



BRF Riddarsporren 24

Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Brf Riddarsporren 24

Föreningens styrelse kallar här till ordinarie föreningsstämma, torsdagen den 26 april 2018, **klockan 19.00** i Normalmskyrkan, Norrtullsgatan 37. Röstlängd för mötet upprättas utifrån föreningens medlemsregister. **Registrering** av stämmodeltagare börjar **klockan 18.30** då varje medlemshushåll får en röstsedel.

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter, bilaga 1.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §.
Inkomna motioner, bilaga 2
 - Porttelefon på grinden 15 C
 - Porttelefon 17, B, C och D
 - Automatisk öppning av grindar
 - Stadgeändring
 - Upprustning av gårdar
 - Fördelning av ledamöter i valberedning och styrelse
 - Info kvällar
 - Tydligare skyltning
18. Stämmans avslutande.

Varmt välkomna! / Styrelsen

Om du inte kan delta på stämman bifogas en fullmakt som du kan ställa ut på någon medlem i föreningen, make eller sambo som du vill ska företräda din röst.

Brf Riddarsporren 24

FULLMAKT

Ordinarie föreningsstämma

Torsdagen den 26 april 2018

Namn

Port Nr.....

Fullmakten är ställd till

Datum

Namnteckning

Namnförtydligande

§ 34 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska förete skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Inkomna motioner

1. Porttelefon på grinden vid 15 C

Jag vill föreslå att föreningen låter montera en porttelefon på grinden vid 15C. Idag finns det porttelefon på grindarna mot Hagagatan (närmast 15A) och mot Hagagränd (närmast 15G), men inte på grinden i mitten. Om man kommer in på torget från Norrtullsgatan eller Frejgatan, och ska till 15-huset, så är det grinden vid 15C man ser först, och det är den grind som är närmast om man ska besöka 15B, C och D. Besökare och bud till dessa portar vet inte vart de ska ta vägen för att komma in. Det är inte alls uppenbart att man ska ta den långa omvägen via 15A eller G när man redan står vid en grind.

Det känns rimligt att ha porttelefon vid alla tre grindar till 15-gården, så att det finns en enkel väg in för besökare till alla portar. Därför föreslår jag att stämman röstar för att installera en porttelefon även på grinden vid 15C.

Mats Sigge, 15C

Styrelsens svar: De två porttelefoner som finns installerade idag bör räcka för besökande. Kostnaden för att installera ytterligare en porttelefon tillika det underhåll som behöver göras för varje porttelefon anser inte styrelsen motsvarar behovet.

Styrelsen yrkar avslag på motionen. Därmed anses motionen besvarad.

2. Porttelefon 17 B, C och D

Porttelefon även på baksidan mot torget för portarna 17 B, C och D.

Richard Trojmar och Carina Edin Trojmar i 17B

Styrelsens svar: Kostnaden för att installera porttelefon för samtliga portar ut mot torget kommer bli hög liksom underhållskostnaden. Styrelsen anser inte att kostnaden för installation av ytterligare porttelefoner motsvarar behovet av ytterligare porttelefoner.

Styrelsen yrkar avslag på motionen. Därmed anses motionen besvarad.

3. Automatisk öppning av grindar

Möjlighet för barnfamiljer att få tillgång till automatisk öppning av grindar och dörrar för att underlätta in-, och utgång med barnvagnar.

Fredrik Sandin, 17 B

Styrelsens svar: Den automatiska öppning är installerad för boende med funktionshinder som medför svårigheter att öppna grinden. För att minska slitage och underhållskostnaderna för grindarna och den automatik som finns är styrelsens inställning att övriga boende för öppna grindarna manuellt. Även säkerheten påverkas av att grindarna står öppna längre vid automatisk öppning. Styrelsen anser även att det blir en icke försvarbar kostnad vad avser administrationen av behöriga och icke behöriga aptusbrickor, speciellt kommer borttagandet av behörigheter att leda till ökad administration.

Styrelsen yrkar avslag på motionen. Därmed anses motionen besvarad.

4. Stadgeändring

Jag föreslår att en stadgeändring för möjliggörandet av frivillig individuell inbetalning av kapitaltillskott för bostadsrättsinnehavare en gång per år.

Kapitaltillskott i bostadsrättsföreningar som genomförs av bostadsrättshavarna för att betala av föreningens lån sänker årsavgiften.

Genom ett kapitaltillskott kan bostadsrättshavarna sänka sina boendekostnader med 30 % av föreningens räntekostnader samtidigt som marknadsvärdet på bostadsrätterna stiger och det troligen mer än det gjorda kapitaltillskottet.

I Brf Riddarsporren har vi medlemmar sedan starten belastats med förhållandevis höga räntekostnader. En anledning är naturligtvis att bundna räntevalet över tiden varit mycket dyrare än rörliga räntor. En bostadsrättsförening ska naturligtvis vara mycket försiktig med rörliga räntor. Om samma försiktighet tillämpats för långa bindningstider, skulle våra månadsavgifter varit betydligt lägre.

Vi har exempelvis fortfarande ett sedan **åtta** år bundet lån på 50 MSEK till 3,88 % ränta som löper ut efter sommaren. Med tanke på hur den rörliga räntan utvecklats har detta i praktiken inneburit att vi medlemmar betalat cirka två procent för mycket i ränta i ett antal år. $50 \text{ MSEK} \times 2\% = 1 \text{ MSEK}$. Detta innebär att var och en av oss i snitt betalat 5000 kr/år för mycket i ränta. Per månad blir detta i genomsnitt 420 kr per bostadsinnehavare.

När jag själv satt i styrelsen påpekade jag just nackdelen med bundna lån med alltför lång bindningstid, utan att få gehör.

Istället för att förorda att föreningen i större utsträckning skulle använda rörlig ränta, föreslår jag istället att möjligheten till extra individuellt kapitaltillskott möjliggörs via en stadgeändring.

Bostadsrättsföreningar får inte skattemässiga avdrag för räntekostnader, men det får däremot privatpersoner. Genom att låta de medlemmar som vill och kan göra en extra insats i sitt boende kan föreningens skuld minskas. Det innebär en lägre månadsavgift och ett högre värde på bostadsrätterna. Även de medlemmar som inte kan/vill låna mer pengar tjänar i längden på detta, i och med högre marknadsvärden på området generellt. Åtagandet är helt frivilligt.

Varje gång vi betalar vår månadsavgift till bostadsrättsföreningen så går en del av pengarna till att betala av på bostadsrättsföreningens lån. Detta gör att föreningens lån minskar och så även räntekostnaderna för lånet.

Medlemmarna kan via en stadgeändring komma överens om att tillåta ett extra kapitaltillskott till föreningen. Det innebär att varje bostadsrättsinnehavare betalar in X kr till bostadsrättsföreningen. Dessa pengar används för att sänka föreningens lån. Föreningens räntekostnader sjunker därmed och då sjunker även månadsavgiften som dessa boende behöver betala. För att inte skapa en extra administration föreslår jag att denna möjlighet bara ska kunna ske en gång per år förslagsvis i januari månad. Återigen, att göra ett extra kapitaltillskott ska naturligtvis vara helt frivilligt.

Tar föreningen upp nya lån kommer naturligtvis även de medlemmar som redan betalat av "sina skulder" att få nya skulder.

Maria Lind Öhnedal, 15 A

Styrelsens svar: Styrelsen bedömer att administrationen för frivillig individuell inbetalning är för kostsam och komplicerad för att passa en så stor förening som vår.

Styrelsen yrkar avslag på motionen. Därmed anses motionen besvarad.

5. Upprustning av gårdar

17 gården är inte det skick som det en gång var. Lekmöjligheterna för barn är små, och rabatterna är nästan borta. Jag yrkar därför att en budget på 50000 kr reserveras för att rusta upp gården och att en arbetsgrupp tillsätts för att genomföra upprustningen och stämma av med daghemmet Freja vad deras önskemål om gården är.

Elsa Reimann 17B

Styrelsens svar: Styrelsen planerar att anlita en trädgårdsarkitekt som tillsammans med medlemmarna och förskolorna utformar förslag på renovering av våra gårdar. Kostnaden för renoveringen kommer dock kraftigt överstiga 50 000 kr.

Styrelsen yrkar bifall på motionen, exkl beloppet 50 000 kr. Därmed anses motionen besvarad.

6. Fördelning av ledamöter i valberedning och styrelse

Ledamöter i valberedning och styrelse bör vara jämnt fördelat mellan 15- och 17-gården samt uppnå en mångfald av både kön och ålder.

Bakgrund

Det finns omfattande frågor av olika karaktär som behöver åtgärdas på båda gårdarna. Ett exempel är 17-gården där ljudet från förskolan uppfattas som störande av en del boende. Och avtal med Stockholms Stad, eventuell ombyggnation av föreningslokal på 17-gården, gårdsplanering m m är mycket omfattande frågor som kan engagera både styrelseledamöter och boende i arbetsgrupper.

Det är också viktigt med en mångfald av både kön och ålder då medlemmarna består både av barnfamiljer och äldre boende. De yngre medlemmarna står ofta för en annan kompetens t ex inom IT som de äldre saknar även om de äldre kanske både har mer tid och erfarenhet.

Motivering

För att säkerställa att det i styrelsen tas lika stor hänsyn till olika intressefrågor hos boende på båda gårdarna bör det finnas en jämn fördelning mellan 15- och 17-gården av ledamöterna både i valberedning och styrelse. Som det ser ut idag så består t ex valberedningen av 5 ledamöter, varav 4 är från 15-gården och endast 1 från 17-gården. En fördelning som inte är bra eftersom 17-gården har betydligt fler medlemmar. Även mångfald av kön, yngre och äldre är viktig.

Förslag

Förutom kompetens hos ledamöterna ska det också i möjligaste mån tas hänsyn till att det blir en jämn fördelning mellan 15-gården och 17-gården av antal ledamöter både i valberedning och styrelse samt till kön och åldersfördelning.

Stockholm den 26 mars 2018

Eva Söderberg, Hagag 17 A, Rickard Trojmar 17 B, Anna Edin Trojmar 17 B, Viktor Frykholm 17 B, Elsa Reimann, 17 B, Yvonne Melbjer, 17 K, Ann-Mari Melin, 17 L, Siv Johansson, 17 L, Carola Olsen, 17 L, Christer Malmström 17 A, Christina Lagerlöf 17 G, Karin Blomqvist 17 J, Jenny Kiisk, 17 J, Christina Gripenfors 17 H, Linda Gustafsson, 17 H, Nike Ljungqvist 17 H

Styrelsen föreslår bifall på motionen. Därmed anses motionen besvarad.

7. Infokvällar

Inför infokvällar för nyinflyttade, kvartalsvis eller vid behov, informera över en kopp kaffe om föreningen, regler, historia hur fastigheterna ser ut (alla gåingar och utrymmen under tex). Vet att det står på hemsidan men skulle vara trevligt att informera mer personligt. Syftet är att öka på vi-känslan i vår stora förening. Förslagsvis hålls infomötet av någon i styrelsen eller av någon särskilt intresserad.

Richard Trojmar och Carina Edin Trojmar i 17B

Styrelsens svar: Styrelsen har för avsikt att se över innehåll och former för framtida öppettider, denna fråga kommer hanteras inom ramen för översynen.

Styrelsen yrkar avslag på motionen

Därmed anses motionen besvarad

8. Tydligare skyltning

Tydligare skyltning vid båda grindarna i 17-huset gällande vilka portuppgångar som nås från gården.

Richard Trojmar och Carina Edin Trojmar i 17B

Styrelsens svar: Arbete med förbättrad skyltning pågår. Därmed anses motionen besvarad.