

INKOMMNA MOTIONER TILL FÖRENINGSSTÄMMA 2015-05-04

1. REDOGÖRELSE FÖR HUR STYRELSEARVODET FÖRDELATS

I och med att tre ledamöter inte suttit hela sin period och att suppleanternas roll förändrats under årets skulle jag vilja ha en redogörelse för arvodet; hur mycket av det totala arvodet har tagits ut och hur detta har fördelats mellan styrelsens medlemmar och suppleanterna.

I denna redogörelse önskar jag även få insyn i hur mycket av arvodet som gått till de ledamöter som lämnat styrelsen samt hur denna summa har räknats ut.

Charlotte Berndt Melchert, 15 F

Styrelsens svar

Föreningsstämman beslutar om arvodet till styrelsen. Styrelsen beslutar därefter om fördelningen av arvodet. De senaste åren har arvodet fördelas enligt följande:

- Ett mindre fast arvode för ledamot.
- Ersättning för deltagande i styrelsemöte under förutsättning att man deltagit under minst 75 % av tiden, gäller både ledamot och suppleant.
- Ett rörligt tillägg beroende på vilka insatser ledamot/suppleant engagerat sig i utanför styrelsemötet.

Detta gäller även för de ledamöter som avgått under året. Hur stort arvode för respektive ledamot/suppleant som utbetalas årligen är därmed helt och hållet beroende på hur mycket tid som läggs ned av respektive ledamot/suppleant i styrelsearbetet.

Därmed anser vi motionen besvarad

2. SÄTTA UPP GRINDAR INFÖR FASTIGHETSRENOVERINGEN

Redan 2012 röstade föreningen ja, efter styrelsens förslag, till att sätta upp grindar till våra innergårdar. Detta för att skapa en trevligare utomhusmiljö och förhindra obehöriga besökare (exempelvis festande ungdomar nattetid). Grindar är ännu inte uppsatta och styrelsen har nu föreslagit att de ska sättas upp efter fasadrenoveringen är slutförd – någon gång under 2017.

Då renoveringen med byggnadsställningar ökar inbrottsrisken och då föreningen redan nu har stora problem med obehöriga besökare, avser motionen att vi bör sätta upp grindar som en första etapp av renoveringen och inte vänta tills dess att vi är helt klara.

Föreningen riskerar att behöva montera ned vissa grindarna under kortare etapper av renoveringen (exempelvis då byggfirman fixar med fasaden vid just grinden), men kostnaden för att ta ned vissa grindar kan ses som försumbar i jämförelse med renoveringen som helhet och är en billig försäkring mot inbrott. Man skulle också kunna förhandla med grindleverantören att en nedmontering ingår i priset. Några etablerade grindleverantörer som jag varit i kontakt med har sagt att de brukar designa grindarna och att man då kan undvika extra kostnaden för en arkitekt som gör detta.

Grindar löser inte all inbrottsproblematik – men gör det definitivt svårare för obehöriga att ta sig in och verkar avskräckande för flertalet inbrottssugna

Charlotte Melchert, 15F

Styrelsens svar

Styrelsens menar att kostnaden för att sätta upp grindar, installera Aptus system för att därefter behöva ta ner desamma inte står i proportion med nyttan då grindar inte på något sätt kan garantera att några att några inbrott sker. Installation av grindar med Aptus bör genomföras i samband med fasadrenoveringen om stämman röstar för det alternativet. I annat fall bör arbetet med att sätta upp grindar startas under hösten 2015.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

3. ÖKA ANTALET ORDINARIE LEDAMÖTER FRÅN TRE TILL FEM

Motionen avser att ändra paragraf 28 i våra stadgar från tre till fem ordinarie ledamöte.

Vi bor i en av Stockholms största föreningar med 20 portuppgångar, 234 lägenheter samt många uthyrda lokaler. Föreningens storlek ställer höga krav på styrelsen - både i form av arbetskaperitet samt förmågan att kunna behandla många skilda frågeställningar.

Likvärdiga styrelser i innerstaden har cirka 5-9 ordinarie ledamöter (undersökning av tidningen BoBättre*) och Deloitte (vår revisionsfirma) föreslår 7-9 ledamöter i en förening, stor som vår.

Motionen avser därför att ändra föreningen stadgar, § 28, från:

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och minst en och högst tre suppleanter.

... till;

Styrelsen består av minst fem och högst nio ledamöter och minst en och högst tre suppleanter.

Detta för att;

- Säkra att styrelsen alltid har nog arbetskaperitet för att driva vår stora förening
- Förhindra en situation med en fulltalig styrelse om enbart tre ledamöter

*) Sveriges största oberoende tidning för bostadsrättsföreningar som löpande genomför undersökningar av branschen

Charlotte Melchert, 15F

Styrelsens svar

Styrelsen kommer att lägga fram ett genomarbetat förslag till nya stadgar för föreningen under året. Därefter kommer styrelsen att kalla till två på varandra följande föreningsstämmor för att anta nya stadgar.

Motionärens förslag till justeringar av stadgarna kommer att beaktas i detta sammanhang.

Därmed anser vi motionen besvarad.

4. MODERNIERA MODELLEN FÖR STYRELSEARVODET ENLIGT VEDERTAGEN PRINCIP MED FAST OCH RÖRLIG ERSÄTTNING

Motionen avser att *modernisera modellen för styrelsearvodet enligt vedertagen princip med fast och rörlig ersättning.*

Basarvodet för styrelsen är idag **400 000 kr**. Detta innebär ett av de högsta i hela landet (se undersökningen nedan) och bygger på att ett fast belopp delas mellan ledamöterna efter styrelsens beslut. En tillbakablick visar att styrelsen ofta inte tar ut hela arvodet, men har rätt att så göra, även då styrelsen utgörs av endast tre ordinarie ledamöter.

MODELL FÖR ARVODE BASERAD PÅ FAST OCH RÖRLIG ERSÄTTNING

Motionens förslag är att ledamöterna i styrelsen får ett fast årligt arvode efter roll och sedan en rörlig ersättning för nedlagd arbetstid (med maximalt uttag för 5 timmar per vecka och 47 arbetsveckor per år). Många större föreningar som exempelvis HSB arbetar efter samma modell.

Med maximalt uttag av en fulltalig styrelse om fem och tre suppleanter, blir det totala arvodet maximalt **260 000 kr per år**. Denna flexibla modell för arvode ger;

- ökad transparens om arvodet för samtliga föreningsmedlemmar
- ett rättvisare arvode baserat på arbetsinsats
- en bra ersättning för ledamöter och suppleanter (många av Stockholms innerstads föreningar, betalar inget arvode alls eller en symbolisk summa)
- förenklar och underlättar utbetalningen av ersättningen till ledamöter som avslutar sitt uppdrag i förtid

FÖRSLAGET ÄR BASERAT PÅ BO BÄTTRES* FÖRESLAGNA SCHABLONBELOPP

Befattning	Fast ersättning per år	Rörlig ersättning per timme	Antal timmar (max per år)	Totalt maximal arvode/år
Ordförande	3 000	200	235	50 000
Vice ordförande	1 500	150	235	36 750
Sekreterare	1 500	150	235	36 750
Kassör	1 500	150	235	36 750
Ledamot 1	1 500	150	235	36 750
Ledamot 2	1 500	150	235	36 750
Suppleant 1	800	150	50	8 300
Suppleant 2	800	150	50	8 300
Suppleant 3	800	150	50	8 300
Totalt	12 900		1 560	258 650

Schablonlön för ordförande. 30 000 (per timme 200kr) + ledamot. 22 500 (per timme 150kr)

DAGENS ARVODE I JÄRFÖRELSE MED ANDRA FÖRENINGAR

Enligt en omfattande undersökning kring styrelsearvoden (genomförd av tidningen "Bo Bättre") ligger vår styrelse med 5 ledamöter på andra plats i Sverige om man räknar arvudet per ledamot. I en jämförelse med jämnstora föreningar (100-200 lägenheter) skulle vi ligga i topp. Se utdrag nedan från undersökningen med Riddarsporren inlagd som referens.

*) Sveriges största oberoende tidning för bostadsrättsföreningar som löpande genomför undersökningar av branschen

Charlotte Melchert, 15F

Undersökning från Tidningen BoBättre av Föreningar med 101 till 200 lägenheter

Snittarvode per styrelsemedlem och år är 16 446

Ort och storlek	Antal ledamöter i styrelsen	Basarvode	Övrigt	Totalt	Arvode per	Arvode per
					ledamot	lägenhet
Riddarsporren	197 lgn 5 pers	400 000	0	400 000	74 000	2 030
Stockholm	200 lgh 5 pers	200 000	0	200 000	40 000	1 000
Stockholm	186 lgh 5 pers	181 621	0	181 621	36 324	976
Spånga	102 lgh 5 pers	79 000	72 000	151 000	30 200	1 480
Stockholm	116 lgh 5 pers	142 105	2 625	144 730	28 946	1 248
Åkersberga	119 lgh 4 pers	100 250	0	100 250	25 062	842
Bandhagen	152 lgh 5 pers	92 922	26 542	119 464	23 893	786
Nacka	170 lgh 5 pers	110 000	0	110 000	22 000	647
Malmö	129 lgh 5 pers	104 140	0	104 140	20 828	807
Göteborg	160 lgh 5 pers	83 000	11 303	94 303	18 861	589
Stockholm	143 lgh 5 pers	85 000	0	85 000	17 000	594
Hägersten	180 lgh 6 pers	100 000	0	100 000	16 667	556
Karlskoga	117 lgh 6 pers	53 000	46 231	99 231	16 538	848
Hägersten	166 lgh 5 pers	80 000	0	80 000	16 000	482
Stockholm	172 lgh 7 pers	111 800	0	111 800	15 971	650
Nacka	108 lgh 5 pers	79 000	0	79 000	15 800	731
Spånga	111 lgh 5 pers	76 140	0	76 140	15 228	686
Kalmar	106 lgh 5 pers	13 700	60 100	73 800	14 760	696
Årsta	180 lgh 6 pers	86 800	0	86 800	14 467	482
Stockholm	200 lgh 7 pers	97 271	0	97 271	13 896	486
Hässelby Strand	157 lgh 7 pers	80 600	9 975	90 575	12 939	577
Uppsala	136 lgh 5 pers	63 740	0	63 740	12 748	469
Spånga	116 lgh 5 pers	60 000	0	60 000	12 000	517
Göteborg	142 lgh 7 pers	74 500	0	74 500	10 643	525
Kalmar	183 lgh 5 pers	16 000	26 100	42 100	8 420	230
Uppsala	142 lgh 6 pers	44 031	0	44 031	7 338	310
Göteborg	103 lgh 7 pers	9 500	35 200	44 700	6 386	434
Eskilstuna	109 lgh 7 pers	24 200	3 000	27 200	3 886	250
Eskilstuna	103 lgh 5 pers	5 850	2 000	7 850	1 570	76

Styrelsens svar

Föreningsstämman beslutar om arvode efter förslag från styrelsen. Sedan föreningen startade har styrelsearvodet fördelats på ett mindre fast arvode samt rörlig ersättning då styrelsen fördelar arvodet utifrån olika ansvarsområden och genomförda arbetsuppgifter. Styrelsens förslag om arvode bör baseras på planering av kommande års arbete för Riddarsporren 24 och inte utifrån andra föreningars styrelsearbete.

Styrelsen yrkar avslag på motionen

5. REDOGÖRELSE FÖR SUPPLEANTERNAS ARBETE FRAM TILL ÅRSSTÄMMAN

Styrelsen sade på extrastämman (2014-11-27) att suppleanterna från och med extrastämman fram till årsstämman (i mars 2015) kommer att agera som fullvärdiga ledamöter och därmed ta de avgående ledamöternas plats. Det vill säga bli inbjudna till alla styrelsens möten (då förutsätter jag att ni menar hela mötestiden), få all information som styrelsen får samt kunna rösta i alla styrelsens omröstningar.

Jag skulle vilja få en redogörelse på årsmötet - från styrelseledamöterna och samtliga suppleanter - att detta så varit fallet. Skulle även vilja veta hur ni säkerställt att detta efterföljts på ett bra sätt.

Charlotte Berndt Melchert, 15 F

Styrelsens svar

Suppleanterna i styrelsen Riddarsporren 24 har sedan föreningen bildades alltid bjudits in till samtliga styrelsemöten och erhållit samma kallelse med tillhörande underlag inför styrelsemöten som ledamöterna. Både ledamot och suppleant har även tillgång till föreningens elektroniska arkiv. Arkivet innehåller bl. a all dokumentation som tagits beslut om sedan föreningen startade, upphandlingar, projektdokumentation, samtliga protokoll, alla föreningens avtal m m. Arbetssättet har varit detsamma även efter den 27 november 2014.

Därmed anser vi motionen besvarad

6. FINANSIERING AV RENOVERINGEN VIA KAPITALTILLSKOTT

Då föreningen i och med den kommande renoveringen troligtvis behöver ta in extra kapital i form av nya lån, kommer detta att innebära avgiftshöjningar och därmed en värdeminskning av bostaden. Föreningar kan, till skillnad mot enskilda medlemmar, inte göra ränteavdrag. Vidare har bostadsrättsföreningar i regel ett sämre förhandlingsläge, då dessa lån oftast sprids ut över längre löptider och amorteringstider.

Motionen avser därför att kostnaden för renoveringen ska betalas via medlemmarna genom ett så kallat kapitaltillskott. Detta innebär att respektive medlem kan välja att betala kontant, ta upp nya lån på lägenheten eller på annat valfritt sätt lösa betalningen.

Kostnaden som kvarstår efter de redan upptagna lånen, uppgår till 3250kr/kvadratmeter, givet ett kvarstående belopp om 60 miljoner kronor (givet en fullskalig renovering med ett visst risktillägg).

En föreningsmedlem boende i en lägenhet om 60 kvadratmeter skulle då betala cirka 200 000kr
De föreningsmedlemmar som inte klarar att ta upp nya lån bör beakta möjligheten att bo kvar i föreningen, givet de kommande avgiftshöjningar som föreningslån kommer att innebära. Till syvende sist är föreningens lån varje enskild medlems lån.

Andreas Melchert, 15F

Från Deloitte kommer följande information av om innebörden av ett kapitaltillskott.

Förslaget är en möjlig lösning för att kunna finansiera renoveringarna men frågan om kapitaltillskott är något som måste tas upp och beslutas på en eller två stämmor. Ett kapitaltillskott från medlemmarna innebär att man räknar ut vad respektive lägenhet efter deras andelstal ska betala och då får varje medlem betala in det som ett kapitaltillskott till föreningen så att föreningen har likvida medel för att kunna finansiera de stora renoveringsarbetena. Detta innebär att föreningen inte behöver ta upp några nya lån och således inte behöver höja årsavgifterna med den ökade räntekostnaden föreningen får utan respektive medlem får istället denna kostnad direkt beroende på hur respektive medlem kan finansiera sin andel, skillnaden blir att respektive medlem får göra avdrag för sina räntekostnader i sin deklaration. Dessutom kan medlemmen vid en försäljning av lägenheten göra ett avdrag med detta kapitaltillskott vid reavinstbeskattningen.

Beslut om kapitaltillskott kan ske på två sätt:

1) att samtliga medlemslägenheter betalar in ett kapitaltillskott och då gäller följande för ett beslut:

Ett beslut om kapitaltillskott måste tas på en föreningsstämma och regler om detta finns i

Bostadsrättslagens 9 kapitel :

- Där anges att beslut som gäller ökade insatser, men som inte ändrar förhållandet mellan bostadsrätterna (andelstalen), kräver att samtliga röstberättigade i föreningen har gått med på förslaget.
- Kan enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och att beslutet har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om det inte framstår som otillbörligt gentemot någon bostadsrättsinnehavare. Hyresnämnden kan t.ex. anse ett beslut som otillbörligt om avsikten är att tvinga oönskad bostadsrättsinnehavare att sälja p.g.a. att denne ej kan finansiera sitt kapitaltillskott. Hyresnämndens beslut kan överklagas till hovrätten. Hovrättens dom kan dock inte överklagas. Medlem som trots Hyresnämndens beslut vägrar att betala in kapitaltillskottet kan komma att sägas upp från sin bostadsrätt alternativt bli skadeståndsskyldig om föreningen lider skada på grund av den uteblivna insatsen.

2) att det blir ett frivilligt alternativ, alltså att de som vill betalar in ett kapitaltillskott och övriga gör det inte, detta innebär då att föreningen delvis får kapital från medlemmarna genom kapitaltillskott och delvis måste låna upp pengar. Detta ställer då också en del andra krav och andra beslut som måste fattas. Det blir då olika grunde som årsavgifterna baseras på och de som har betalat in ett kapitaltillskott får en lägre avgift än de som inte har betalat in.

Valfritt deltagande med skilda/nya andelstal

Om det inte finns en vilja bland alla medlemmar att delta och föreningen inte vill pröva frågan i Hyresnämnden finns en alternativ lösning innebärande att det är valfritt att delta. Detta kräver vanligen att man ändrar stadgarna (vilket i sig kräver beslut på två på varandra följande stämmor) för att fastställa att det ska finnas ett nytt andelstal baserat på gjorda insatser inklusive kapitaltillskott och att det ska utgöra grund för den årsavgift man ska betala. De medlemmar som gör ett kapitaltillskott ska ju få en lägre årsavgift eftersom de inte belastar föreningens räntekostnad lika mycket.

Styrelsen svar

Styrelsen ser positiv på förslaget men menar att ett kapitaltillskott alltid kan göras i efterhand och att det är bättre att vänta till dess att projektet är färdigt för att därefter utreda om intresse bland medlemmarna finns eller inte.

Styrelsen yrkar avslag på motionen

7. EXTRA FÖRENINGSTÄMMA OM KOSTNADERNA FÖR RENOVERINGEN ÖKAR

Styrelsen har som bekant överlåtit på medlemmarna i BRF Riddarsporren 24 att rösta på tre olika renoveringsalternativ. Styrelsen har också med hjälp av Yttermans uppskattat kostnaderna för de olika alternativen och tillsammans med Deloitte lämnat en bedömning av föreningens behov av att höja medlemmarnas avgifter.

Prognoserna bygger på översiktliga kalkyler vilket i sig inte är fel i ett tidigt skede av ett projekt. Såväl styrelsen som Ytterman har dock varit tydliga med att en rad tekniska och praktiska aspekter av de planerade åtgärderna inte är utredda. Först efter genomförd upphandling av entreprenörer säger man sig med någorlunda säkerhet veta vad den faktiska kostnaden är.

Mot denna bakgrund föreslår jag att föreningsstämman beslutar följande.

Oavsett om föreningsstämman röstar för renoveringsalternativ 1, 2 eller 3 ska styrelsen kalla till extra föreningsstämma om det under det fortsatta arbetet med projektet visar sig att kostnaderna för projektet sannolikt kommer överstiga kostnaden för respektive alternativ som presenterats för medlemmarna inför informationsmötet den 12 mars 2015 med mer än 10 %. På sådan extra föreningsstämma ska medlemmarna ges möjlighet att rösta om projektet omfattning ska begränsas i något hänseende med hänsyn till att kostnaderna överskrider vad som tidigare kommunicerats.

Fredrik Jonsson, 17 B

Styrelsens svar

Styrelsen föreslår bifall men med ändringen att kallelse till extra föreningsstämma endast skall ske om kostnaderna efter genomförd upphandling överstiger de budgeterade kostnaderna med mer än 15%.

8. BRYTSKYDD TILL PORTARNA

Föreningen har under en lång tid drabbats oönskade ”gäster” i trapphusen. Styrelsen och medlemmar har via hemsida, elektroniska anslagstavlor, lappar m.m. uppmanat boende i fastigheten att inte släppa in okända i trapphusen. Trots det förekommer det såväl natt som dagtid att vi har oönskade besök. På senare tid har medlemmar också haft inbrott i sina hem!

Som en konsekvens av detta överväger många medlemmar att installera larm och/eller säkerhetsdörrar. Tittar man på våra portar till trapphusen är det tydligt att nästan varenda port har brytmärken efter att någon men skruvmejsel eller liknande verktyg öppnat porten. Det är således inte så att vår oönskade ”besökare” nödvändigtvis blir insläppta i fastigheten. Med en vanlig skruvmejsel behövs ingen hjälp för att komma in. En enkel åtgärd för att förhindra detta enkla sätt att bryta sig in i vår fastighet är att montera så kallade brytskydd på alla portar. Kostnaden för detta uppgår endast till någon tusenlapp per trapphus vilket gör denna åtgärd till en billig försäkring mot inbrott i hem, källare, förråd m.m.

Jag vill förtydliga att de grindar som kommer monteras enligt föreningsstämmans beslut från 2012 är en jättebra idé som bör genomföras. Men det är inte en lösning på de återkommande besöken vi upplever idag. De flesta trapphus har två portar, varav den ena kommer att ligga utanför den del av fastigheten som inhägnas av grindarna.

Mot bakgrund av ovan och för att återställa de boendes känsla av trygghet och säkerhet föreslår jag att föreningsstämman beslutar följande.

Styrelsen uppdras att skyndsamt installera brytskydd på föreningens samtliga portar.

Fredrik Jonsson, 17 B

9. BRYTSKYDD TILL PORTARNA I RIDDARSPORREN 24

Med anledning av föreningens förestående renovering

och mot bakgrund av att flera inbrott och inbrottsförsök gjorts i våra lägenheter den senaste tiden

samt den förväntade tillströmningen av besökare i vårt område p g a den kolossala utbyggnaden av tunnelbana och citybana vid Odenplan, som kommer att ge en citykaraktär åt våra kvarter

ökar vårt behov av ett fullgott skalskydd för att skydda våra bostäder.

Våra portar har idag inga brytskydd. På väldigt många portar går det att konstatera att brytmärken finns och att försök att ta sig in alltså har skett och sker.

Att skydda portarna maximalt bör vara ett logiskt och självklart steg för att maximera skalskyddet för oss alla, som komplement till de grindar som planeras.

Jag föreslår därför styrelsen eller årsmötet beslutar att installera brytskydd på portarna i föreningens hus snarast möjligt i samband med den förestående renoveringen.

Pia Hylin, 17 F

Styrelsens svar till motionerna 8 och 9 angående brytskydd

Styrelsen föreslår bifall

10. OFFENTLIGA STYRELSEPROTOKOLL

Bakgrund:

Enligt lag ska protokoll skrivas under styrelsens sammanträden eller i anslutning till dessa. I de tre bostadsrättsföreningar jag tidigare varit medlem i har alla tillämpat offentliga protokoll (punkter på dagordningen som innehållit känsliga uppgifter om enskild medlem eller tredje part har protokollförs separat i en sekretessbelagd bilaga).

Offentliga protokoll har skapat en bättre insyn och större engagemang och bidragit positivt till föreningarnas utveckling och förvaltning.

Lite kort några punkter varför styrelseprotokoll bör vara offentliga för alla medlemmar.

- Även den bästa styrelsen kan göra fel. Om någon felaktighet i styrelsens arbete uppstår kommer detta fram nästan omedelbart med öppna protokoll. I värsta fall kan det annars ta flera år (om någonsin) innan felaktigheten upptäcks. Detta är extra viktigt i Riddarsporren 24 då föreningen är så pass stor med en väldigt hög ekonomisk omsättning.
- Det har förekommit styrelser som inte gett något beslut överhuvudtaget i vissa ärenden. Med offentliga protokoll så ökas säkerheten i föreningen och medlemmen är inte maktlös.

- Ett av de bästa tecknen på en väl fungerande förening är att det finns en öppenhet från styrelsens sida gentemot medlemmarna, och att medlemmarna inte är rädda för att uttrycka sina åsikter.
- Med offentliga protokoll så ställer detta krav på styrelsen att skriva meningsfulla protokoll så det framtida styrelsearbetet säkras. Nya styrelser vet då att de inte ger sig in i ett totalt mörker utan har god kunskap om tidigare nedlagt arbete.
- Genom att styrelsen lämnar ut protokoll/utdrag kan medlemmen se om medlemmens ärende behandlats. Medlemmen kan även se när ärendet behandlades.
- Om medlemmen skulle få ett beslut så vet medlemmen inte om hen fått hela beslutet. Medlemmen får kanske inte heller motiveringen bakom, dvs hur styrelsen resonerat.
- Genom att medlemmen får protokoll eller utdrag från protokoll så vet denne att den information som medlemmen får är samma som den ledamöterna i styrelsen fått.

Förslag på beslut

11. Att styrelsen offentliggör styrelseprotokoll. Punkter på protokoll som innehåller känsliga uppgifter om enskild medlem eller i vissa fall tredje part som kan ta skada, behandlas med sekretess i särskild bilaga som inte offentliggörs.
12. Att protokollen publiceras på föreningens hemsida senast två veckor efter genomfört styrelsemöte. För att undvika att icke-medlemmar tar del av protokoll förses hemsidan med en inloggningsfunktion med lösenord (fixas enkelt med en plug-in på föreningens wordpress-baserade hemsida).
13. Att om ovan förslag 1 och 2 avslås beslutas att en summering av behandlade ärenden och styrelsemöte beslut presenteras på hemsidan bakom en inloggningsfunktion senast 2 veckor efter varje styrelsemöte.

Fredrik Sandin, 17 B

Styrelsens svar

Enligt föreningens stadgar § 29 skall det vid varje sammanträde föras protokoll, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt.

Under året som styrelsen är vald har medlemmarna utsett en eller flera revisorer som ska granska arbetet för att lagom inför årsstämman lämna en revisorsrapport om att styrelsen följt reglerna. Revisorn har rätt att få se styrelseprotokollet och det ligger i dennes uppdrag.

Styrelsen har infört en rutin att efter varje styrelsemöte göra en kort sammanfattning över de punkter som diskuterats och som vi tror kan vara av allmänt intresse och publicerar dessa på hemsidan. För att ytterligare förbättra informationen om vad som pågår i föreningen planerar styrelsen att ha öppet hus i föreningslokalen några gånger varje år. På så sätt hoppas vi att alla kan få möjlighet att informera sig om det som för respektive medlem känns viktigt just nu.

Styrelsen yrkar avslag på samtliga tre förslag i motionen.

11. FÖRSLAG PÅ STADGEÄNDRING – RÖSTRÄTT GENOM OMBUD

Bakgrund:

Enligt § 43 i Riddarsporren 24:s stadgar ges en medlem möjlighet att agera ombud åt 20 andra medlemmar.

”Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Endast annan medlem, make eller anhörig i rakt upp eller nedstigande led, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än tjugo medlemmar.”

Normalt i ideella föreningar är att man inte får rösta alls med fullmakter. Det strider mot själva idén för ideella föreningar. Det finns dock ett mindre antal föreningar där det är tillåtet. Det beror på att man, som i Riddarsporren 24, i stadgarna skrivit in att det är tillåtet att rösta med fullmakt. Oftast gäller då att varje medlem får agera ombud åt en (1) annan medlem.

Fördelarna med att enbart göra det möjligt att vara ombud för en annan medlem är många. Bland annat minskas risken för ”kuppförsök” och det främjar ett större engagemang bland medlemmar.

Förslag på beslut

1. Att § 43 i Riddarsporren 24:s stadgar omformuleras till att lyda:

”Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Endast annan medlem, make eller anhörig i rakt upp eller nedstigande led, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en (1) medlem.”

Fredrik Sandin, 17 B

Styrelsens svar

Styrelsen kommer att lägga fram ett genomarbetat förslag till nya stadgar för föreningen under året. Därefter kommer styrelsen att kalla till två på varandra följande föreningsstämmor för att anta nya stadgar.

Motionärens förslag till justeringar av stadgarna kommer att beaktas i detta sammanhang.

Därmed anser vi motionen besvarad.

12. GEMENSAMMA STÄDDAGAR

Bakgrund:

Många återkommande arbetssysslor i vår fastighet och på vår gård kan utföras av medlemmarna själva på ett organiserat sätt. För att möjliggöra detta föreslås att det inrättas två frivilliga årliga städdagar (vår och höst). Min erfarenhet är att städdagar inte bara resulterar i en snyggare omgivning utan även kan vara ett utmärkt tillfälle att prata och lära känna andra medlemmar.

Förslag på beslut

Att stämman beslutar att införa två årliga städdagar som avslutas med enklare gemensam måltid/fika. Styrelsen går ut med inbjudan till städdagen minst 30 dagar före respektive städdag.

Fredrik Sandin, 17 B

Styrelsens svar

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar att en arbetsgrupp inrättas som tar ansvar för anordnande av städdag med tillhörande enklare gemensam måltid/fika.

Därmed anser styrelsen besvarad.

13. TAKBYGGNATION

Bakgrund:

Tidigare diskussioner om takbyggnation har kommit att handla om nya våningsplan eller inget. Här följer ett förslag på ett alternativ mitt emellan. På både 15- och 17-huset finns en ”hylla” utanför fönstret på lägenheterna högst upp (se exempel bild 1). Ytan står i dag tom och enligt Yttermans förslag planeras för att uppföra ett fall för vattenavrinning, alt. Anlägga terrasser på denna yta för att sedan hyra/sälja till intresserade medlemmar. Att istället anlägga ny boyta på denna yta skulle betyda betydligt större intäkter till föreningen och ett förändrat andelstal (månatlig ökad intäkt). Totalt handlar det om minst 300-500 kvm som skulle kunna säljas till intresserade medlemmar. OBS! Detta alternativ förhindrar inte en framtida fullskalig utbyggnad eftersom idén går ut på att ”jämna” ut taket. En arkitekt har, på styrelsens uppdrag, redan ritat på detta alternativ (se bild 2-3).

När renoveringsprojektet antagligen blir en stor kostnad för föreningen anser jag att vi måste ta tillfälligt i akt och undersöka möjligheter till intäkter och undvika förgäveskostnader. De stora intäkter som en utbyggnad skulle medföra kan täcka upp för de lån som föreningen behöver upplåta, och därmed förhindra kraftiga avgiftshöjningar.

Förslag på beslut

1. Att styrelsen får i uppgifte att utreda möjligheten att i samband med planerad renovering anlägga ny boyta den yta som på bild 2 är färgad gul, blå, grön och vit samt den yta på bild 3 som är färgad gul och blå.
2. Om möjlighet till ovanstående projekt föreligger, att styrelsen tar fram en plan för finansiering.

Fredrik Sandin, 17 B

Styrelsens svar

Diskussioner har förts och utredningar har gjorts vad gäller utbyggnader på våra tak, resultatet av detta har lett till att styrelsen koncentrerar sitt arbete på att under kommande år renovera tak, fönster och fasader.

Styrelsen yrkar avslag på motionen

Bild 1





Bild 3



14. FÖRSÄLJNING AV TAKYTA

Det verkar olyckligt att årsredovisningen för 2013 klart säger att vi har täckning för renovering av tak, fönster och fasad och att det samtidigt muntligen meddelades på årsstämman för 2013 att inga avgiftshöjningar förväntades eftersom ekonomin var god.

Låt mig göra följande antaganden:

1. En nytt amorteringsfritt lån på 50 M SEK med en beräknad ränta på om 3 % kostar oss 1 500 000 kr per år.
2. En avgiftshöjning för medlemmar om 10 % borde utifrån årsredovisningen 2013 ge en extra intäkt om 739 342 kr.

Belastas alla lokaler med en hyresökningar om exempelvis 10 % tillkommer 665 144 kr. Är det ens möjligt att direkt höja lokalerna så mycket extra? Eftersom intäkten från lägenheten om ca 240 kvadratmeter som Norrmalms Stadsdelsförvaltning disponerar säljs, försvinner en del av lokalintäkterna liksom delar av underlaget som skulle bära en höjning för 2015 jämfört med 2013. Å andra sidan tillkommer intäkter från nya bostadsrättsinnehavare, som dock beloppsmässigt är lägre än hyran från Norrmalms Stadsdelsförvaltning.

Varifrån kommer föreningens lokalintäkter? Renoveringen har exempelvis en liten koppling till hyresgästen Stockholm Parkering. Skulle det teoretiskt ens vara möjligt att kraftigt höja hyran för dem, lär väl vi boende som använder garaget få en höjning även där, plus moms.

Jag har antagit att hyresökningar för vanliga hyresgäster fastställs vid hyresförhandlingar och att en 10 % ökning inte med automatik kan påföras hyresgästerna.

Styrelsens förslag till avgiftshöjning vid en fullskalig renovering av tak, fasad och fönster verkar inte räcka till hela räntekostnadsökningen.

YRKANDE

Styrelsen får i uppdrag att undersöka möjligheterna att skapa reella intäkter från taken genom försäljning av takyta. En sådan försäljning får inte negativt påverka en framtida påbyggnad av lägenheter. Intäkter från försäljning av takyta kan delfinansiera renoveringen och medföra att vår bostadsrättsförening undviker kraftiga och oförutsedda avgiftshöjningar.

Med vänlig hälsning

Magnus Öhnedal. 15 A

Styrelsens svar

Styrelsen föreslår stämman att bifalla yrkandet med reservation. Reservationen består i att styrelsen endast får i uppdrag att utreda var det går att sälja ytterligare terrass- och balkongyta till boende högst upp inom gällande detaljplan och som inte kommer att kunna påverka en eventuell kommande påbyggnad.

15. INHÄMTA YTTERLIGARE UNDERLAG

Oaktat det faktum att Yttermans verkar vara mycket kompetenta samt att en rapport från Niras blivit känd utan styrelsens vetskap för den som önskar ta del av den, är en konkurrensutsatt upphandling en normal praxis. Såvitt jag vet har styrelsen inte presenterat alla de företag som fått en möjlighet att offerera, hur offerten sett ut och resultatet av denna offertrunda.

Det faktum att en rapport från Niras må vara lite summarisk och sakna vissa kostnadskomponenter, behöver inte betyda att allt i denna är felaktigt. Det förefaller märkligt att styrelsen anser sig ha kompetens att kunna bedöma att 'inte ställa sig bakom denna rapport'. Föreningen har anlitat Niras tidigare, så tvärvändningen bort från Niras känns lite märklig. Då Yttermans fått tillgång till Niras rapport och även fått möjlighet att bemöta denna kunde kanske det omvända vara en möjlighet för att relativt snabbt och billigt få in en ytterligare åsikt. Detta skulle kunna underlätta nästa fas.

YRKANDE

Då det inte kan uteslutas att mer kostnadseffektiva lösningar finns på marknaden, får styrelsen i uppdrag att inhämta underlag från ytterligare minst en projektledare. Nuvarande planer bordläggs under tiden.

Magnus Öhnedal, 15 A

Styrelsens svar

Styrelsen anser inte att ytterligare underlag från minst en ytterligare projektledare behöver inhämtas. En ytterligare kostnad för att ta fram en ny kalkyl för vad en renovering enligt de olika alternativen och den försening en sådan hantering skulle medföra står inte i proportion till nyttan. Det underlag som nu tagits fram är kalkyler på vad olika renoveringsprojekt skulle kunna komma att kosta och bör räcka som underlag inför en upphandling

Styrelsen föreslår att motionen avslås

16. ANGÅENDE BESLUTSUNDERLAG FÖR RENOVERING AV VÅR GEMENSAMMA FASTIGHET

Att ta hand om och fatta beslut angående **vår stora och på många sätt komplicerade fastighet är ingen lätt uppgift**, särskilt inte när det kommer till större renoveringar.

Renoveringsbeslutet är troligen **det största enskilda beslut som kommer att fattas i vår förening** – frågan är om det ens skall behandlas som ett beslut eller som flera.

Ett eventuellt beslut om mer **omfattande renoveringar kommer att påverka föreningens och i förlängningen medlemmarnas enskilda ekonomi under mycket lång tid framöver**. Självklart är för mig och andra jag pratat med att det behöver föregås av betydligt mer information och tid för sansade samtal i stor grupp.

Som tillförordnad ekonomidirektör i ett investeringsbolag kan jag meddela att så väl privata företag som offentliga organisationer ställer höga krav på förarbete och beslutsunderlag innan man går till beslut om så kostsamma åtgärder som vår renovering. **Dessa beslut fattas inte lättvindigt och kräver tillräckligt omfattande och kompetent beredning.**

Min avsikt är att bo kvar länge i Riddarsporren 24. Det är viktigt för mig att föreningen fortlever och att vi klarar ekonomin. Inte sällan drar stora byggprojekt över budget, vad händer till exempel om föreslagna renovering går över budget med i sammanhanget ringa 10% - det innebär nästan 10 miljoner kronor?

Dagens underlag är bristfälligt

Styrelsen beställde först en besiktning av taken av **Niras** som lämnade rapport den 26 januari 2012.

Därefter beställde styrelsen en kostnadsuppskattning för renovering av taken av **Yttermans** som kompletterades under informationsmötet den 12 mars 2015.

Någon **jämförelse mellan dessa rapporter har inte presenterats**, varför vi egentligen inte har en aning mer än att de **skiljer sig enormt åt vad gäller just kostnadsuppskattningar** för vad som tycks vara en liknande renovering.

Styrelsen uttryckte på informationsmötet att de inte haft tid att ta fram ett bättre underlag och sa att medlemmarna helt enkelt får "rösta ner förslaget om det inte tycker att det passar".

Föreningen är **INTE** experter på renovering eller fastighetsförvaltning.

Vi behöver heller inte uppfinna hjulet igen.

Svenska Bostäder har långt mer erfarenhet av exakt samma fastighetstyp som vår.

Det allra minsta vi som föreningsmedlemmar borde begära är en **utförlig beskrivning av hur Svenska Bostäder tänker angående renoveringar av de oss närliggande fastigheterna.**

De förslag som Yttermans tagit fram inkluderar inte en siffra för den enklare takrenovering som Svenska Bostäder som professionell förvaltare valt.

Ett ytterligare problem är att **BESLUTET som jag uppfattar att styrelsen önskar att föreningens medlemmar skall fatta i dagsläget är oklart:**

- **Vilket mandat ges till vem** genom att föreningen till exempel röstar för endast en takrenovering?
- Hur skall en medlem rösta som önskar att vi gör den **billigaste möjliga taklösningen** (liknande den Svenska Bostäder gjorde när de inte ändrade till tak med fall eller flyttade avrinning) så snart som möjligt för att **få stopp på kostsamma läckage** medan föreningen för tid för att utreda vad som på längre sikt är det mest lämpliga sättet att utforma vår gemensamma takyta?
- Hur skall medlem rösta som önskar att **byte av fönster görs inifrån lägenheterna som brukligt är** - i stället för att täcka för dagsljus och balkonger med dyra byggnadsställningar i kanske sex månader för varje boende (om det ens är möjligt att arbeta på det sätt Yttermans föreslår – sedan de fått bakläxa av styrelsen på sitt ursprungliga förslag som skulle ta 3 år att genomföra).
- I de **kostnadsberäkningar/kalkyler från Yttermans som vi delgetts räknas t.ex. inglasning av balkonger med**, trots detta skriver styrelsen i frågor och svar på hemsidan att det inte skall bekostas av föreningen. Vilka andra kostnadsposter är fel?

Vad vi behöver

Som boende i föreningen ligger det i allas vårt intresse att

- Det görs en **ordentlig utredning av föreningens alternativ och deras för- och nackdelar**,
- Medlemmarna **aldrig pressas att gå till snabba beslut på oklara eller otillräckliga underlag**, utan tydligt är medvetna om vem som ges vilket mandat med våra gemensamma tillgångar och att skuldsätta den föreningen vi tillsammans utgör
- Besluta om att prioritera **renoveringar som motsvarar fastighetens mest akuta behov** (med tanke på Svenska Bostäders planer behöver vi troligen även göra ett stambyte även i vår fastighet, ingen klar kostnadsbild av hissrenoveringar har presenterats etc.)
- Baserat på utförlig riskanalys besluta om upplägg och finansiering som är mest fördelaktiga och som föreningen kan ekonomiskt mäkta med utan att vi riskerar att gå i konkurs eller få anmärkningar av revisorer vilket skulle försvåra försäljning av lägenheter för de som behöver flytta.

Förslag till stämman är att

- 1) **Tillsätta en särskild renoveringsgrupp** som har till uppgift och ersätts specifikt för att skyndsamt inhämta och sammanställa information till samtliga medlemmar som också inkluderar:
 - Svenska Bostäders bedömning av renoveringsbehov och planer för renoveringar (inklusive stambyte och hissar) av sina fastigheter
 - Kostnadsuppskattningar från de leverantörer som renoverade taken på Svenska Bostäders byggnader och de som nu utför fönsterbyten inifrån lägenheterna
- 2) **Renoveringsgruppen har professionell erfarenhet** av upphandling, ekonomi, juridik och fastigheter.
- 3) **Fatta beslut om åtgärder först vid en senare extrastämma** när bättre underlag finns tillgängligt.
- 4) **Inte låta sig stressas att fatta så stora och viktiga beslut** så länge läget och betydelsen av beslutet är oklart och inte föregåtts av saklig och utförlig presentation av samtliga rimliga alternativ på ett sätt som är för dig begripligt.

Motionär: Nina Lindström, Tf Ekonomidirektör för investeringsbolag, aktiv i styrelsen med ombildningen av vår fastighet till bostadsrättsförening 2010, boende på Hagagatan 15G, 2tr.

Styrelsens svar

I den tekniska besiktning som Värda gjorde i samband med ombildandet av, angavs bl a att tak, fönster och fasader måste åtgärdas inom kommande år. Vilket medförde att medel avsattes redan i ekonomiska planen för renovering av desamma

År 2013 tog styrelsen fram en underhållsplan för vår fastighet med hjälp av Oscar Rudbeck på Helm (ett konsultföretag inom byggledning och besiktning). Vi den besiktning som då genomfördes kom man fram till att våra tak måste åtgärdas inom två år och att fönster och fasader bör åtgärdas inom fem år. Renovering av tak och fönster lämpade sig bra att genomföras ihop med renovering av taken. I rapporten angavs även att underhåll av stammar lämpade sig att göras inom tio år.

Ytterman AB har efter sin tekniska besiktning kommit fram till samma resultat som både Värda och Helm. Niras har inte varit involverad i frågan om fönster och fasader.

Styrelsen anser därför inte att ytterligare underlag behöver tas in för att undersöka behoven av renovering av tak, fönster och fasader inte heller ytterligare kalkyler, se även tidigare svar. För att få in den expertis som behövs i styrelsen för att hantera alla frågor som kommer att uppstå under projektets gång kommer styrelsen även att upphandla en projektledare med uppgift att företräda styrelsen i detta projekt.

Styrelsen yrkar avslag på motionen