

fört vid ordinarie föreningsstämma 2025
Brf Nordostpassagen i Göteborg 769608-2911

Tid: Onsdag 21 maj 2025, kl. 18:00

Plats: Föreningslokalen Nordostpassagen 23 C, Göteborg

Närvarande

	Närvarande	Fullmakt
Enligt bifogad röstlängd, bilaga 1	52	8

1. Föreningsstämmans öppnande.

Styrelsens ordförande Simon Semelin hälsade alla välkomna och förklarade föreningsstämman öppnad.

2. Val av stämмоordförande.

Oscar Warneflo, ekonomisk förvaltare hos SBC, utsågs till ordförande för föreningsstämman.

3. Godkännande av dagordningen.

Dagordningen för mötet godkändes av närvarande medlemmar.

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämmans ordförande utsåg Harald Schörnig utsågs till protokollförare för föreningsstämman.

5. Val av två justerare tillika rösträknare.

Stämman valde Bea Ericsson och Philip Folkesson till rösträknare vid stämman, samt att jämte stämмоordförande justera mötesprotokollet.

6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.

Föreningsstämman förklarades vara utlyst enligt stadgarna, senast två veckor innan.
Kallelser gick ut 5 maj 2025.

7. Fastställande av röstlängd.

Det antecknades 53 röstberättigade närvarande medlemmar, samt 7 via fullmakt. Totalt 60 st röstberättigade. Stämman beslutade fastställa röstlängden enligt bilaga 1.

Under punkt 17 nedan konstaterades en saknad fullmakt samt en felaktigt registrerad medlem som inte var närvarande. Efter justering registrerades totalt 60 röstberättigade, varav 8 via fullmakt.

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.

Stämмоordförande föredrog förvaltningsberättelsen samt resultat- och balansräkningen för verksamhetsår 2024. Stämman beslutade lägga årsredovisningen till handlingarna.

9. Föredragning av revisorernas berättelser.

Stämмоordförande föredrog revisionsberättelserna från extern och förtroendevald revisor.
Stämman beslutade lägga revisionsberättelserna till handlingarna.

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

Stämman beslutade fastställa resultat- och balansräkningen för 2024 i enlighet med styrelsens förslag.

11. Beslut om resultatdisposition.

Stämman beslutade fastställa resultatdispositionen för 2024 i enlighet med styrelsens förslag.

12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.

Stämman beslutade bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.

13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för tiden intill nästkommande ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen föreslog förändrat arvode till 5,0 prisbasbelopp, att fördelas inom styrelsen.

Auktoriserad revisor arvodas enligt löpande räkning.

På stämman lyftes två alternativa förslag till arvodering av styrelsen:

- a) fast belopp om 265.000 kr,
- b) behålla nuvarande nivå om 4,5 prisbasbelopp.

Stämman lyfte även ett förslag om arvode till förtroendevald revisor om 5.000 kr.

Stämman beslutade godkänna valberedningens förslag till arvodering, om höjning till 5,0 prisbasbelopp.

Stämman beslutade att inte arvoda förtroendevald revisor.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

Mattias Seljee föredrog valberedningens förslag till styrelse, enligt följande:

Ordinarie ledamöter:

Erik Stööp Hedborg	vald 2024-05-28 för 2 år	1 år kvarstår
Mattias Näzell	vald 2024-05-28 för 2 år	1 år kvarstår
Joan Said	vald 2024-05-28 för 2 år	1 år kvarstår
Harald Schörnig	vald 2024-05-28 för 2 år	1 år kvarstår

Simon Semelin omval för 2 år

Max Carlström omval för 2 år

Philip Folkesson omval för 1 år

Suppleanter:

Anette Linton nyval för 1 år

Elisabeth Sjöberg nyval för 1 år

Stämman beslutade välja styrelseledamöter i enlighet med valberedningens förslag.

15. Val av revisorer och revisorssuppleant.

Stämmoordförande föredrog styrelsens förslag om byte av extern revisor till Revisorsringen, samt Claes Brauer som föreningens förtroendevalda revisor.

Stämman beslutade välja revisorer i enlighet med styrelsens förslag.

16. Val av valberedning.

Stämman beslutade utse Celia Hök Fröhlander och Steven Sevedsson till valberedning inför nästkommande föreningsstämma.

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

Proposition 1, VVC-arbeten i trapphus och berörda lägenheter.

Efter diskussion gick frågan till votering. Utfall 41 röster för bifall, 12 röster emot, samt 7 nedlagda röster.

Blankröster, ogiltiga röster och medlemmar som avstår från att rösta räknas inte med.

Av totalt 53 avgivna röster för eller emot röstade 41 för bifall, vilket ger en majoritet med 77,4 % för bifall.

Stämman beslutade därmed att bifalla styrelsens proposition.

Proposition 2, prissättning av el efter installation av solceller.

Stämman beslutade med mer än två tredjedels majoritet att bifalla styrelsens förslag, dvs. alternativ A.

Motion 1, stolar i entréer.

Stämman beslutade bifalla motionen och styrelsens förslag till åtgärd.

18. Stämmans avslutande.

Stämmoordförande tackade de närvarande medlemmarna och förklarade föreningsstämman avslutad.

Protokoll

Sid 3 (3)

fört vid ordinarie föreningsstämma 2025

Brf Nordostpassagen i Göteborg 769608-2911

Tid: Onsdag 21 maj 2025, kl. 18:00

Plats: Föreningslokalen Nordostpassagen 23 C, Göteborg

Ort och datum Göteborg 2024-05-21	
Mötesordförande Oscar Warneflo	Sekreterare Harald Schörnig
Justeras Bea Ericsson	Justeras Philip Folkesson

Underskrifter sker genom digital signering.



Bilaga 1. Röstlängd vid föreningsstämma Brf Nordostpassagen i Göteborg, 2025-05-21

Lghnr	Postadress	Medlem	Närvarande	Via ombud	Votering Proposition 1
5001	Nordostpassagen 9	Mehdi Khosravi, Helen Khorami Chookami			
5002	Nordostpassagen 9	Johan Kågesjö, Rebecca Kågesjö			
5003	Nordostpassagen 9	Linda Fidler Thorell, Jan Thorell			
5004	Nordostpassagen 9	Eva Svensson			
5005	Nordostpassagen 9	Serdar Erkan			
5006	Nordostpassagen 9	Jimmy Gullbrandsson, Emelie Karlsson			
5007	Nordostpassagen 9	Johanna Olsson			
5008	Nordostpassagen 9	Kristina Persson, Monika Persson			
5009	Nordostpassagen 9	Lars Wallgren, Marianne Wallgren		X	ja
5010	Nordostpassagen 9	Kjell Holm	X		–
5011	Nordostpassagen 9	Lena Rörström Dahlgren, Michael Dahlgren			
5012	Nordostpassagen 9	Anna Månsson			
5013	Nordostpassagen 9	Bodil Axelsson			
5014	Nordostpassagen 9	Bahman Khodabandeh	X		–
5015	Nordostpassagen 9	Olle Skalare	X		ja
5016	Nordostpassagen 9	Anna Öjendal, Cornelis Naezer			
5017	Nordostpassagen 9	Bo Carlström, April Sörensen	X		nej
5018	Nordostpassagen 9	Kerstin Margareta Bergström,	X		ja
5019	Nordostpassagen 9	Danyi Xi			
5020	Nordostpassagen 9	Karl-Johan Kjällerström, Moa Kjällerström	X		ja
5021	Nordostpassagen 9	Jenny Henriksson, Johan Henriksson			
5022	Nordostpassagen 9	Solenn Le Bolloc'h, Andreas Dackander			
5023	Nordostpassagen 11	David Eriksson, Robin Sjöström			
5024	Nordostpassagen 11	Catharina Elander Hemvik, August Ljungberg			
5025	Nordostpassagen 11	Henrik Ernstsson			
5026	Nordostpassagen 11	Frank Göran Persson			
5027	Nordostpassagen 11	Jessica Vikberg			
5028	Nordostpassagen 11	Tracy Gao			
5029	Nordostpassagen 11	Catti Svensson			
5030	Nordostpassagen 11	Daniel Augurell			
5031	Nordostpassagen 11	Margaretha Holm			
5032	Nordostpassagen 11	Per Erik Wallander	X		ja
5033	Nordostpassagen 11	Marianna Klinga, Erik Klinga			
5034	Nordostpassagen 11	Flemming Birger Norrgren, Eva Christina Ehrengren Norrgren			
5035	Nordostpassagen 11	Patrik Särnblom, Emelie Särnblom			
5036	Nordostpassagen 11	Martin Alm, Thea Näsström			
5037	Nordostpassagen 11	Elisabeth Sjöberg	X		ja
5038	Nordostpassagen 11	Hanna Heim, Ulrika Aronsson			
5039	Nordostpassagen 11	Ann-Christine Farnelid	X		nej
5040	Nordostpassagen 11	Magnus Svensson	X		ja
5041	Nordostpassagen 11	Ragnar Håkansson			
5042	Nordostpassagen 11	Filip Rehnman, Lars Rehnman	X		nej
5043	Nordostpassagen 11	Ulla Wikström	X		ja
5044	Nordostpassagen 11	Björn Carlén, Anneli Carlén	X		nej
5045	Nordostpassagen 13	Anders Johansson			
5046	Nordostpassagen 13	Ola Persson			
5047	Nordostpassagen 13	Lars-Göran Hagberg, Anna-Britta Hagberg			
5048	Nordostpassagen 13	Ulf Svensson			
5049	Nordostpassagen 13	Håkan Aspnäs			
5050	Nordostpassagen 13	Eva Lena Wingsjö, Harald Schörnig	X		ja
5051	Nordostpassagen 13	Öllegård Jakobsson			
5052	Nordostpassagen 13	Tommy Fält, Anna-Maria Abrahamsson			
5053	Nordostpassagen 13	Britta Uddenberg			
5054	Nordostpassagen 13	Mari Liepins		X	ja
5055	Nordostpassagen 13	Lola Ahrnot O'Mahony			

5056	Nordostpassagen 13	Mattias Seljee	X		nej
5057	Nordostpassagen 13	Robert Roxhage		X	nej
5058	Nordostpassagen 13	Anne Leffler			
5059	Nordostpassagen 13	Grete Hjorth-Knutsen	X		nej
5060	Nordostpassagen 13	Ross Irwin			
5061	Nordostpassagen 13	Michel Kalyun, Agnes Jacobsson			
5062	Nordostpassagen 13	Lotta Alkroth			
5064	Nordostpassagen 15	Rickard Augustsson			
5065	Nordostpassagen 15	Björn Bergman			
5066	Nordostpassagen 15	Nicholas Daczicky			
5067	Nordostpassagen 15	Lena Hellström Massaro			
5068	Nordostpassagen 15	Fredrik Lilja, Sandya Lang			
5069	Nordostpassagen 15	Marita Ida-Louise Ek			
5072	Nordostpassagen 15	Kristofer De Young	X		nej
5073	Nordostpassagen 15	Patrik Andiné			
5074	Nordostpassagen 15	Malin Holgersson			
5076	Nordostpassagen 15	Sofia Wahlberg			
5077	Nordostpassagen 15	Stina Svensson	X		–
5078	Nordostpassagen 15	Sébastien Ragot	X		nej
5079	Nordostpassagen 15	Gustav Kaage, Magnus Forthmeier	X		ja
5080	Nordostpassagen 15	Maria Florberger, Caroline Florberger	X		nej
5081	Nordostpassagen 17	Jonna Rintasalo			
5082	Nordostpassagen 17	Hugo Bluhme, Felicia Westling			
5083	Nordostpassagen 17	Malin Elgborn			
5084	Nordostpassagen 17	Dan Persson, Maria Röhricht			
5085	Nordostpassagen 17	Sara Ebrahimzadeh, Jad Saih			
5086	Nordostpassagen 17	Dennis Wallén			
5087	Nordostpassagen 17	Solveig Johansson	X		ja
5088	Nordostpassagen 17	Velibor Lakobrija			
5089	Nordostpassagen 17	Kexin Zhang			
5090	Nordostpassagen 17	Pierre Krafft			
5091	Nordostpassagen 17	Marzieh Allahdadi	X		–
5092	Nordostpassagen 17	Andrea Öster			
5093	Nordostpassagen 17	Ann-Christin Spiegel			
5094	Nordostpassagen 17	Danijel Sjögren			
5095	Nordostpassagen 17	Hans Svensson, Lisbeth Svensson			
5096	Nordostpassagen 17	Thomas Jacobsson, Britt Wall			
5097	Nordostpassagen 17	Rigmor Nordin, Staffan Nordin			
5098	Nordostpassagen 17	Elsa Rosenblad			
5099	Nordostpassagen 19	Oscar Dragén, Ece Dragén			
5100	Nordostpassagen 19	Elin Fernhagen, Gunnel Fernhagen	X		ja
5101	Nordostpassagen 19	Marianne Hamlet		X	ja
5102	Nordostpassagen 19	Gun Edvinsson			
5103	Nordostpassagen 19	Annika Westergård, Peter Westergård			
5104	Nordostpassagen 19	Aiub Haidari, Nasrin Mohtadi			
5106	Nordostpassagen 19	Britt-Louise Elisabet Johansson,			
5107	Nordostpassagen 19	Louise Benjaminsson, Aron Larsson			
5108	Nordostpassagen 19	Burcu Bestas, Cihan Selvi			
5110	Nordostpassagen 19	Ann-Katrin Leissner	X		ja
5112	Nordostpassagen 19	Yu Fung Victoria Teng			
5113	Nordostpassagen 19	Alejandro Sampedro Vila, Ewa Wolska Sampedro	X		nej
5114	Nordostpassagen 19	Anna Hansson, Solveig Hansson			
5115	Nordostpassagen 19	Monica Svedbergh	X		ja
5116	Nordostpassagen 19	Farshad Mizani, Sedigheh Mirbabaei			
6001	Nordostpassagen 19	Unni Fagersand			
6002	Nordostpassagen 19	Martina Carlsson, Oscar Engström			
6003	Nordostpassagen 19	Tobias Nielsen			
6004	Nordostpassagen 17	Paula Eninge, Erica Eninge Norrman			

6005	Nordostpassagen 17	Daniel Madestam			
6006	Nordostpassagen 17	Venus Tornberg, Melissa Musumeci	X		ja
6007	Nordostpassagen 27	Annika Heléne Berntsson			
6008	Nordostpassagen 25	Elisabeth Magnusson			
6009	Nordostpassagen 25	David Florin, Lydia Annabell Berce			
6010	Nordostpassagen 23	Max Carlström, Natalie Altun		X	ja
6011	Nordostpassagen 23	Bengt Jan Olof Hedberg, Ana Rajko Hedberg			
6012	Nordostpassagen 23	Jin Jouj, Joan Said	X		ja
6013	Nordostpassagen 11	Celia Hök Frölander	X		ja
6014	Nordostpassagen 23	Patrik Pettersson, Niklas Pettersson, Peter Pettersson, Barbro Nohqvist Pettersson			
6015	Nordostpassagen 23 A	Jesper Eklund			
7001	Nordostpassagen 23	Lene Due, Stefan Rosén	X		ja
7002	Nordostpassagen 23	Victor Jacobsson			
7003	Nordostpassagen 23	Zoe Ann Baker			
7004	Nordostpassagen 23	Irene Lustig Johansson			
7007	Nordostpassagen 23	Fredrik Engblom	X		ja
7008	Nordostpassagen 23	Majvi Margareta Bergström, Theresia Bergström			
7009	Nordostpassagen 23	Kerstin Eriksson Ståvhammar, Benny Eriksson			
7010	Nordostpassagen 23	Stefan Odham, Andreas Odham, Camilla Mühlenbock Odham			
7011	Nordostpassagen 23	Ann Delsehed, Scarlata Massimo			
7012	Nordostpassagen 23	Patrik Petterzon, Filippa Petterzon			
7013	Nordostpassagen 23	Claes Brauer, Astrid Brauer	X		ja
7014	Nordostpassagen 23	Donia Shalabi			
7015	Nordostpassagen 23	Erik Stööp Hedborg, Alice Stööp Hedborg			
7016	Nordostpassagen 23	Ulf Dahlqvist, Emilie Dahlqvist Berg			
7017	Nordostpassagen 23	Anders Hägglin, Catharina Hägglin	X		ja
7018	Nordostpassagen 23	Berit Litzén			
7019	Nordostpassagen 25	Emil Sjunnesson, Jonas Lindskog			
7021	Nordostpassagen 25	Runa Sundberg	X		nej
7022	Nordostpassagen 25	Nicolas Okmark			
7023	Nordostpassagen 25	Janina Jönsson	X		ja
7024	Nordostpassagen 25	Marie Bergwall			
7025	Nordostpassagen 25	Ulrika Lindahl, Hossein Raufi			
7026	Nordostpassagen 25	Kerstin Lundberg Hahn		X	ja
7027	Nordostpassagen 25	Anton Andersson	X		–
7028	Nordostpassagen 25	Annette Linton	X		ja
7030	Nordostpassagen 27	Magnus Nilsson			
7031	Nordostpassagen 27	Anna Melin	X		ja
7032	Nordostpassagen 27	Florian Barat			
7033	Nordostpassagen 27	Carlos Blanquer Bogacz			
7034	Nordostpassagen 27	Jesper Moberg			
7035	Nordostpassagen 27	Bea Ericsson	X		ja
7036	Nordostpassagen 27	Steve Engqvist			
7037	Nordostpassagen 27	Mats Leitner		X	ja
7038	Nordostpassagen 27	Loris Cwyl	X		ja
7039	Nordostpassagen 29	Sigrunn Saether			
7041	Nordostpassagen 29	Jonas Cardell, Love Cardell			
7042	Nordostpassagen 29	Ebba Westergren, Per Westergren			
7043	Nordostpassagen 29	Nairi Moosakhanian, Daniel Jakobsson			
7044	Nordostpassagen 29	Eric Bergh, Mats Bergh, Camilla Sandin Bergh			
7045	Nordostpassagen 29	Stefano Sedran			
7046	Nordostpassagen 29	Hugo Nilsson			
7048	Nordostpassagen 29	George Schedin-Portinsson, Madeleine Hansson, Lovisa Schedin			
7049	Nordostpassagen 29	Malin Andersson, Tony Fideke			
7050	Nordostpassagen 29	Johan Edman			
7051	Nordostpassagen 29	Ingrid Figelius	X		–
7052	Nordostpassagen 29	Johnny Farnelid, Jan Farnelid	X		ja
7053	Nordostpassagen 29	Sofia Bohlin, Marcos Pueyo Hurtado	X		ja

7054	Nordostpassagen 29	Andreas Persson			
7055	Nordostpassagen 29	Simon Semelin, Hanna Semelin	X		ja
7056	Nordostpassagen 29	Sven Lindahl			
7058	Nordostpassagen 31	Angelika Olsson			
7059	Nordostpassagen 31	Antonio Carrillo Garcia, Yen Chiou Ng			
7060	Nordostpassagen 31	Hugo Gejervall			
7061	Nordostpassagen 31	Anders Tapper, Klara Persson	X		-
7062	Nordostpassagen 31	Joar Svensson			
7063	Nordostpassagen 31	Julia Simon, Thankgod Simon			
7064	Nordostpassagen 31	Viktor Lindström			
7066	Nordostpassagen 31	Sara El Harkaoui			
7067	Nordostpassagen 31	Jan Dahlin, Louise Du Rietz	X		ja
7068	Nordostpassagen 31	Göran Gunnarsson, Anne-Marie Fernström, Wilma Fernström			
7069	Nordostpassagen 31	Jens Peter Rudvall			
7070	Nordostpassagen 31	Gustav Stenhammar			
7071	Nordostpassagen 31	David Sandberg Bock, Malin Eriksson			
7072	Nordostpassagen 31	Max Åkesson			
7074	Nordostpassagen 31	Ingrid Halse			
8001	Nordostpassagen 15	Emma Johanna Larsdotter Hessfelt,		X	ja
8002	Nordostpassagen 15	Bengt Strömberg	X		ja
8003	Nordostpassagen 15	Ulrika Persson			
8004	Nordostpassagen 13	Parmis Rabiei Tabriz, Johan Duvander	X		ja
8005	Nordostpassagen 13	Agneta Lyre			
8006	Nordostpassagen 13	Sofia Bratt			
8007	Nordostpassagen 17	Mattias Näzell			
8008	Nordostpassagen 15	Mehdi Mohseni			
8009	Nordostpassagen 15	Nicholas De Young			
8010	Nordostpassagen 15	Ali-Reza Roustaei			
8011	Nordostpassagen 23b	Mats Nomberg			
8012	Nordostpassagen 23b	Soundous Boufaim			
8013	Nordostpassagen 23b	Anders Wallerstedt, Eva Wallerstedt			
9001	Nordostpassagen 9	Victoria Samuelsson			
9002	Nordostpassagen 11	Noëlle Madsen			
9003	Nordostpassagen 19	Peter Wennerberg, Anna Kronberg Wennerberg, Ella Wennerberg			
9004	Nordostpassagen 17	Hadi Mahdi, Ida Hasselholm			
9005	Nordostpassagen 17	Sleven Sevedsson, Birgitta Borg Sevedsson	X		ja
9006	Nordostpassagen 29	Jonathan Röhss Araújo			
9007	Nordostpassagen 29	Patricia Garcia Gullberg			
9008	Nordostpassagen 29	Pontus Thorild			
9009	Nordostpassagen 29	Wenjin Yuan, Li Yuan			
9010	Nordostpassagen 31	Rolf Karlsson	X		ja
9011	Nordostpassagen 31	Jakob Sikström			
9013	Nordostpassagen 31	Sarah Wal			
9014	Nordostpassagen 31	Robin Ljung			
9015	Nordostpassagen 31	Shenoll Lotolli, Mirsade Dizdarevic Lotolli			
9016	Nordostpassagen 27	Daniel Flodin			
9017	Nordostpassagen 25	Malin Blomqvist, Jörgen Blomqvist			
9018	Nordostpassagen 27	Erik Ivarsson			
9019	Nordostpassagen 23 B	Maria Folkesson, Bo Folkesson, Philip Folkesson	X		ja
9020	Nordostpassagen 23 B	Karin Nilsson, Pontus Andersson			

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 legionellbakterier, 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 legionellbakterier 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 stamrening, 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 anlitade 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-anslutna 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 solcell 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.

Verifikat

Transaktion 09222115557547755657

Dokument

2025-05-21 Protokoll föreningsstämma komplett
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-05-26 11:28:01 CEST (+0200) av Harald Schörnig (HS)
Färdigställt 2025-05-26 16:03:10 CEST (+0200)

Signerare

Harald Schörnig (HS) Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg Org. nr 769608-2911 harald@brfnordostpassagen.se Signerade 2025-05-26 11:28:02 CEST (+0200)	Oscar Warneflo (OW) oscar.warneflo@sbc.se Signerade 2025-05-26 11:30:45 CEST (+0200)
Philip Folkesson (PF) philip@brfnordostpassagen.se Signerade 2025-05-26 16:03:10 CEST (+0200)	Bea Ericsson (BE) bea.b.f.ericsson@gmail.com Signerade 2025-05-26 11:59:12 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

