

Kallelse till årsstämma

Medlemmar i Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen för verksamhetsår 2024 publiceras på hemsidan senast två veckor innan stämman.

Tid: **Onsdag 21 maj 2025, kl. 18.00**

Plats: **Gemensamhetslokalen Nordostpassagen 23 C**

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 stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - Proposition 1:** VVC-arbeten i trapphus och berörda lägenheter
 - Proposition 2:** Modell för prissättning av el efter installation av solceller
 - Motion 1:** Stolar i entréer
18. Stämmans avslutande

Välkomna önskar styrelsen

Anna, Bengt-Arne, Celia, Erik, Harald, Joan, Mattias, Max, Philip, Simon

Proposition 1

till ordinarie föreningsstämma 2025 i Brf Nordostpassagen i Göteborg

VVC-arbeten

Bakgrund

Föreningen har länge haft problem med föråldrade VVC-ledningar. VVC står för varmvattencirkulation och är de ledningar som ser till att det snabbare kommer varmt vatten i kranen, även om man bor långt bort ifrån undercentralen. Ledningarna drabbas med tiden av så kallad strömningserosion (vattnets slitage på insidan av ledningen), vilket gör dem svagare. Går ledningarna sönder i ett schakt blir det svåra vattenskador till följd, vilket redan har drabbat flera lägenheter.

Förutom risk för ledningsbrott är vattenrören så klen dimensionerade att det är svårt att upprätthålla rätt varmvattentemperatur. Det medför risk för legionellabakterier, en hälsorisk om det uppstår i duschvatten.

AKTUELL STATUS

Projektet att byta ut VVC-ledningarna är redan påbörjat. Vi förlägger nya VVC-ledningar i trapphusen (*bild 1*), som ansluts till lägenheterna på näst översta våningsplanet (under terrasslägenheterna). De gamla ledningarna pluggas sedan igen, både i lägenheter högst upp i fastigheten och i källaren.

Rördragning i trapphusen är redan utförd i båda husen, men arbete kvarstår med anslutningar in i berörda lägenheter samt att plugga igen äldre ledningar.



*Bild 1. Färdigt utseende i trapphus.
Ledningarna ligger bakom den gipsade lådan i taket.*

VVC-ANSLUTNA HANDDUKSTORKAR BEHÖVER BYTAS UT

Projektet med byte av VVC-ledningar pausades efter att handdukstorkar anslutna till VVC-ledningarna upptäckts i det nedre huset (Np 9–19). VVC-anslutna handdukstorkar är ett välkänt problem i vår typ av fastighet. De riskerar att kyla ner vattnet, så att hälsofarliga legionellabakterier kan bildas. Det är normalt förfarande att ta bort dessa i fastigheter, oavsett om man bygger om VVC-systemet eller inte.

Dessa handdukstorkar kommer inte att fungera efter ombyggnaden och behöver därför ersättas med elektriska, om man som lägenhetsinnehavare önskar en handdukstork.

NY UTREDNING

Arbetets omfattning visade sig vara större än styrelsen blivit informerad om av vår tidigare tekniska förvaltare (Nabo), vilket gjorde att vi efterlyste mer utförlig information. Sedan projektet pausades, hösten 2024, har vi utrett frågan tillsammans med ny projektledning och ny VVS-konsult. Utredningen har stärkt styrelsens övertygelse om att projektet behöver utföras, och att den lösning som presenteras nedan är den mest robusta och kostnadseffektiva.

Att byta ledningar i befintliga schakt, vilket man gör vid stamreovering, skulle betyda mångfaldigt högre kostnader samt etappvis evakuering av boende eftersom schakten är placerade bakom fast köksinredning och bakom tätskikt i badrum.

Ett sådant arbete önskar styrelsen därför skjuta upp tills även övriga installationer har samma behov.

VILKA BERÖRS

- Alla lägenheter med VVC-ansluten handdukstork berörs, dessa byts till elektrisk handdukstork.
- Alla lägenheter på näst översta våningsplanet (under terrasslägenheterna) berörs. På detta våningsplan ska VVC-ledningen kopplas in. Det kommer då att bli synliga ledningar mellan schakt och hall i dessa lägenheter (se texten om konsekvenser nedan).
- Alla terrasslägenheter berörs av arbeten, men kommer inte ha synliga ledningar kvarsittande. Arbete kan t.ex. innebära demontering och återmontering av del av kök för att komma åt schakt för VVC-ledningarna.

KONSEKVENSER FÖR LÄGENHETER DÄR VVC KOPPLAS IN

Eftersom schakten är placerade på olika ställen i husen kommer lösningarna att vara anpassade till det aktuella läget och den specifika lägenheten. Men generellt finns några typlösningar:

- Det blir synliga ledningar mellan schakt och hall/badrum i vissa lägenheter.
- I badrum utförs rördragning som utanpåliggande förkromade rör, så diskret som möjligt (*bild 2*).
- Vissa lägenheter får rördragning i hallen. Denna byggs in i en vinkellåda, cirka 6x6 cm (*bild 3*).



Bild 2. VVC-ledning i badrum.



Bild 3. VVC-ledning inbyggd i hall i bostad.

KONSEKVENSER FÖR LÄGENHETER MED VVC-ANSLUTNA HANDDUKSTORKAR

Det är endast i det nedre huset, Np 9-19, som det förekommer VVC-anslutna handdukstorkar.

Det medför följande för dessa lägenheter:

- Alla lägenheter med VVC-ansluten handdukstork berörs, dessa byts till elektrisk handdukstork (*bild 4 och 5 nedan*)
- Äldre skruvhål i till exempel kakel kommer att vara synliga. De fylls igen och tätas med silikon.
- Föreningen bekostar en elektrisk handdukstork av normal standard, önskar man en annan produkt får man bekosta den själv i sin helhet. Föreningens entreprenör kan dock stå för montage och inkoppling. Energikostnaden för handdukstorken kommer att hamna på bostadsrättshavaren eller hyresgästen (så som det redan är i det övre huset sedan tidigare).
- Om badrummet ligger mot ytterfasad och saknar övrig uppvärmning kommer föreningen bekosta en kompletterande radiator, efter utredning och dialog med boende.



Bild 4. Före åtgärd.



Bild 5. Efter åtgärd.

TILLGÄNGLIGHET TILL LÄGENHETER

Vid bifall av propositionen kommer föreningen att ha möjlighet att kräva tillträde till berörda lägenheter, enligt stadgarna 47 §.

Berörda lägenheter kommer att kontaktas av SBC:s projektledare eller vår anlitate entreprenör.

Vi förutsätter att alla hjälps åt för att underlätta för våra entreprenörer, så att arbetet kan utföras med så lite störningar som möjligt. Det är i slutändan bäst för föreningens (och därmed vår allas) ekonomi.

PRINCIPEN OM LIKABEHANDLING

Arbetet påverkar olika lägenheter olika mycket, beroende på deras placering i husen. Styrelsens förslag är framtaget för att innebära minsta möjliga påverkan på enskilda lägenheters värde.

Styrelsens uppfattning är att förslaget är utformat på så sätt att det besvär som uppstår för berörda lägenheter är proportionerligt mot det övergripande behovet, med tanke på att utredda alternativ skulle vara sämre för både föreningen och dess medlemmar.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman, med minst två tredjedels majoritet, beslutar att:

1. Föreningen får stämmans godkännande att koppla in VVC-ledningar i lägenheter på näst översta våningsplanet. Detta kommer att resultera i en permanent utanpåliggande ledning i hall och badrum som byggs in och blir kvarsittande för lägenheten.
2. Föreningen får stämmans godkännande att demontera alla befintliga VVC-anlutna handdukstorkar och annan ansluten utrustning. Handdukstorkarna ersätts med elektriska handdukstorkar.

Proposition 2

till ordinarie föreningsstämma 2025 i Brf Nordostpassagen i Göteborg

Modell för prissättning av el efter installation av solceller

Bakgrund

Föreningsstämman 2024 antog styrelsens proposition om att fortsätta arbetet med projektering av solpaneler på föreningens hustak. Installationen sker efter att införandet av så kallad gemensamhetsel (IMD, individuell mätning och debitering) är klart, vilket innebär att samtliga lägenheter och lokaler får sin el från ett gemensamt abonnemang, men debiteras efter sin individuella förbrukning.

Solcellsanläggningen kommer att producera el som i första hand används direkt i fastigheten, vilket minskar föreningens inköp från elnätet. Under perioder med överskott säljs el vidare ut på nätet.

Styrelsen önskar att föreningsstämman fattar beslut om vilken modell för prissättning som ska tillämpas efter att solcellerna tagits i drift, det vill säga hur intäkterna från solel ska hanteras och hur elpriset för medlemmarna ska beräknas.

Två alternativ presenteras nedan.

Alternativ A:

Intäkterna tillfaller föreningens gemensamma ekonomi

I detta alternativ tillfaller besparingen från solcellerna föreningens gemensamma ekonomi. Elpriset till medlemmarna sätts även fortsättningsvis utifrån föreningens genomsnittliga inköpspris på el (elhandel plus elnätsavgift).

Det innebär att föreningen får ett ekonomiskt överskott tack vare att en viss andel av elen är egenproducerad. Detta överskott används till att betala kostnaden för installationen och i övrigt stärka föreningens ekonomi.

FÖRDELAR:

- **Rättvis ekonomisk återföring:** Vinsten från investeringen gynnar alla medlemmar genom att föreningens kassa stärks.
- **Stärkt långsiktig ekonomi:** Föreningen får bättre möjligheter att amortera, hantera underhåll och undvika framtida avgiftshöjningar.
- **Bevarar incitament att spara el:** Hushållen betalar fortsatt marknadspris, vilket uppmuntrar till effektiv elanvändning.

NACKDELAR:

- **Mindre direkt synlig effekt:** Medlemmarna ser inte den ekonomiska vinsten från solel som en lägre elräkning, vilket kan upplevas som mindre konkret.

Alternativ B:

Intäkterna används för att sänka elpriset till medlemmarna

I detta alternativ används intäkterna från solcellsanläggningen till att direkt sänka det elpris som medlemmarna betalar via IMD. Då föreningen har ett gemensamt elabonnemang innebär det att all el vidareförsäljs till hushållen till ett reducerat pris.

FÖRDELAR:

- **Lägre elpris direkt:** Besparingen för medlemmarna syns direkt på elräkningen.

NACKDELAR:

- **Orättvis fördelning:** Besparingen blir större för de som förbrukar mest el, oberoende av storlek på lägenhet och andel i föreningen.
- **Minskar incitament att spara el:** Hushållens elpris blir lägre än marknadspris, vilket riskerar att minska hushållens incitament att spara el.
- **Minskad återföring till föreningens ekonomi:** Eftersom det är föreningen som bekostar investeringen kommer installationen av solceller att tynga ned föreningens ekonomi, om besparingen från minskade elkostnader inte tillfaller föreningen. I förlängningen bidrar det till behov att höra årsavgifterna, vilka fördelas efter medlemmarnas andelstal.

Överväganden

Alternativ A innebär att nyttan av investeringen återförs till föreningens ekonomi och därmed kommer samtliga medlemmar till del på ett rättvist sätt i förhållande till andelstal i föreningen. Det stärker även föreningens finansiella ställning, vilket på sikt bidrar till att hålla årsavgifterna på en låg nivå.

Alternativ B innebär i praktiken att vinsten från föreningens investering i solceller fördelas utifrån respektive hushålls elförbrukning. Det innebär att den som förbrukar mest el får störst del av avkastningen, oavsett andelstal i föreningen.

Styrelsens förslag till beslut

Stämman uppmanas ta ställning till hur intäkter från egenproducerad solel ska användas.

Två alternativ presenteras:

- A. Intäkterna tillfaller föreningens gemensamma ekonomi där samtliga medlemmar får del av värdet som skapas i förhållande till andelstal i föreningen.
- B. Intäkterna används för att sänka elpriset till medlemmarna direkt, så att den som förbrukar mycket el får en större kostnadsminskning.

Styrelsen anser att alternativ A bättre överensstämmer med principen om likabehandling, enligt bostadsrättslagen. Medlemmar som äger lika stor andel i föreningen bör ha rätt till samma ekonomiska nytta av den gemensamma investeringen, oavsett individuellt konsumtionsmönster.

Mot bakgrund av ovanstående redogörelse förordar alltså styrelsen alternativ A som det mest rättvisa, hållbara och föreningsrättsligt korrekta valet.

Motion 1

till ordinarie föreningsstämma 2025 i Brf Nordostpassagen i Göteborg

Stol i varje entré

Vi ser ett behov av tillgång till stol i entréerna. Det kan vara för att kunna sitta och ta på broddar, att behöva vila och hämta kraft eller att man i väntan på att bli upphämtad behöver sitta ner inomhus.

Vi tänker fällbar väggstol, placerad på väggen bredvid brevlådorna. En fast installation minskar risk att stolen försvinner och underlättar städning av golven i entréerna.

Förslag till beslut på ordinarie föreningsstämma 2025:

Vi föreslår att Brf Nordostpassagen installerar fällbar väggstol i varje entré.

Annika Westergård
Nordostpassagen 19

Kerstin Bergström
Nordostpassagen 9

Styrelsens yttrande

Styrelsen ser positivt på förslaget och föreslår ett godkännande på stämman att utforska möjligheten att montera en fällbar stol i samtliga entréer där lämplig plats finns.



FULLMAKT

för _____ att vid

föreningsstämman i Brf/Bf Nordostpassagen i Göteborg
den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____
ort

namnteckning samt lägenhetsbeteckning

namnförtydligande

Fullmakt

I bostadsrättsföreningar används vanligtvis fullmakt då medlem inte själv kan närvara vid en föreningsstämma. Medlemmen kan då skicka ett ombud istället. Den som företräder en annan medlem måste själv vara medlem i föreningen.

Ombud

Ett ombud ska ha en skriftlig, daterad fullmaktshandling i original. Den gäller i ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad. Endast medlems maka/make, sambo eller annan medlem i samma förening får vara ombud, om inte annat anges i föreningens stadgar. Medlem som är under 18 år (underårig) företräds på stämman av förmyndare, vilket i normalfallet är förälder. En medlem som är juridisk person, till exempel ett företag, företräds på stämman av den som är legal ställföreträdare enligt den juridiska personens registreringsbevis. Registreringsbeviset bör inte vara äldre än ett år.

Biträde

En medlem kan ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Meningen är att en medlem ska ha möjlighet till hjälp på stämman, till exempel av någon som har juridiska kunskaper. Bara medlems make/maka, sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i föreningens stadgar. Biträdet behöver inte ha någon fullmakt eftersom biträdet inte utövar någon rösträtt för någon annans räkning. Ett biträde har yttranderätt.