

Motioner till Göteborgs Hus 14 årsstämma 2014 med styrelsens förslag till beslut.

Motion 1-9 är inlämnade av Bo Wingård

Motion 10 är inlämnad av Maria Carlsson

Motion 1 A.

Förslag till beslut:

Utträde ur Riksbyggens (RB) Intresseförening.
Som ett första steg för att utveckla Bostadsrättsföreningen (Brf) mot ökat inflytande för föreningens medlemmar, liksom för sänkta kostnader för administrativ- och teknisk förvaltning, föreslås att årsmötet att föreningen lämnar Riksbyggens Intresseförening.

Yrkande: Bifall till motionen.

Styrelsens yttrande:

Medlemskap i Intresseföreningen är en förutsättning för ägande av våra andelar i Intresseföreningen som idag uppgår till ca 8 MSEK. Denna investering har avkastat ca 18,5 MSEK på 10 år dvs. 1,9 MSEK/år i snitt.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 1 B.

Förslag till beslut:

Av juridiska skäl kommer ett utträdeur RBatt krävaminst två ordinarie medlemsmöten, varför en av styrelsen oberoende kommitté bestående av tre eller fyra boende inom Brf med tre eller fyra medlemmar ska bereda ombildningen till en ny bostadsrättsförening. Vid bifall av motion 1 A. utses kommittén av årsmötet 2014. Kommittén beviljas 15 000 kr för inköp av kontorsmaterial och för att täcka eventuell juridisk konsulthjälp. Kommittén redovisar för årsmötet 2015 om och hur de disponerat detta kapital. Styrelsen tillhandahåller lokal.

Kommittén utformar ett förslag till nya, moderna stadgar, liksom ser över föreningens ordningsregler. Kommittén ska givetvis ha full tillgång till det ekonomiska underlag som man begär ut av styrelsen.

Rapportering sker till styrelsen före kommande årsmöte. Rapporten ska innehålla en analys över vilka praktiska uppgifter som styrelsen i en från RB fristående förening ska sköta utöver dem som framgår av de nya stadgarna som man tagit

fram, liksom förslag om vilka externa tjänster, utöver extern auktoriserad revisor, som bör upphandlas. Analysen ska även ge en preliminär bedömning av vilka kostnader som kan reduceras i sammanhanget.

Kommitténs och styrelsens rapporter med separata utlåtanden föreläggs därefter mötet 2015 för beslut.

Yrkande: Bifall till motionen.

Styrelsens yttrande:

Medlemskap i Intresseföreningen är en förutsättning för ägande av våra andelar i Intresseföreningen som idag uppgår till ca 8 MSEK. Denna investering har avkastat ca 18,5 MSEK på 10 år dvs. 1,9 MSEK/år i snitt.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 1 C.

Förslag till beslut:

Under förutsättning attårsmötet antar motionerna 1 A – B, ska kommittén lägga förslag till om hur en från Riksbyggen (RB) fastighetsskötarebefattningen ska skötas framöver. En befattningsbeskrivning för en heltidstjänst ska tas fram som till stora delar liknar den ursprungliga från 1951 där fastighetsskötaren var "självgående". Fastighetsskötaren ska, så långt detta är möjligt, avlastas från administrativt arbete. Effektivitet och ekonomi ska vägas ihop. Kommittén föreslår om fastighetsskötaren ska anställas tills vidare, eller med F-skattsedel.

Yrkande: Bifall till motionen.

Styrelsens yttrande:

Medlemskap i Intresseföreningen är en förutsättning för ägande av våra andelar i Intresseföreningen som idag uppgår till ca 8 MSEK. Denna investering har avkastat ca 18,5 MSEK på 10 år dvs. 1,9 MSEK/år i snitt.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motivering till motionerna 1 A. – C.

Brfs styrelser har, så långt jag som medlem i föreningen kan överblicka under mina 17 år i föreningen, successivt "avlövat" denna på mervärden. Sådana mervärden som gjorde föreningen till ett mönsterexempel i sitt slag under det tidiga 1950-talet. I sin besparingsiver (?), har nämligen styrelse efter styrelse under senare år avvecklat hobbylokaler, mangelrum med stenmanglar, (8 stycken), liksom lika

många piskaltaner med mera. Under samma tid har styrelserna belagt övernattningsrum liksom samlingslokal med avgifter. Samlingslokal, värd namnet, har som bekant avvecklats. Begreppet "rockader" har som bekant använts i sammanhanget. Det utrymme som tydligen styrelsen har tänkt (?) ska användas som samlingslokal, förtjänar i sin litenhet inte detta epitet då detta inte kan användas till medlemsmöten.

Styrelsen har föregått årsmötesbeslut. T.ex. genom att redan dagen efter ett årsmötesbeslut den 28 oktober 2010 ha hantverkare på plats som då började riva samtlig inredning på piskaltanerna för att sedan täcka över dessa med tak och på detta sätt göra dem obrukbara för sitt ursprungliga syfte.

Beslutet föranleddes av att styrelsen på grund av flera läckage, låtit en inkompetent entreprenör täcka golven med flytspackel, ett material som inte är avsett för bruk utomhus. Nya läckage uppkom direkt, varför styrelsen inom ett år reklamerade arbetet. Entreprenören gjorde därför om arbetet. Dessvärre med samma tokiga val av material! Resultat; nya läckage. Någon mindre vetande konsult övertygade då styrelsen att det enda sättet att få bukt med problemet var att täcka över altanerna. Detta trots att man både i Sverige och utomlands sedan åtminstone 1600-talet haft kunskap hur man kan täta platta tak med bitumen (ren asfalt). Sedan åtminstone 20 år tillbaka finns dessutom andra mer lätthanterliga golvmaterial avsedda för utomhusbruk på marknaden.

Ett lika tokigt beslut tog styrelsen RB:s initiativ till 2011 och påföljande år bytte man ut det välfungerande termostatsystemet på våra värmeelement för 2 miljoner kronor, installerat så sent som 2004. Problemen med intrimningen av det nya systemet fortsatte långt in på 2013.

Förutom investeringskostnaderna har Brf inte fått mindre driftskostnader räknat på ett "normalår". Förlorare i dubbel bemärkelse är därför medlemmarna som fått stå för såväl ekonomin som för sänkningen av värmekomforten från 21,5 till 20 °C.

Ytterligare en allvarlig miss från styrelsens sida är omfogningen av stora delar av tegelfasaderna. Arbetet utfördes på ett synnerligen oprofessionellt sätt av en lång kedja av underentreprenörer till PSAB som avlöste varandra månad efter månad.

Utförandet av arbetet stod, och står i strid med arbetsgivarorganisationens, Sveriges Murnings- och Putsentreprenörsförenings **krav** på sina medlemmar. Ingen uppföljning under arbetets gång värd namnet utfördes. För den som inte vet det saknas oberoende inspektörer. Det är därför styrelsens uppgift att antingen inom sig utse en inspektör som fortlöpande granskar denna typ av entreprenader, alternativt anlitar en oberoende extern expert.

Vid årsmötet 2013 redovisades i årsberättelsen en kostnad på 25 miljoner kronor för fasad- och balkongrenoveringen mot budgeterade 16,5 miljoner kronor.

Vidare har styrelse efter styrelse, beroende på inkompetens, lättja, eller på bådadera, "outsourcat" allt mer till Riksbyggen eller till andra entreprenörer på marknaden. Och dessvärre, en svag styrelse passar Riksbyggen. Ju svagare styrelse, desto mer jobb och inflytande får RB. Och RB är kända för att ta väl betalt och gapar hela tiden efter fler uppdrag. Den som tror att RB skulle vara någon slags garant för att Brfs intressen prioriteras, tror således fel.

RB frånsäger sig allt ansvar för hur Brfs styrelser sköter föreningens ekonomi. RB:s prioritet är att öka omsättningen och vinsten i sin egen verksamhet centralt och regionalt. Inget annat.

Det är således inte Brfs årsmöte som tillsätter Riksbyggens styrelserepresentant, utan detta är förbehållet RB. Strikt lagligt är detta tveksamt sett utifrån den övergripande lagen vilken styr Brf-föreningarnas verksamhet, nämligen lagen om ekonomiska föreningar. Dess portalparagraf i Kap 1 § 1, slår nämligen fast att: "En ekonomisk förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet i vilken medlemmarna deltar"... Riksbyggen centralt och regionalt tolkar tydligen detta så som att de själva är medlemmar, visserligen inte som betalande sådana, men ändå. Många med mig tycker att detta är en feltolkning. Frågan är om RB:s tolkning är förenlig med EU-rätten?

Läs gärna den första paragrafen i våra stadgar, plus följande paragrafer; § 15, § 45 och § 46, så ser du obalansen i relationen mellan Riksbyggens Intresseförening och vår bostadsrättsförening.

Motion 2

Förslag till beslut:

Styrelsen uppmanas att i kommande årsredovisningar redovisa i två skilda poster vilken ersättning som man betalat till Riksbyggen, respektive till andra uppdragstagare under **Not** 3, 5 och 7.

Yrkande: Bifall till motionen.

Motivering:

Genom detta skapas ytterligare transparens om hur styrelsen disponerar föreningens ekonomi.

Styrelsens yttrande:

I årsredovisningen går det att utläsa RBs förvaltningskostnad. Alla andra uppdragstagare är liktydigt med alla övriga kostnader och finns specificerat i årsredovisningen under rubrikerna Värme, Vatten, Juristkostnader, IT, Kabel-TV osv.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 3

Förslag till beslut:

Antalet insatser i föreningen ska räknas om och därmed utökas från 278 till 282 stycken.

Yrkande:

Bifall till motionen.

Motivering:

Ursprungligen, 1951, bestod Brf-föreningen av 277 bostadsrättslägenheter plus annexenheter i form av butiker. När Barn-och mödravårdsenheten avvecklades, skapades en ny bostadsrätt på Dr Hjorts Gata 1 D vilken blev den 278:e i ordningen. Ingen omräkning gjordes då av befintliga insatser.

Styrelsen har i Informationsbladet för juni 2014 meddelat att ytterligare 4 stycken bostadsrätter tillkommer sedan samlingslokalen på Dr Bex Gata 8, liksom den tidigare lokalen för Hemtjänsten, har avvecklats. Utöver detta tillkommer att respektive styrelse alltsedan stam-och badrumsrenoveringen 2004 – 2006 bokstavligen lagt beslag på gemensamhetslokaler i form av källar- och vindslokaler, vilka sedan hyrts ut.

Detta innebär att dessa uthyrda gemensamhetsytor redan är betalda genom våra insatser och därmed av våra årsavgifter. Således **dubbla intäkter för samma lokaler**. Detta har styrelsen inte upplyst medlemmarna om. Rimligen är det därför dags att räkna om föreningens insatser sedan vi fått, eller snart får, ytterligare 5 insatslägenheter till de ursprungliga 277.

Styrelsens yttrande:

De nya lägenheterna kommer att få andelstal. Övriga lägenheter kommer att behålla befintliga andelsta.

Styrelsens förslag till beslut: Bifall**Motion 4****Förslag till beslut:**

Under **Not 5** i årsredovisningen ska arvodet till Riksbyggen specificeras i fler rubriker och inte som nu i en klumpsumma "Arvode förvaltning".

Yrkande:

Bifall till motionen.

Motivering:

Transparens ska skapas kring vad Riksbyggen tar ut i ersättning för administrativa tjänster, för förvaltning och kostnaderna för fastighetsskötaren, liksom för reparation och underhåll utförd av Riksbyggens personal. Således ska fyra poster redovisas i stället för en. På detta sätt kan medlemmarna i Brf kunna göra en kostnadsjämförelse med övriga aktörer på marknaden. –

Styrelsens yttrande:

Riksbyggen har en standard för årsredovisning. Styrelsen kan i infobladd och på hemsidan redogöra för de efterfrågade kostnaderna.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag**Motion 5****Förslag till beslut:**

Brfs årsmöte 2014 uppdrar åt styrelsen att för medlemmarna redovisa ett uttömmande svar på följande fråga:

Vilka praktiska och ekonomiska vinster har hämtats hem under verksamhetsåret 2013 – 2014 sedan styrelsen på eget bevåg reducerade heltidstjänsten som fastighetsskötare med 40 procent?

Yrkande:

Bifall till motionen.

Motivering:

Beträffande tjänsten som fastighetsskötare i vår Brf-förening.

Sedan snart 17 år har jag således bott i föreningen. Dessförinnan har jag bott i olika boendeformer. Bl.a. i ytterligare två Riksbyggenföreningar, och kan konstatera att styrelserna i vår förening över tid, på tillskyndan av Riksbyggen, successivt har devalverat innehållet i befattningen som fastighetsskötare bortom all sans och förnuft.

Såväl tillgängligheten för medlemmarna till denne, liksom innehållet i befattningen har tunnats ut till oigenkännlighet. Tjänsten har medvetet, från Riksbyggens sida, överbyråkratiserats på 2000-talet. Medan våra mindre medvetna Brf-styrelser under årens lopp valt att blunda för och svälja detta.

För den som inte känner till detta, hade föreningens fastighetsskötare från början ett mycket innehållsrikt, varierat och fritt arbete. Vanligen hade han en bakgrund som reparatör. För att ge ett axplock:

Han arbetade med all slags mekanisk reparation. Med skötsel och underhåll av den dåvarande panncentralen. Med fysiskt krävande sophertering, trädgårdsarbete inklusive gräsklippning, snöröjning och inte att förglömma, med gratis VVS-service till medlemmarna och var tillgänglig för dessa när tiden så medgav. Naturligtvis förutsattes han vara "självgående."

Tillgängligheten för medlemmarna till fastighetsskötaren har, som bekant, försvunnit under senare år genom Riksbyggens byråkratisering av snart sagt all kommunikation mellan medlemmarna och fastighetsskötaren. Denne kan inte som tidigare kontaktas direkt för felanmälningar, tips och upplysningar, utan detta ska göras genom RB:s call-center. Detta för att uppfylla RB:s krav på statistik. Därefter ska call-centret via mail framföra medlemmens önskemål till fastighetsskötaren.

Som inte detta stolliga organisatoriska upplägg av befattningen var nog. Men detta tyckte styrelsen 2013 inte var tillräckligt. Man "toppade" därför utarmningen av befattningen från juli nämnda år med att skära ned denna till 60 procent av en heltidstjänst!

Enligt styrelsens utsaga i Informationsbladet för september 2013, räknar man med att tjäna in 380 000 kronor på denna bantning. Riksbyggen vet bättre.

Här räknar man sannolikt med att istället göra en vinst på denna utarmning, som kommer att generera mer jobb för Riksbyggens egna reparatörer.

Håll därför uppsikt i årsberättelsen för 2014, liksom kommande årsberättelser över stigande kostnader för posterna Reparation och Underhåll. I nuläget vet redan den som har haft ögonen med sig att denna 40-procentiga neddragning har överskridits genom att alla på varandra följande vikarier varje arbetsdag, förmodligen inte gratis, förfogar över Riksbyggens firmabil. Till detta kommer att kompetensen och kännedomen om föreningen hos de vikarierande fastighetsskötare som RB skickat och kommer att skicka till oss är lägre än hos dem som tidigare haft fasta heltidstjänster i vår förening.

För att sammanfatta, både ekonomiska och rationella skäl talar således mot ett fortsatt medlemskap i Riksbyggen.

Styrelsens yttrande:

Efterfrågade ekonomiska vinster framgår ur årsredovisningen. Några praktiska vinster har styrelsen aldrig åberopat.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 6

Förslag till beslut:

Årsmötet uppmanar styrelsen att avge rapport till medlemmarna om man infriat de besparingar som styrelsen utlovade i Informationsbladet, september 2013, nämligen att reducera kostnaderna för städning med 250 000 kronor, respektive till Riksbyggen med 380 000 kronor.

Yrkande: Bifall till motionen.

Motivering: För ökad insyn i styrelsens sätt att uppfylla sina egna uppsatta mål.

Styrelsens yttrande:

Ekonomiska effekten framgår av årsredovisningen, dock är denna effekt bara för 6 månader eftersom det nya städupplägget är fr.o.m. 2014-01-01.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 7

Förslag till beslut:

Årsmötet uppmanar styrelsen att redovisa antalet gemensamhetslokaler i källare och på vindar som styrelsen beslagtagit från medlemmarna sedan 2000. Det handlar dels om antalet kvadratmeter. Dels att intäkterna för dessa ytor ska redovisas i Årsredovisningen under **Not 1** i en särskild post: "Uthyrda

medlemslokaler", fram till dess de nuvarande insatserna för samtliga medlemmar räknats om till nya.

Yrkande: Bifall till motionen.

Motivering: För att skapa mer transparens i årsredovisningen. Se vidare Motiveringen till motionerna 1 A. -1 C.

Styrelsens yttrande:

Bostadsrättsföreningen har många lokaler med ytor från 1 kvm till 350 kvm med både interna och externa hyresgäster. Dessa lokaler inbringar tillsammans ca 1,1 miljoner kronor i hyra per år. Det skulle bli alltför omfattande och överskådligt att särredovisa alla dessa i en årsredovisning.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 8

Förslag till beslut:

Årsmötet uppdrar åt styrelsen att redovisa det avtal som man slutit med Skärgårdens Byggt teknik AB vad avser fyra nytillkomna bostadsrätter i föreningsgemensamma lokaler, inkluderat villkoren för ombyggnaden till den nya samlingsalen.

Efter vilka insatser beräknas dessa? Vilka kostnader, respektive intäkter räknar styrelsen med att föreningen får när dessa bostadsrätter är färdigställda?

Yrkande: Bifall till motionen.

Motivering: För att skapa mer transparens i årsredovisningen.

Styrelsens yttrande:

Styrelsen kommer att i enlighet med löfte i Infoblad september 2014 att redovisa de efterfrågade uppgifterna i kommande infoblad. Dock kommer inte informationen i årsredovisningen.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 9

Förslag till beslut:

Förbjud tobaksrökning på balkonger och i direkt anslutning till portuppgångar.

Yrkande: Bifall till motionen.

Motivering: Föreningens ventilationssystem bygger på självdrag. D.v.s. kräver tilluft från öppna fönster och, eller ventiler. Detta system är mindre effektivt och är mer sårbart för bl.a. tobaksrök från omgivningen än moderna mekaniska ventiler som har större och snabbare luftväxling.

Vid årsmötet 2013 avslogs min motion om tobaksrökning bl.a. för att tobakslagen endast reglerade rökning på allmän, d.v.s. kommunal mark. Mitt svar på detta är att föreningens mark räknas som enskild sådan, inte allmän.

Till allmän mark räknas i Göteborg kommunal mark som kommunen äger och förvaltar. Som bekant förbjuder ingen lag heller att föreningen har sina egna ordningsregler.

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.

Styrelsens förslag till beslut: Avslag

Motion 10

Motion till årsstämman Gbghus14

Ett större husbygge planeras i grönområdet mellan Dr Weststrings Gata och spårvagnens vändslinga vid Dr Bex Gata. Man vill bygga bostadshus med ca 60 smålägenheter samt en förskola. Förutom att parkens grönska skövlas kommer bygget medföra ökad trafik i vårt område, mycket buller mm under byggtiden samt troligen att motortrafik dras in på cykelbanan (för leveranser till förskola).

Jag yrkar på att Styrelsen för bostadsrättsföreningen Göteborgshus14 lämnar in ett yttrande i samband med det samråd som troligen kommer att ske under 2014 eller 2015 och att det i detta yttrande framgår att vår bostadsrättsförening motsätter sig planerna på detta byggprojekt.

Arbetet med att sammanställa ett sådant yttrande är inte tänkt att belasta Styrelsen utan kan utföras av en arbetsgrupp utanför Styrelsen, men dokumentet skall undertecknas av företrädare för Styrelsen och insändas till Stadsbyggnadskontoret/Byggnadsnämnden i god tid före sista inlämningsdag.

Bilagor:

- 1) Ärendepresentation
- 2) Reservation Vägvalet
- 3) Tjänsteutlåtande

Göteborg, 30 augusti, 2014

Maria Carlsson

Dr hjorts gata 12C

Lägenhet #18

Mobil: 073 693 96 22

Styrelsens yttrande:

En stad behöver mer grönska och inte mindre och då är det inte försvarbart att ta bort den lilla lunga av träd och vegetation som finns mellan våra hus och grannhusen. Det tar väldigt många år för träd att växa upp och då ska man vara försiktig med att hugga ner de som redan finns. Styrelsen ser dock även att det finns plusvärden med den nya bebyggelsen i form av ett ökat befolkningsunderlag i närområdet (förbättrade förutsättningar för företagsamheten, COOP, Apotek osv) . Trots detta ställer sig Styrelsen positiv till motionen under förutsättning att motionären driver processen enligt förslag utan någon belastning för styrelsen.

Styrelsens förslag till beslut: Bifall