

Motioner till föreningsstämman 2012

Motion 1

Från Styrelsen angående

Avrapportering från stämman 2011 Individuell mätning av varmvattenförbrukning

Styrelsen har varit i kontakt med en leverantör som gett oss en grov uppskattning av kostnader och besparingspotentialer för att installera och läsa av individuella varmvattenmätare.

Investering utrustning (budget offert inkl moms)	660 ksek
Kapitalkostnad	25 ksek/år
Avskrivning (10 år)	65 ksek/år
Driftkostnad	30 ksek/år
Oförutsedda kostnader	10 ksek/år
Tot årlig kostnad	130 ksek/år
Årlig förbrukning	225 ksek
Besparingspotential (erfarenhet leverantör) 15%→	35 ksek/år

Styrelsens yttrande: Då det handlar om en hög investeringskostnad som ger en liten besparing anser styrelsen att det inte är kostnadseffektivt att genomföra denna förändring. Styrelsens rekommendation blir därför att föreningen inte går vidare i frågan.

Förslag till beslut: Avslag

Motion 2

Från Styrelsen angående

Avrapportering från stämman 2011 Portlås

Styrelsen har begärt in offert från de tre företagen Paralarm, Aptus och Safeteam. Urvalet gjordes utifrån lokala företag där vi fått goda rekommendationer om företagen och då företagen samtliga arbetat och installerat portsystem för bostadsrättsföreningar.

Kostnaden enligt nedan är baserad på att portlåssystemet installeras på 37 entre-dörrar och att samtliga lägenheter ska få en egen fristående svars lur där lägenhetsinnehavaren kan öppna porten direkt från svars luren. Styrelsen frågade efter ett portlåssystem som vid behov kan utökas om vi i framtiden även vill

använda systemet till bastun, moloker, övernattningsrum, tvättstugor m.m. Anbud lämnas med totalpris där installation och driftsättning skulle ingå. Även ett stort antal nyckelbrickor skulle ingå i offertpriset. Anbudet som lämnats in har uppgått till ungefär 1,8 miljoner kronor inklusive moms. Pengar för detta finns inte som eget kapital utan måste lånas upp. Detta ger en ökad månadsavgift på cirka 75kr/mån och lägenhet under avskrivningstiden. Alternativet till detta är att samtliga låskolvar på sikt byts ut i entréerna. I övrigt ingen förändring av nuvarande låssystem. Alternativkostnaden är cirka 5 kr/mån och lägenhet.

Styrelsens yttrande: Styrelsen anser att vårt nuvarande låssystem för ytterdörrar håller låg säkerhetsnivå. Styrelsen anser att denna uppgradering är viktig för att vi ska fortsätta att bo i en säker miljö. Beroende på pågående kostsamma investeringar anser styrelsen ändå att vi skjuter fram denna investering.

Förslag till beslut: Avslag

Motion 3

Från styrelsen: Angående lokaler

Ökat utnyttjande av föreningens lokaler – ökade intäkter

Motion 3A – "Föreningslokalen"

Föreningslokalen ca 115 kvm, som i nuläget kan utnyttjas av bostadsrättsinnehavare för fester och andra sammankomster utnyttjas ca 20 ggr/ år och ger föreningen en intäkt på ca 2000 sek.

Styrelsen önskar öka bidraget från denna lokal genom att göra om den så att den antingen kan hyras ut för någon verksamhet alt byggas om och hyras ut för boende (student) alt byggas om och säljas som bostadsrätter.

Bedömd netto intäkter (intäkter – kostnader) 70 – 135 Ksek/år

Motion 3 B – "Hemtjänstlokalen"

Hemtjänstlokalen ca 130 kvm, har varit uthyrd till Hemtjänsten under många år men från och med okt 1 har vi ingen hyresgäst, hyresintäkten var 110 ksek/år. Vi har under 6 månader försökt hyra ut utan resultat. Styrelsen önskar säkerställa bidraget från denna lokal genom att göra om den så att den antingen kan hyras ut till boende alt byggas om och säljas som bostadsrätter

Bedömd netto intäkter(intäkter – kostnader) 90 – 100 Ksek/år

Motion 3 C - "Vävstugan"

Vävstugan ca 35 kvm, är en "gratislokal" som i nuläget kan utnyttjas av bostadsrättsinnehavare för div textilarbeten.

Styrelsen önskar öka bidraget från denna lokal genom att göra om den så att den antingen kan hyras ut alt byggas om och säljas som bostadsrätt (ihop med lokalen "vid sidan om" som är på ca 20 kvm).

Bedömd netto intäkter (intäkter – kostnader) 20 – 44 Ksek/år

Styrelsens yttrande: Styrelsen önskar på detta sätt få mandat att omvandla ovanstående lokaler på ett sätt som gynnar föreningen.

Förslag till beslut: Bifall på samtliga delmotioner

Bilaga ekonomiska kalkyler

Motion 3 A – ”Föreningslokalen”

Uthyrning

- ✓ Hyra ut lokalen utan ombyggnad till företag alt förskola eller dylikt – i dagsläget är efterfrågan på denna lokaltyp relativt liten – möjlig hyresintäkt 100 Ksek/året

- ✓ Bygga om lokalen och hyra ut till 3 studenter
 - möjlig hyresintäkt 3stx3 ksek/månx10 mån=
90 Ksek/år
 - investeringsbehov ca 500 Ksek
-> ökad kapitalkostnad i föreningen (4%) 20 ksek/år
 - Tot bidragseffekt 70 ksek/år

Göra om till bostadsrätt – 2 lägenheter

- ✓ Hyresintäkt = avgift till föreningen 2 st x 3 ksek/mån x 12 mån
ksek/år ca 70
- ✓ Försäljning av bostadsrätter
 - Intäkt 4 msek
 - Investering 2,5 msek
 - Nettointäkt 1,5 msek
-> minskad kapitalkostnad för föreningen (4%) 60 ksek/
- ✓ Tot bidragseffekt 130 ksek/år

Motion 3 B – ”Hemtjänstlokalen”

Uthyrning

- ✓ Bygga om lokalen och hyra ut till 4 studenter
 - möjlig hyresintäkt 4 st x 3 ksek/mån x 10 =
120 Ksek/år
 - investeringsbehov ca 500 Ksek -> ökad kapitalkostnad i föreningen (4%) 20 ksek/år
 - Tot bidragseffekt 100 ksek/år

Göra om till bostadsrätt – 2 lägenheter

- ✓ Hyresintäkt = avgift till föreningen 2 st x 3 ksek/mån x 12 mån= 72 ksek/år
- ✓ Försäljning av bostadsrätter
 - Intäkt 3 msek
 - Investering 2,5 msek
 - Nettointäkt 0,5 msek -> minskad kapitalkostnad för föreningen (4%) 20 ksek/år
 -
- ✓ Tot bidragseffekt 90 ksek/år

Motion 3 C ”Vävstugan”

Uthyrning

- ✓ Hyra ut lokalen utan ombyggnad – i dagsläget är efterfrågan på denna lokaltyp relativt lite – möjlig hyresintäkt 20 Ksek/året

- ✓ Bygga om lokalen och hyra ut till 1 student
 - möjlig hyresintäkt 1 st x 3 ksek/mån x 10 mån= 30 Ksek/år
 - investeringsbehov ca 250 Ksek -> ökad kapitalkostnad i föreningen (4%)
10 ksek/år
 - Tot bidragseffekt 20 ksek/år

Göra om till bostadsrätt ihop med "sidolokalen" (som är på 20 kvm)

- ✓ Hyresintäkt = avgift till föreningen 1 stx2 ksek/månx12 mån= 24 ksek/år
- ✓ Försäljning av bostadsrätter
 - Intäkt 1,5 msek
 - Investering 1 msek
 - Nettointäkt 0,5 msek -> minskad kapitalkostnad för föreningen (4%)20 ksek/
 -
- ✓ Tot bidragseffekt 44 ksek/år

Motion 4

Från: Viktor Hilgemann

Jag undrar om man kunde reda ut möjligheten att bygga balkonger/franska balkonger till 1:orna ?

Styrelsens yttrande: Husen är bevarandemärkta och det skulle förändra yttre utseendet. Dessutom finns det risk för mycket höga kostnader eftersom det är stora förändringar i fasaden och även inne i lägenheten (flytt av radiatorer etc.)

Förslag till beslut: Avslag

Motion 5

Från: Ludvig Franzén

Jag vill lämna en motion angående tvättider på söndagar. Jag föreslår att tvättiderna på söndagar utökas till 8-21, precis som de andra veckodagarna.

Styrelsens yttrande: Då våra lägenheter är mycket lyhörda så avslås motionen med hänsyn till dem som bor ovanpå.

Förslag till beslut: Avslag

Motion 6

Från Märta Haagen

När vi nu får nya balkonger skulle kanske vissa av oss vilja ha ett snyggt enhetligt solskydd t.ex. en markis i enfärgat tyg, som diskret harmonierar med balkongens färg. Hur ställer sig styrelsen och ev. stämman till detta?

Styrelsens yttrande: Det är upp till var och en att införskaffa solskydd dock det är inte tillåtet att sätta konsoler, eller skruvar i fasaden eller att fästa någonting som kan förorsaka skada på balkongen. Bostadsrättsföreningen ombesörjer ej införskaffande av dylika solskydd. Följs ovanstående regler ser inte styrelsen något hinder att respektive lägenhetsinnehavare sätter upp solskydd som diskret harmonierar med balkongens färg.

Förslag till beslut: Bifall

Motion 7

Från Sofie Olsson

Motioner som skall tas upp för omröstning väljs ut av styrelsen före stämman. Resterande avvisas snabbt!

I stora föreningar bl.a. bl annat Göteborgs största i Skintebo Billdal har de en regel som säger att styrelsen tar upp de motioner som stämman skall rösta om.

Skälet till detta är för att kunna hålla stämman i ett lagom tidsperspektiv och även för att samma frågor inte skall tas upp år efter år på varje stämma.

Mitt skäl till att lägga denna motion är att efter ungefär halva tiden brukar större delen av stämman att lämna lokalen för då börjar det entoniga klagandet.

Jag närvarade alltid vid stämmorna i min förra förening men efter två långdragna stämmor i denna förening så har jag valt att avstå.

Denna motion lägger jag för att i framtiden få konstruktiva motioner som engagerar flertalet av bostadsrättsinnehavarna. Det andra skälet är att jag vill främja ett positivt och respektfullt bemötande inom vår förening.

Styrelsens yttrande: Föreningens stadgar tillåter inte att denna utsortering av motioner kan ske.

Förslag till beslut: Avslag

Samtliga motioner 8 – 11 berör styrelsens sätt att arbeta

Från Bo Wingård

Motion 8

• Bevilja inte styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2011-2012.

Motivering

- Styrelsen har gravt brustit i sina åligganden.
- Den har ägnat sig åt bokföringsbrott och är skyldig till trolöshet mot huvudman, dvs. mot föreningen. I sistnämnda fall ett brott enl. Brottsbalken kap 10 § 5. Detta genom att man blandat samman brf.-föreningens ekonomi med bredbandsföreningens.
- Den har anlitat en revisor som tvingats avsäga sig sin auktorisation efter disciplinär anmälan till Revisorsnämnden.
Revisorn valde att nonchalera påpekanden om bokföringsbrott med varför revisorns missgrepp anmäldes till Revisorsnämnden för disciplinär åtgärd.
Revisorn nödgades inse sitt tillkortakommande och föredrog att inte komma med något genmäle. Med påföljd att Revisorsnämnden dragit in auktorisationen som revisor.
- Styrelsen missköter föreningens ekonomi och har dragit på föreningen oförsvarliga kostnader.
- Den mörkar viktig information - kör över medlemmarna.
- Den vägrar utlysa medlemsmöten i principiella frågor.
- Styrelsen vägrar medlems granskning av offerter och avtal i gjorda ombyggnationer.
- Den tillät dåvarande ordföranden, trots att han redan sålt sin lägenhet, sitta kvar som mötes-ordförande när ett extra medlemsmöte hölls den 14 april 2011!
- Styrelsen tillät att vice ordföranden fattade beslut i juni samma år, trots att även denne redan sålt sin lägenhet!

Styrelsens yttrande: Frågan om ansvarsfrihet behandlas under punkt 12 i dagordningen.

Förslag till beslut: Avslag

Motion 9

- **Välj ny styrelse.**

Motivering

Jag ifrågasätter styrelsens sätt att sköta den operativa verksamheten mellan årsmötena. Till detta kommer bokföringsbrott och trolöshet mot huvudman. Styrelsen har nämligen inte iakttagit någon av de angivna grundläggande bestämmelserna i 2 kap. lagen om ekonomiska föreningar som behandlar hur en förening ska bildas och skötas.

Styrelsen har inte bildat en separat ekonomisk förening för bredbandet före eller efter det man 2007 satte igång en värvningskampanj av betalande medlemmar till sin bredbandsförening. Utan egen styrelse och bokföring m.m. har man dessutom blandat ihop denna formellt icke bildade föreningens ekonomi med bostadsrättsföreningens genom att belasta den sistnämndas ekonomi med kostnader utan att redovisa de intäkter som man fått från de betalande medlemmarna.

Till detta kommer att styrelsen på ett oskickligt sätt skött ett flertal upphandlingar av reparationer och underhåll. varför man därmed dragit på föreningen stora merkostnader.

Boendekostnaden har stigit dubbelt så mycket som inflationen. Under tiden juli 2002 – 2012 uppgick, enligt SCB, inflationen till 15 procent. Vår boende-kostnad höjdes med hela 33,5 procent.

Styrelsens yttrande: Val av styrelseledamöter och suppleanter behandlas under punkt 16 i dagordningen.

Förslag till beslut: Avslag

Motion 10

- **Utse en extern revisor, en s.k. minoritetsrevisor.** Under punkten "Val av revisor" på dagordningen föreslås att länsstyrelsen på förekommen anledning utser en extern revisor för särskild granskning av såväl revision som styrelsens sätt att blanda ihop brf.-föreningens ekonomi med bredbandsföreningens.

Motivering

Se motiveringarna under samtliga motioner.

Styrelsens yttrande: Styrelsen anser att den kontroll som genomförs av auktoriserad revisor samt vår egen internrevisor är fullgod och täcker föreningens behov.

Förslag till beslut: Avslag

Motion 11

- **Alla avtal som styrelsen tecknar med utomstående avseende entreprenader eller tjänster inklusive med Riksbyggen ska hållas tillgängliga för medlem när denne så begär.**

Motivering

Jag har begärt hos styrelsen att få granska samtliga byggentreprenader from 2004 men nekats detta. Styrelsen har gjort detta utan stöd vare sig i stadgar eller bostadsrättslag. Det är ingen tillfällighet att brf.-föreningar är ekonomiska föreningar som till skillnad från aktiebolag garanterar full insyn för sina medlemmar. Vilket i vårt fall är klart befogat. Se vidare motiveringarna under övriga motioner.

Styrelsens yttrande: Det finns dokument som är

- ✓ öppna för medlemmarna exempelvis protokoll från årsstämman och informationsblad
- ✓ sekretessbelagda, exempelvis offerter och mötesprotokoll från styrelsemöten
- ✓ kategorin "övriga" för dessa bedömer styrelsen om de skall offentliggöras eller inte. Om bostadsrättshavaren önskar se dylika dokument och styrelsen bedömer att det finns goda skäl att offentliggöra så kommer styrelsen att göra det. Om syftena är oklara eller om nyttan för bostadsrättsföreningen bedöms som ringa så kommer styrelsen inte att lämna ut dokument.

Förslag till beslut: Avslag