

KALLELSE TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmar i Brf Gubben Noak 6 i Hägersten kallas till extra föreningsstämma angående styrelsens förslag till stadgeändring samt förslag om laddstolpar.

Det finns ingen möjlighet till digital närvaro inte heller poströstning enligt nuvarande lagstiftning. Medlem som inte kan närvara fysiskt kan därför anlita ombud, se blankett sista sidan.

Tid: Tisdagen den 1 mars kl 19:00.

Plats: Övre garaget, medtag egen stol

§ 1. Stämmans öppnande.

§ 2. Godkännande av dagordning.

§ 3. Val av ordförande vid stämman.

§ 4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.

§ 5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.

§ 6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.

§ 7. Fastställande av röstlängd.

§ 8. Val av valberedning.

§ 9. Beslut om stadgeändring se bilaga 2.

§ 10. Beslut om laddstolpar se bilaga 3.

§ 11. Stämmans avslutning.

Bilagor:

1. Styrelsens förslag till nya stadgar
2. Styrelsens förslag till laddstolpar

Styrelsen för Brf Gubben Noak 6

Stadgeändring

Vår ekonomiska förvaltning SBC har meddelat styrelsen 2021-11-17 om ändrade rutiner och kostnader för överlåtelse- och pantsättningsavgift from 1 januari 2022. Dessa förändringar innebär att kostnaden för föreningen kommer att öka från idag 2,5% till 3,5% samt från 1% till 1,5% för respektive post. I och med att dessa procentsatser anges i föreningens stadgar finner styrelsen behov av att ändra stadgarna på denna punkt så att föreningen inte förlorar pengar i och med denna förändring.

Vi har varit i kontakt med SBCs jurister angående möjligheten att formulera denna avgift i stadgarna utan att ange en bestämd procentsats. Detta är dock inte möjligt varför en bestämd procentsats måste anges.

På den första stämman ska mer än hälften av de avgivna rösterna vara för stadgeändringsförslaget.

På den andra stämman ska minst 2/3 av de avgivna rösterna rösta för ändringen.

I dag lyder 9§ första stycket i föreningens stadgar:

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Styrelsens förslag är att texten ändras till (markering i kursiv stil och gulad text)

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.

Laddstolpar

Frågan om laddstolpar för att ladda elbilar i föreningen lyftes på årsstämman 2020. Sedan dess har en arbetsgrupp arbetat med att ta fram förslag och kostnadskalkyler för detta. Arbetsgruppen har varit öppen för samtliga medlemmar att ansluta sig till och att delta i. Gruppen har haft ett informationsmöte där föreningens medlemmar har bjudits in för att diskutera och ställa frågor kring denna fråga. Gruppens informationsmöte hölls digitalt pga rådande smittspridningsrestriktioner den 7 november 2021. Gruppen har även skickat ut en intresseförfrågan bland medlemmarna kring intresset under hösten 2019 och mellan 5-10 medlemmar svarade att de hade intresse för detta inom nära framtid. I dag finns flera hybrid- och laddbilar i föreningen.

Från arbetsgruppen ges följande information:

Bakgrund

Användandet av elbilar ökar och fler behöver ladda elbilen. Många föreningar har redan laddplatser och allt fler bostadsrättsföreningar håller på att fixa laddplatser. Nu är tiden inne för att vår bostadsrättsförening också beslutar att göra detta. **Den bästa laddplatsen är bilens ordinarie parkeringsplats – att ladda vid hemmet är enkelt och bekvämt.**

Insats för miljön och ökar försäljningspriset på lägenheterna

Att fixa laddplatser är en insats för miljön och det ökar värdet på vår fastighet! Att vara miljövänlig ger också goodwill för föreningen. En förening med miljötank är attraktiv för potentiella lägenhetsköpare och ökat intresse kan leda till högre försäljningspris. Flera fastighetsmäklare bekräftar att intresset för elbilar har medfört prisökningar på lägenheter som har laddplatser.

Lätt att fixa

Laddplatser är inte särskilt krävande att fixa. Det som behövs är framdragningskablar och installation av en laddbox. Arbetet är inte avancerat och utförs av en leverantör och en behörig elinstallatör.

Statliga pengar betalar halva kostnaden

Föreningen kan få ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för halva investeringskostnaden för laddstationen. Resterande kostnad kan debiteras som höjd parkeringsavgift. Investeringen medför då inte någon merkostnad för föreningen. Elkostnaden vid laddning av elbilarna kan fördelas mellan användarna på olika sätt och medför ingen kostnad för föreningen eller ytterligare administration.

Finansiell modell för föreningen:

Installationskostnaden är 86 445 SEK efter ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket, en kostnad som planeras skrivas av under 5 år. Till detta kommer en abonnemangsavgift totalt för alla 10 platser på 7 080 SEK/år. En plats hyrs ut mot abonnemangskostnaden och avskrivning av anläggningskostnaden summerat till 2 400

SEK/år = 200 SEK/mån. Denna kostnad läggs på utöver ordinarie garageplatskostnad. Självklart tillkommer kostnad för elen. För föreningens räkning kommer investeringen initialt att kosta pengar men efter sex års drift (förutsatt att alla platser blir uthyrda) kommer föreningen att gå plus.

Alla siffror är baserat på 10 platser	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	Kommentar:
	Avskrivning per år (5 år)	17289	17289	17289	17289	17289	0	0	
Abonnemangskostnad per år	7080	7080	7080	7080	7080	7080	7080	7080	För 10 platser / år (serviceavtal)
Kostnad per år:	24369	24369	24369	24369	24369	7080	7080	7080	
Intäkt vid full uthyrning	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	Föreningen tar en avgift på SEK 200 /månad extra för en plats med laddbox
Netto (årlig)	-369	-738	-1107	-1476	-1845	15075	31995	48915	
ackumulerat									
					Notera !	År 6 genererar investeringen positivt resultat			

Styrelsens förslag till beslut är att den extra föreningsstämman beslutar att **installera 10 st laddboxar för 10 st el/hybrid-bilar.**

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____