda och välja bästa sättet att ha en digital kommunikationskanal som kan täcka in all kommunikation till och från medlemmar.

- Ett exempel utöver ovanstående skulle kunna vara Boappa.

Rikard Lundmark
Klippgatan 20C Lgh 1401

Styrelsens svar och förslag till beslut på Motion 6 – Kommunikation till medlemmar

Motionären föreslår att föreningen inför en digital kanal för att samla all kommunikation mellan medlemmar och styrelsen.

Styrelsens bedömning

Brf Vimpeln 20 har redan flera etablerade kommunikationskanaler, inklusive anslag i trapphusen, informationsblad, digitala displayer, hemsidan och e-post. Dessa säkerställer att information når medlemmarna på ett strukturerat sätt och följer föreningens stadgar. Genom att vi utnyttjar flera olika kanaler försöker vi möta medlemmarnas skiftande preferenser och förutsättningar.

Styrelsen bedömer det inte realistiskt att samla all informationshantering till en kanal. Styrelsen är dock öppen för att löpande utvärdera vilka kanaler som bör användas i föreningens arbete.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.