

Motion 1

Från styrelsen : Angående lokaler

Ökat utnyttjande av föreningens lokaler – ökade intäkter

Vår förening har en stor fördel av att äga många olika lokaler. En del står till medlemmarnas direkta förfogande och en del ger oss intäkter via uthyrning. Vare sig vi utnyttjar lokaler eller ej så kostar dessa pengar i form av underhåll/el/värme/förvaltning etc.

Den största av våra lokaler som fn ej utnyttjas är den sk. "Hemtjänstlokalen". Den har stått utan hyresgäst sedan oktober 2012 och visat sig vara svår att hyra ut eller att som enskilt objekt, omvandla till bostadsrätter. Föreningen förlorar på denna lokal en hyresintäkt på ca 130 Ksek/år.

Styrelsen har återkommande under 2012 samt 2013 försökt hitta nya hyresgäster. De presumtiva möjligheter som trots allt funnits har styrelsen bedömt ej passa in i föreningen.

En annan lokal som utnyttjas förhållande vis lite är Föreningslokalen, den senaste tiden har den varit uthyrd knappt 2 ggr/ månad.

För att förbättra föreningens ekonomi på kort och lång sikt och öka möjligheten för övernattningsrum så återkommer nu Styrelsen till ett tidigare presenterade förslag nämligen att bygga om:

- ✓ föreningslokalen till 2 st bostadsrätter
- ✓ den nedre delen av Hemtjänstlokalen till ny föreningslokal
- ✓ den övre delen av Hemtjänstlokalen till 1 st bostadsrätt

Med ovan presenterat förslag skulle nuvarande övernattningsrum i Föreningslokalen flyttas till gamla gymlokalen. Dessutom skulle den "nya" föreningslokalen kunna utrustas för övernattningsmöjligheter (kanske för ett större antal personer) dvs vi skulle få 3st övernattningsrum.

Med ovanstående presenterat förslag kommer vi att få en långsiktig bra lösning vilket tar bort risken för outnyttjade lokaler, arbetet att försöka hitta nya hyresgäster, minska risken för att vi får in "fel" hyresgäster etc.

Styrelsens motion

Styrelsen önskar få befogenhet att omvandla del av Hemtjänstlokalen till ny Föreningslokal (västra delen, ca 80 kvm) och omvandla Föreningslokalen respektive den mindre delen av Hemtjänstlokalen (östra delen, ca 45 kvm) till 3 st bostadsrätter

Ekonomisk kalkyl bifogas

Styrelsens yttrande

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

Förslag till beslut: Bifall

Bilaga - Ekonomisk kalkyl – omvandling till bostadsrätter

Kalkylen bygger på att Föreningslokalen och den ”östra delen av Hemtjänstlokalen säljs till en entreprenör som bygger om dessa till bostadsrätter. Därefter säljer entreprenören bostäderna till personer som således blir nya avgiftsbetalande föreningsmedlemmar.

1. Föreningslokalen

Görs om till 2 st bostadsrätt

- ✓ Hyresintäkt = avgift till föreningen 2 st x 3000 sek/mån x 12 mån =
ca 72000 sek/år
- ✓ Försäljning av bostadsrätter
 - Kapitalintäkt 1300000 sek (11500 sek/kvm)
 - Minskad kapitalkostnad för föreningen (5%) 65000 sek/år
- ✓ Total bidragseffekt 135000 sek/år

2. Hemtjänstlokalen

Göra om till 1st bostadsrätt

- ✓ Hyresintäkt = avgift till föreningen 1 st x 2500 sek/mån x 12 mån = ca
30000 sek/år
- ✓ Försäljning av bostadsrätter
 - Kapitalintäkt 450000 sek (11500
sek/kvm)
 - Minskad kapitalkostnad för föreningen (5%) 22000 sek/år
- ✓ Total bidragseffekt 55 ksek/år

3. Total ekonomisk effekt – 3 st bostadsrätter

- ✓ Total bidragseffekt av 1 och 2 enligt ovan = ca 185000 sek/år

Samtliga motioner 2 - 13 kommer från Bo Wingård

Motion 2

Samtliga lås och dörrstängare behöver en grundlig översyn ev. bytas ut

- Portlås liksom dörrstängare bör anpassas till mjukare stängning för att inte slå igen med en smäll.
- En del dörrstängare är felmonterade.
- De klena plåtlåsen till aluminiumbeklädningen av balkongdörrarna utgör en klar säkerhetsrisk! Det två plåttungorna, som bara är 1 mm tjocka, behöver ersättas av genomgående skruvar. Anvisningar för tre stycken skruvar finns redan i innerdörrarna.

Varför: Med tanke på föreningens ekonomi, boendemiljö och säkerhet är det uppenbart att vanligen billigare underhåll eftersatts.

Styrelsens Förslag till beslut: Bifall

Styrelsens yttrande:

Ett löpande underhåll av våra dörrar och lås sker redan idag. Vid felanmälan åtgärdas fel av vår fastighetsskötare eller annan reparatör, enligt Riksbyggens rutiner. Andra inkommande synpunkter på förbättringar hanteras och beslutas av styrelsen

Motion 3

Förbättra städningen av trappor och gemensamma ytor, källare och vindar. Inför fasta och kända städrutiner

Varför: Samtliga trappor från vind till entré bör våtstädas en gång per månad utöver "normal" trappstädning. Regelbundenhet i övrig städning av gemensamma utrymmen saknas.

Styrelsens förslag till beslut: Bifall

Styrelsens yttrande:

Del 1 – vi byter leverantör fr.o.m 1 januari 2014 och bevakar resultat (reducerar kostnader med ca 250 ksek/år)

Del 2 – städrutiner finns redan – kan givetvis omprövas

Del 3 – kan tänkas att vi utökar städning till andra ytor alt ökar frekvenser inom vissa områden

Motion 4

Förbättra det yttre underhållet

- Bättra skötseln av gräsmattor och planteringar.
- Åtgärda de asfalterade ytorna.
- Trappor liksom källarnedgångar utomhus åtgärdas och snyggas till.
- Källarnedgångarnas avlopp behöver bytas/ses över.
- Takteglet ska kramlas närmast nock, gavlar och takfot. Allt sedan den senaste omläggningen har takbeläggningen utgjort en säkerhetsrisk vid blåst över 20 sekundmeter.
- Nockpannorna ska vara spikade.
- Källarfönstren behöver underhåll, inte bara målas. Fönstrens enkla lås behöver av säkerhetsskäl bytas ut.

Varför: Det handlar både om att förbättra säkerheten och om att minska bullret till våra redan lyhörda lägenheter, samt skapa förbättringar i den yttre miljön.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Styrelsens yttrande:

Det yttre underhåller sker löpande. Vid reparation konsulterar styrelsen fackmannamässiga yrkesmän för utförande av arbete.

Taken är som resten av fastigheten med under den löpande underhållsplanen och behöver idag inte åtgärdas.

Se även svar enligt motion 2

Motion 5

Beträffande föreningens lokaler

- Flytta tillbaka motionslokalen till ursprunglig plats.
- Flytta tillbaka slöjdrummet till ursprunglig plats.
- Undersök behovet av att återställa vävlokalen.
- Undersök behovet av att återinstallera kallmanglar.
- Hyr gärna ut "Hemtjänstens" lokal till ursprungligt ändamål. D.v.s. till barnverksamhet.
- Återställ piskaltanerna i ursprungligt skick.
- Åtgärdandet ska ingå i årsberättelsens planerade underhåll och vara klart inom 5 år.

Varför: Slöjdlokalen är trång. Det går inte att utan akrobatik såga ett trästycke som är längre än 1 meter. Jämför gärna med hur det såg ut i din skolas träslöjd. Där var det, av praktiska, liksom av säkerhetsskäl, ett stort avstånd mellan bänkar och övrig utrustning. Vidare är lokalen dåligt belyst och dåligt utrustad med elektriska uttag. Bullerisolering saknas.

Motionslokalen saknar dusch och används möjligen därför inte.

Vävlokalen har olovligt hyrts ut som kontorslokal. Detta står i strid mot både stadgar och lag!

Avvecklingen av piskaltanerna är bokstavligt talat ett kapitalt misslyckande.

Kostnaden kan hållas nere då mycket av grundjobbet är redan gjort.

Genom att bifalla dessa förslag följer vi de praktiskt hållbara intentioner som de hade vilka skapade föreningen.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag**Styrelsens yttrande:**

Vi har gjort förändringar som gör att vi bättre kan utnyttja befintliga lokaler utan att ta bort funktioner

Vi har uppnått

- intäkter till föreningen
- skapat ett nytt övernattningsrum i anslutning till bastun och det "andra övernattningsrummet"
- ett uppfräschat gym

Motion 6

Utse en från styrelsen oberoende granskningsgrupp för att gå igenom föreningens ekonomiska förvaltning

- Granska upplägget att låta Riksbyggen sköta all förvaltning.
- Göra en analys av övriga förvaltningsaktörer på marknaden. Bedöma vilka besparingar som kan hämtas in.
- Lämna förslag på förbättringar av årsredovisningen.
- Gruppen leds av en erfaren extern revisor, eller en specialist inom området fastighetsekonomi.

Varför: Det är uppenbart att styrelsen tappat kontrollen över föreningens ekonomi. Jagandet efter lokaler och uthyrning av dessa talar sitt tydliga språk.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag**Styrelsens yttrande:**

Föreningen har ettåriga avtal med Riksbyggen. Varje år förhandlar vi om tjänster och kostnader (i år sänkt kostnader med ca 390 ksek/ år). Vi har även sökt alternativ utanför Riksbyggen men hittills inte hittat något bättre alternativ.

Vidare har vi PWC som extern revisionsfirma och en intern revisor med många års erfarenhet från bankverksamhet, således känner vi oss trygga vad avser ekonomi och redovisning.

Förslag på förbättringar av t.ex. årsredovisningen tar styrelsen gärna emot.

Motion 7

Återskapa verksamheten som fastighetsskötare

- Ge denna befattning samma tyngd och innehåll som den tidigare hade.
- Ska föreningen stå som arbetsgivare, eller ska vi anlita en meriterad fastighetsskötare vilken är egen företagare?
- Låt den oberoende granskningsgruppen lämna förslag till arbetsinnehåll m.m.

Varför: Pengar finns att tjäna på att tjänsten renodlas och koncentreras till praktisk verksamhet. Ökad flexibilitet och tillgänglighet.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag**Styrelsens yttrande:**

- Styrelsen anser att innehållet i den nuvarande arbetsbeskrivningen motsvarar de

behov som finns – vi har reducerat tiden till 60% av heltid eftersom vi bedömer att denna tid bör räcka

- Riksbyggen personal, egen personal eller egen företagare – det är frågor som finns på styrelsens agenda. Nu provar vi reducerat upplägg via Riksbyggen.
- En oberoende granskningsgrupp anser vi vara onödig.

Motion 8

Styrelsen ska inhämta beslut från medlemsmöte

- när en investering överstiger 20 prisbasbelopp (f.n. 44 500 kronor) ska styrelsen inhämta beslut från medlemsmöte.

Styrelsens förslag till beslut: Bifall

Styrelsens yttrande: Styrelsen tar redan nu inte beslut i nya projekt helt på eget bevåg när det kommer till beslut i denna ekonomiska storlek

Motion 9

Varje ny investering som avses resultera i en inbesparing

- ska ge en besparingseffekt vilken hämtas in inom 10 år, den s.k. pay-offtiden.

Varför: Motiveringen till motionerna 8 och 9 framgår av ovanstående varnande exempel.

Styrelsens förslag till beslut: Bifall

Styrelsens yttrande: Motionen bifalles om investeringen överstiger minst 20 basbelopp och om investeringen görs för att minska kostnader. Som exempel skulle kunna nämnas åtgärder för att minska energiberoendet.

Motion 10

Styrelsen ska delge medlemmarna protokollet efter medlemsmöte

- utan att dessa ska behöva kräva detta.

Varför: Ett rimligt informationskrav.
Även icke närvarande medlemmar ska nås av besluten.

Styrelsens förslag till beslut: Bifall

Styrelsens yttrande: Protokoll från stämmor finns på hemsidan.

Motion 11

Frågor till styrelsen:

- Klargör varför inte värmesystemet fungerar!
- Klargör vad som återstår att göra!
- Varför har man låtit "individualisera" injusteringen av termostaterna så att ingen besparingseffekt uppnåtts?
- Vad händer vid lägenhetsbyte med individualiseringen?
- Varför har styrelsen inte åtgärdat mina defekta termostater trots påstötningar? -

Varför: Motivering är överflödig.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Styrelsens yttrande: Punkten är enbart frågor inte en motion och kan därför inte behandlas som sådan.

Motion 12

Avgifterna för kabel-TV respektive bredband

- Differentiera avgifterna enligt våra stadgar och gällande lag.
- Offentliggör beräkningstalen för boendeavgiften för samtliga lägenheter.

Varför: I beslut från 2012 har styrelsen felaktigt beslutat att samtliga medlemmar ska betala samma avgifter oberoende av lägenheternas storlek. Detta till skillnad från bostadsavgiften och bränsleavgiften. Detta strider mot våra stadgar, § 12 och 15.

Ett prejudikat från Högsta Domstolen finns dessutom från 1989 vilket avgör hur kostnader i ska fördelas. I dag förlorar ca 1/3 av de boende på detta. D.v.s. de som har de minsta lägenheterna och bor på bottenplanet.

Enligt stadgarna får nämligen ingen medlem missgynnas, eller gynnas av styrelsen, eller av medlemsmötet.

Jag vill därför att årsmötet korrigerar styrelsens felaktiga beslut.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Styrelsens yttrande: Åberopad "motionärens" paragraf enl stadgarna dvs § 12 – Särskild debitering:

"Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund."

Vid årsstämman 2009 beslutades att när 75 % av alla brh anslutit sig så ska samtliga brh anslutas och därmed få betala enligt ovanstående paragrafs princip

Brf Göteborgshus 14 har en av de föreningar som har lägsta avgifter för TV och bredband (senaste året minskat från 54 till 36 sek per månad)

Motion 13

Förbud tobaksrökning på balkonger och i entréer

Varför: Vårt ventilationssystem bygger på självdrag. För att detta ska fungera krävs att minst ett fönster eller balkongdörren i lägenheten står på glänt. Står det en rökare i luftströmmens riktning kommer röklukt in i omgivande lägenheter.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Styrelsens yttrande:

Rökning utomhus är svårt att reglera. Eftersom tobakslagen endast reglerar utrymmen dit allmänhet har tillträde, det vill säga offentliga platser, berörs inte rökning inom bostaden överhuvudtaget.