

BILAGA 2

Anmälda ärenden till föreningsstämma BRF Kantarellen 4 maj

Motioner, yttranden från styrelsen samt styrelsens anmälda ärende till stämman.

Motioner och yttranden

- 1 Uppträdande på stämmor
- 2 Bänk vid Högsätravägen

- 3 HSB:s kick-back på 5 %
- 4 Utvidgning av revisionsinsats

- 5 Röstning via fullmakt
- 6 Begränsa den totala mandattiden mm
- 7 § 25 revisorer
- 8 Upphandla ny oberoende externrevisor

- 9 Avskrivningars förtydligande i årsredovisning
- 10 Avskrivningar av projektkostnader
- 11 Bristande kostnadskontroll
- 12 Styrelseledamöter i ledningsgrupper
- 13 Skattemässigt ingångsvärde av tomtmark vid försäljning
- 14 Styrelsens attestrutiner
- 15 Redovisning av kostnader för stambyte mm
- 16 Arvode till styrelsen

- 17 Ökad säkerhet mot inbrott
- 18 Solceller

- 19 Styrelsens uppgifter och ansvarsområde
- 20 § 21 Styrelsen - extern styrelseledamot
- 21 Ny rubrik till § 3 Samverkan”
- 22 § 47 Särskilda regler för giltigt beslut
- 23 § 48 utträde ur HSB

Av styrelsen anmälda ärende till stämman

se bilaga 3

- 1 Förslag på komplettering av gällande stadgar andra läsningen (andrabeslutet av två)

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

ANVÄND TON, SPRÅKBRUK OCH ALLMÄN HYFS PÅ STÄMMOR OCH I ANDRA SAMMANHANG NÄR MEDLEMMAR TRÄFFAS BÖR ÄNDRAS OMEDELBART

Bakgrund

På föreningsstämman i april 2018 och på extrastämman i november 2019 och under mellanperioden då aktiviteter genomfördes av styrelsen och gruppen som ville ha en extrastämma, förekom nedanstående olämpliga beteenden från styrelsemedlemmar som samtliga klart visar på mycket dåligt omdöme

Rop och skrik från medlemmar i styrelsen entourage när föredragna åsikter var ifrågasättamde jämfört med styrelsens förslag på stämman i april.

Polisanmälda handgripligheter från styrelsemedlem gentemot medlemmar under utdelning av dokumentation angående stambytet under sommaren.

Flertalet borttagning av inlägg på facebook och på föreningens hemsida av dåvarande administratören som dessutom är styrelsemedlem.

Spärrning av medlem för inlägg på på facebook och föreningens hemsida under veckor efter inlägg som inte föll i god jord hos administratören tillika styrelsemedlem.

På extrastämman i november genomförde styrelsen en osmaklig oannonserad marknadsföringskupp. Styrelsens ordförand sköt på stämmans start en halvtimme för att ånyo kunna presentera styrelsens förslag till stambyte tillsammans med konsulten Tottras. Detta följdes av en representant från Nordea som skröt om förmånliga lån för förningen och även medlemmarna. Avslutningsvis gjordes en optimistisk presentation av de första planerna på ombyggnad av Högsätraområdet vars verkställighet ligger många år framåt i tiden.

Eftersom någon motsvarande tid ej planerats för motförslaget som skulle diskuteras på stämman protesterades mot kuppen och mot detta. Styrelsens ordförande avbröt då mycket drastiskt denna protest genom att helt sonika gå ut i publiken och med våld återta mikrofonen från den som protesterade.

Om styrelsens medlemmar önskar fortsatt förtroende från medlemmarna i sina funktioner som styrelse måste de kraftigt ändra sina beteenden och acceptera att på ett sakligt sätt diskutera och argumentera gentemot medlemmar som har annan uppfattning.

Förslag till beslut

Vissa styrelsemedlemmar måste snarast ändra språk och beteende om de vill behålla sitt förtroende från medlemmarna. Administratören av face book och hemsida för föreningen skall väljas på stämman och styrelsemedlemmar är därvid ej valbara.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö den 22 februari 2019

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsens yttrande över motion 1

Uppträdande på stämmor

Styrelsen håller med om att det har funnits en avsaknad av respekt och trevligt bemötande vid exempelvis årsstämmorna.

För två år sedan fattades det beslut om att föreningen skulle anta koden. Nu arbetar styrelsen efter värdeord vars syfte är att nå visionen i koden. Trygghet, glädje, omtanke, sammanhållning/gemenskap.

Om vi alla är överens om att vi önskar få en trevligare kultur i föreningen krävs det att vi alla, var och en, bidrar genom vårt eget sätt och bemötande. Det är vi som medlemmar som måste vilja få till denna förändring.

Istället för att fortsätta ha hårda tongångar mot varandra och sprida vidare rykten är det viktigt att vi istället påminner varandra om den kultur vi istället vill ha.

I motionen lyftes även frågan om Facebook och hemsidan.

Facebookgruppen når idag endast längehetsinnehavaren, d.v.s. ägaren av fastigheten eller den förstahandshyresgäst som står på kontraktet. Det betyder att varken Lidingö stads hyresgäster eller sambo/inneboende nås av informationen på FB. Styrelsen är administratörer för denna sida då styrelsen har tillträde till medlemslistorna på HSB och kan se vem som flyttar in och ut ur föreningen. På så sätt kan vi säkerställa att tidigare medlemmar inte får tillgång till intern information.

FB gruppen har uppträdanderegler som bland annat innebär att påhopp, personangrepp, uppenbart osanna inlägg eller inlägg som inte är relevanta för HSB Brf Kantarellen 11 tas bort. Något som ibland behövt ske.

Samtliga medlemmar i denna grupp är valbara som moderatörer.

Hemsidan är föreningens viktigaste kommunikationskanal och styrelsens ansvar. Här finns inte bara information till boende och hyresgäster, utan det är också föreningens ansikte utåt mot mäklare, kommun, köpare etc.

Styrelsen ansvarar för hemsidan och utser därför också en administratör. Denna behöver ha kompetens för att administrera hemsidan och inte bara tillse till att sidan uppdateras löpande och att rätt information hamnar på rätt plats utan att också säkerställa att sidan fortsätter att följa sidans form.

Styrelsen genomför redan nu flera av de ändringar motionsställaren efterfrågar avseende kultur och bemötande och styrelsen hoppas att det här är ett startskott för bättre kontakter vid såväl möten som i våra digitala kanaler.

Med hänsyn till hur viktig hemsidan är för föreningen bör den inte skötas fristående från styrelsen och styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsen förslår stämman

att avslå motionen.

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA DEN [2018-02-25]

MONTERING AV EN BÄNK VID HÖGSÄTRAVÄGEN 24

Bakgrund

Det finns inte en bänk vid huset H24 där man kan sitta. På framsida av huset finns ett berg och gräsmatta där många barn leker. Vi föräldrar skulle kunna sitta och titta på vara barn medan de leker. Dessutom andra boende kan sitta och vila än inte gå nån annanstans.

Förslag till beslut

Montera en bänk framför H24 antingen vid cykelstation, bakom blomterlåda eller på gräsmatta bakom lampan.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö, 25/02-19

Ort, Datum

Jagoda Krajewski

Namn

240

Lägenhetsnummer

Styrelsen yttrande över motion 2**Bänk på Högsätravägen**

Styrelsen är positiv till motionen och kommer att se över om ytterligare bänkar behöver monteras.

Styrelsen förslår stämman

att bifalla motionen.

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

**KOMMER HSB ATT SOM BRUKLIGT FAKTURERA HSB BRF KANTARELLEN
SIN VEDERTAGNA KICK-BACK PÅ 5% FÖR STAMBYTESPROJEKTET,
VÄRMESYSTEMPROJEKTET, HISSRENOVERINGARNA M.M?**

Bakgrund

Enligt information från marknaden så har HSB som rutin att fakturera 5 % i så kallad kick-back för projekt de varit inblandade i och indirekt erhållit via nya uppdrag från sina konsulter och entreprenörer.

Vad gäller i detta sammanhang för vår förening?

Om denna kick-back kommer att utgå, vilka belopp kommer den att beräknas på och hur stor kommer den att vara?

Om detta med kick-back gäller, varför har det inte diskuterats öppet på våra stämmor?

Förslag till beslut

Styrelsen skall utförligt bevara de tre frågorna ovan på stämman 2019.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsen yttrande över motion 3**HSB:s kick-back på 5 %**

”Information från marknaden” är inte alltid sann och vi vill uppmuntra samtliga medlemmar till att fortsätta att ställa frågor till såväl styrelse som revisorer om man nås av information som denna.

Samtliga uppdrag som föreningen skall genomföras tillsätts genom en upphandling. I upphandlingen konkurrerats företag mot företag.

När styrelsen får in upphandlingsunderlaget följer det med såväl prislistor som reglerade kostnader. Utifrån denna information väljer sedan styrelsen vilket företag som skall anlitas.

Upphandlingen av konsulttjänster i stambytes projektet har genomförts utifrån ABK09.

Ersättningar är reglerade i projektens avtal. Kickback eller annan dold ersättning förekommer inte.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att anse motionen besvarad.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

UTVIDGNING AV REVISIONINSATS FRÅN BOREVISION PÅ GRUND AV RYKTEN OM OEGENTLIGHETER

Bakgrund

Det har sedan lång tid tillbaka florerat en trist ryktesspridning om styrelsemedlemmars transaktioner med Bostadsrättsföreningen Kantarellen 11. Detta är mycket tråkigt och inte positivt för föreningen. Dessa rykten gäller främst ekonomiska transaktioner mellan styrelsemedlemmarna och föreningen och mellan styrelsemedlemmarnas bolag och föreningen och styrelsemedlemmars närstående och föreningen. Det är mycket viktigt att transaktioner av dessa slag, vilka naturligtvis kan ha helt legitima skäl, görs professionellt och på armlängds avstånd.

Detta bör vara ett tillägsuppdrag för föreningen externa revisor att utreda. En kartläggning och granskning av utförda tjänster och priser för dessa samt eventuella avgiftsrabatter, hyresrabatter, fria garageplatser, fria parkeringsplatser, fria lokalyror, mellan föreningen och styrelsemedlemmarna, mellan föreningen och styrelsemedlemmarnas bolag och mellan föreningen och närstående till styrelsemedlemmarna. Dessutom mellan frekvent anlidade entreprenörer för byggarbeten och lägenhetsförsäljning och föreningen. Resultaten av dessa granskningar bör rapporteras skriftligt till styrelsen och efter behandling av styrelsen på lämpligt sätt till medlemmarna.

Förslag till beslut

Styrelsen bör upphandla ovanstående tillägsuppdrag från Borevision och uppdraget bör omfatta hela tidperioden 2017 och 2018 och vara avrapporterat till styrelsen senast 31 augusti 2019.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö den 22 februari 2019

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsen yttrande över motion 4**Utvidgning av revisionsinsats**

Revisorerna granskar föreningens ekonomi och finner inte några oegentligheter. Istället blir det allt tydligare att den ryktesspridning som sker förefaller ske utifrån personliga skäl.

Enligt lag regleras detta i brottsbalkens 5 kapitel §1 och §5. Förtal innebär att någon sprider rykten om att du är brottslig och/eller har ett klandervärdt levnadssätt. Dessa uttalanden är ägnade att skada ditt anseende hos andra. En skada behöver de facto inte ha skett, utan det räcker att det funnits ett syfte att skada.

Om någon utsatts för allvarlig kränkning, dvs ett angrepp mot den skadelidandes person, frihet, frid eller ära, får skadestånd bedömas utifrån varje separat fall.

Styrelsen anser att det är allvarligt att det finns medlemmar som inte valt att kontakta revisorer och som inte förstår allvaret i att sprida rykten utan att ifrågasätta ryktets äkthet.

Därför uppmanar styrelsen alla medlemmar som har förstahandsinformation om oegentligheter att återkoppla detta direkt till revisorerna så att frågorna kan utredas.

Finns det anledning till ytterligare granskning så regleras det i gällande lagar. Ansvaret för ett sådant beslut åligger föreningsstämman.

Styrelsen anser också att det är allvarligt att motioner med detta innehåll gjorts publika utan att det först skett kontakt med revisorer för att försöka utreda om oegentligheter har skett.

Att sprida detta rykte skadar i detta fall inte bara drabbade personer utan det skadar också hela föreningens anseende.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att avslå motionen.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

MÖJLIGHETEN ATT RÖSTA VIA FULLMAKT PÅ STÄMMOR I HSB BRF KANTARELLEN 11 MÅSTE GÖRAS MER FORMELL OCH STRINGENT

Bakgrund

Inför ordinarie stämman på våren 2018 och inför extrastämman på hösten 2018 förekom ett oetiskt och osmakligt användande av fullmakter. Det oetiska bestod i att medlemmar i styrelsen gått runt bland medlemmarna och inhämtat fullmakter skrivna i blanko, dvs den som fullmäktigades var ej angiven med namn på fullmakten vid detta tillfälle. Ej heller hade det angivits i vilket sammanhang fullmakten skulle gälla eller vilka val den gällde för. Dessa inblankofullmakter distribuerades sedan av styrelsemedlemmar till utvalda individer omedelbart innan registreringen inför stämmorna. Detta förfarande är inte acceptabelt utan ett missbruk av fullmaktens syfte.

Dessutom hade styrelsen innan höststämman skickat ut information att styrelsen var de enda som hade rätt att utfärda fullmakter, dvs självpåtaget monopol, på grund av risken att fullmakten inte skulle vara rätt formulerad. Trots detta måste det påtalas att styrelsens mall till fullmakt vid extrastämman 2018 hade referens till en överspelad version av föreningens stadgar. I princip kunde det därför diskuteras om styrelsens samtliga fullmakter var giltiga eller ogiltiga.

Eftersom dessa beteenden med utdelning av färdiga inblankofullmakter och självpåtaget monopol på utfärdade av fullmakter, inte kan anses vara värdigt en förening som baseras på öppenhet och tilltro, måste denna möjlighet väsentligt begränsas.

Detta måste ske genom att inblankofullmakter alltid förklaras ogiltiga. Namn på den som befullmäktigas och datum för detta skall anges, vidare att fullmakten måste ange vilket datum och i vilket sammanhang den skall gälla, vilka val som skall röstas för eller emot, samt vilka motioner eller andra yrkanden den bifaller eller ej. Till sist skall samtliga använda fullmakter arkiveras så att de enkelt kan kontrolleras i efterhand.

Dessutom torde en förändring enligt ovan innebära det positiva att fler engagerade medlemmar dyker upp på stämmorna och där framför sina argument.

Förslag till beslut

Möjligheten att på rösta via fullmakt på föreningens stämmor skall göras mer formell och stringent. Inblankofullmakter får ej förekomma utan dessa skall förklaras vara ogiltiga. Fullmakten skall alltid ivara skriftlig och för att gälla innehålla. Namn på den person som befullmäktigs och datum för dennes underskrift.

Datum och i vilka sammanhang fullmakten skall användas och gälla.

Vilka val som skall röstas för eller emot och vilka motioner eller andra yrkanden den bifaller eller ej.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö den 22 februari 2019

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsen yttrande över motion 5**Röstning via fullmakt**

Föreningen tillåter inte så kallade ”in blanco” fullmakter. Sådana fullmakter skall alltid förklaras ogiltiga och så har också skett historiskt. Här delar styrelsen motionärernas inställning.

Föreningen tillhandahåller en mall på hemsidan, som kan användas som fullmakt. Föreningens fullmaktsmall ges som service och stöd. Självklart kan, av medlemmen, en egen mall/fullmakt användas.

Styrelsen delar motionärens uppfattning om förbud mot in blanco-fullmakt. En fullmakt skall till innehåll alltid namnge en namngiven person som skall företräda medlemmen i dess frånvaro. Därtill skall en fullmakt vara skriftlig, undertecknad, inges i original och vara datummärkt.

En fullmakt skall endast lämnas till en person man känner förtroende för.

Frågan om en fullmakt skall lämnas generell, dvs där den anger att fullmaktstagaren får ”fria händer” eller om det skall vara med tydlig instruktion avseende vissa sakfrågor är ingen fråga för föreningen. Det måste fullmaktsgivaren och fullmaktstagaren lämpligen få bestämma själv.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att stämman avslå motion.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA DEN 2019-05-22

BEGRÄNSA DEN TOTALA MANDATTIDEN FÖR STYRELSELEDAMOT OCH INTERNREVISOR, SAMT ÅRLIGEN INTERNT OMVAL INOM STYRELSEN AV DESS ORDFÖRANDE

Bakgrund

Vår styrelse består av ett stort antal medlemmar, som redan ingick i styrelsen för 6 à 8 år sedan samt föreningens enda internrevisor, som invaldes 2010/2011. Positivt steg mot förnyelse av styrelsen vidtogs ifjol, när tre nya föreningsmedlemmar invaldes i styrelsen. Detta initiativ har av åtskilliga medlemmar uppfattat mycket positivt.

Föreningen/styrelsen har sedan övertagandet av fastigheten Kantarellen utvecklat fastigheten väldigt mycket både exteriört och interiört samt genomfört många kostnadsbesparande investeringar. Nu när vi föreningsmedlemmar har blivit så att säga lite varma i kläderna och står i begrepp att påbörja föreningens allra största och ekonomiskt mest tomfattande projekt är det av stort vikt att alla nya medlemmar, som tillkommit under de senaste 3 à 4 åren även får tillfälle att engagera sig i styrelsearbete m.m. och säkerligen tillföra en hel del kompetens på många nya och betydelsefulla områden.

Förslag på ändring av § 21

- 1) Yrkar att en styrelsemedlem omväljs en (1) gång, således med en total mandattid av 4 år. Omval för ytterligare en andra gång kan gälla om föreningsstämman tillstyrker detta med 3 av 4 röster.
- 2) Yrkar att inom styrelsen årligen sker omval av ordförande, vilket skall protokoll föras och delges medlemmarna.

Förslag på ändring av § 25

- 3) Yrkar att internrevisorn omväljs en (1) gång, således med en total mandattid av 2 år. Omval för ytterligare en andra gång kan gälla om föreningsstämman tillstyrker detta med 3 av 4 röster.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslagen

Lidingö 2019-02-22

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490



HSB – där möjligheterna bor

Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsens yttrade över motion 6**Begränsa den totala mandattiden mm**

Att begränsa den tid en ledamot får sitta i styrelsen är oturligt då det är viktigt att säkerställa att föreningen får en god kompetensöverföring i styrelsen.

Det är värdefullt att det finns någon eller några i styrelsen som suttit i en längre tid. Dels kan de fungera som mentorer, men också bidra med kunskap om hur tankarna gick kring tidigare beslut eller händelser.

För att få ett professionellt styrelsearbete i föreningen är det av vikt att förstå att det ofta kan ta en mandatperiod innan man som ledamot till fullo lärt känna uppdraget och föreningen. Att stadgeändra till att genomföra en ständigt hög ledamotsomsättning i styrelsen riskerar att urholka kompetensen och den säkerhet styrelsen skall utgöra i föreningen.

Dessutom är det ofta svårt att rekrytera kunniga och erfarna medlemmar som kan tänka sig att sitta längre än 4 år i styrelsen. När dessa dyker upp kan det vara värt att ta till vara på den kompetensen.

Det är valberedningens uppdrag att tillse att rätt kompetens finns i styrelsens samt hos revisorer och övriga delegater för de kommande åren.

Det är valberedningen som behöver få mandatet att säkerställa såväl kompetenspåfyllnad som att det finns en möjlig kunskapsöverföring i styrelsen.

Ordförande väljs alltid vid det konstituerande mötet och detta protokollförs och meddelas i nästa medlemsblad.

Styrelsen delar inte motionärernas synpunkter om att styra detta via stadgar vi anser det vara en överstyrning där man minskar medlemmarnas rätt att välja en kompetent och aktiv styrelse i nuet. Beslutet bör tas via stämman där valberedningen och stämman tar fram ett förslag och beslutar om styrelsens sammansättning.

Det är upp till valberedningen och medlemmarna att säkerställa att föreningen har styrelse, valberedning och revisorer som har medlemmarnas förtroende.

Detta är i grunden en fråga som stämman ska besluta om enligt gällande stadagar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att avslå motionen.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA DEN 2019-05-22

§ 25 REVISORER

Bakgrund

Det anges i föreningens stadgar, att av angivna antal revisorer utses en revisor av styrelsen för HSB.

Efter snart 10 års samverkan med HSB, anser vi att det är hög tid att samtliga revisorer tillsätts på egna meriter och väljs enhälligt av föreningens högsta instans, nämligen föreningsstämman.

Förslag till beslut

Yrkar på att samtliga revisorer väljs av vår egen föreningsstämma

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö 2019-02-22

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsens yttrande över motion 7**§ 25 revisorer**

Föreningens revisionsarbete sköts enligt stadgarna av externa och interna revisorer. Av de revisorerna utses en av HSB Riksförbund. Övriga revisorer utses av stämman.

Varje förening har rätt att välja vilket bolag som ska utföra revisionen, detta väljs av stämman och beslutet fastställs av HSB riksförbund, förslaget som underställs stämman tas fram av föreningens valberedning.

Föreningens stadgar skapar en automatik i att HSB utser en extern revisor, vilket anses ge skydd för enskilda medlemmars rättigheter. HSB Riksförbund utser i praktiken ett revisionsbolag (f.n. Borevision) som i sin tur utser den enskilda revisorn.

Borevision är välrenommerade inom detta område.

Föreningen har idag uppfattningen att revisionen sker professionellt och ändamålsenligt.

Föreningen är transparent med revisorn och tillser att granskning sker av hela verksamheten. Revisionen sker ändamålsenligt och rapport underställs styrelsen och medlemmarna inför stämman.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att anse motionen besvarad.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11

FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

UPPHANDLA NY OBEROENDE EXTERNREVISOR VILKET KOMMER ATT INNEBÄRA EN VÄSENTLIG HÖJNING AV ARVODET FÖR REVISION MEN OCKSÅ EN NÖJAKTIG OCH MER MENINGSFULL REVISION

Bakgrund

Revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt rapportering av revisionens resultat skall göras strikt professionellt och med tillräcklig integritet, oberoende och omfattning . Detta för att medlemmarna i föreningen skall känna sig trygga med att beslut som fattats av styrelsen är och skall vara förenliga med medlemmarnas intressen och ekonomi.

För 2017 var bokförd kostnad för den externa revisorn Borevision 30 000 inklusive moms. Dessutom tillkommer arvoden på 15 000 för förtroende valda revisorer, Eftersom föreningen inte är registrerad för mervärdesskatt, innebär detta att betald moms blir en ytterligare kostnad på 25% för samtliga inköp. Det egentliga revisionarvode för nedlagd tid för Borevision är därför endast 80% av 30 000 dvs 24 000.

Att granska samtliga uppgifter i årsredovisningen och samtliga väsentliga underlag till bokföringen, läsa samtliga styrelseprotokoll och följa upp däri beslutade åtgärder innebär en arbetsinsats på minimum 40 timmar. För 2018 tillkommer dessutom att granska hela processen kring upphandling av entreprenör för stambyte m.m. Till sist att rapportera granskningen till styrelsen på lämpligt protokollfört sätt. Förutom att utfärda revisionsberättelse att biläggas årsredovisningen. Detta arbete går omöjligt att utföra på ett professionellt sätt för 24 000. Ett rimligt arvode bör ligga på ett väsentligt högre belopp.

Borevision är ett bolag som är starkt knutet till HSB vilka sköter föreningens redovisning och administration och tar kraftigt betalt för detta. För 2017 uppgick detta till för ekonomiförvaltning 664 tkr, för administrativ förvaltning 1 347 tkr och för övriga köpta tjänster av HSB 165 tkr. Borevision skriver själva på sin hemsida att de kan hålla låga avgifter på grund av att HSB sköter redovisning och administration. Detta innebär att man förlitar sig på grundmaterialet i redovisningen och genomför ingen traditionell revision.

Denna sammanblandning av ansvaret för redovisning, administration och revision är något som kritiserats mycket av naturliga orsaker. Det är svårt att upprätthålla oberoende och professionalism när det finns dessa nära band. Inom EU har förbud införts mot denna sammanblandning av professioner och ansvar.

Styrelsen bör snarast upphandla en oberoende revisor från Borevision som genomför en professionell revision för medlemmarnas trygghet och syften. Stadgarna tillåter två professionella revisorer och en medlemsrevisor.

Förslag till beslut

Styrelsen bör snarast upphandla revisionsinsatsen genom anbud från fler revisionsbyråer för 2019 och kommande år. Styrelsen bör därvid komma överens om en kommande årlig arbetsplan för revisionen från externrevisorerna där delar som revision av årsredovisningen, granskning av förvaltningen och redovisningen i föreningen och skriftlig till avrapportering till medlemmarna ingår.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö den 22 februari 2019

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsen yttrande över motion 8**Upphandla ny oberoende externrevisor**

Föreningens revisionsarbete sköts enligt stadgarna, av externa och interna revisorer. Av de enskilda revisorerna utses den externa revisorn av HSB Riksförbund. Övriga revisorer utses av stämman.

Varje förening har rätt välja vilket bolag som ska utföra revisionen detta väljs av stämman och beslutet fastställs av HSB riksförbund, förslaget som underställs stämman tas fram av föreningens valberedning.

Föreningens stadgar skapar en automatik att HSB utser en extern revisor anses ge skydd för enskilda medlemmars rättigheter. HSB Riksförbund utser i praktiken ett revisionsbolag (f.n. Borevision) som i sin tur utser de enskilda revisorn.

Borevision är välrenommerade inom detta område och ett helt fristående bolag från HSB , uppemot 80 % av HSB medlemsföreningar anlitar Borevision.

Föreningen har idag uppfattningen att revisionen sker professionellt och ändamålsenligt.

Föreningen är transparent med revisorn och tillser att granskning sker av hela verksamheten. Revisionen sker ändamålsenligt och rapport underställs styrelsen och medlemmarna inför stämman.

Det yrkande som finns i motionen kräver förberedelser och planering och att föreningens valberedning ges en möjlighet att hantera frågan och kan genomföra en upphandling som leder till ett stämmoförslag.

Detta kan innebära ökade kostnader för föreningen. Detta måste självklart vägas in i ett beslut av medlemmarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att anse motionen besvarad.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

AVSKRIVNINGAR BENÄMNS I ÅRSREDOVISNINGEN SOM SPARANDE VILKET ÄR GROVT FELAKTIGT OCH VILSELEDANDE OCH BÖR DÄRFÖR UPPHÖRA

Bakgrund

Avskrivningar av förvärvade tillgångar innebär redovisningsmässigt att den ekonomiska förbrukningen eller förslitningen av tillgången fördelas över tillgångens ekonomiska livslängd. Avskrivningarna minskar tillgångens bokförda värde men innebär förvisso inte någon utbetalning av likvida medel. Utbetalningen skedde när tillgången anskaffades med egna medel eller med lånemedel.

I tider som dessa när ekonomin för HSB BRF Kantarellen 11 är mycket ansträngd och inte är så god som styrelsen och dess entourage högljutt påtalar, är det viktigt att inte skönmåla verkligheten. Avskrivningar är en kostnad som påverkar föreningens resultat och egna kapital varje år och absolut inget sparande.

Förslag till beslut

Avskrivningar skall ej benämnas som sparande i något sammanhang, och i synnerhet inte i föreningens årsredovisning då detta är felaktigt och vilseledande. Förändringen skall göras under 2019.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö den 22 februari 2019

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsen yttrande över motion 9**Avskrivningars förtydligande i årsredovisning**

”Avskrivningar är en kostnad som påverkar föreningens resultat och eget kapital varje år och absolut inget sparande.” Detta stämmer.

I årsredovisningen presenteras ett antal nyckeltal för föreningen, ett av dessa är föreningens sparande till det framtida underhållet. I detta räknas avskrivningarna bort innan man får fram resultatet.

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokal area varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret efter att alla årets kostnader är betalda. Då man beräknar årets sparande utgår man ifrån årets resultat. Från årets resultat räknar man bort årets avskrivningar då dessa inte påverkar föreningens likviditet. Även planerat underhåll räknas bort då detta är kostnader som föreningen har gjort avsättningar för tidigare år. Den summa som man får divideras med antalet kvadratmeter bostads- och lokalyta, och får då fram årets sparande till det framtida underhållet per kvadratmeter.

Detta nyckeltal har idag många bostadsrättsföreningar med i sina årsredovisningar och det ger möjlighet att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare och andra intressenter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att anse motionen besvarad.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

PROFORMA AVSKRIVNINGAR PÅ NEDLAGDA PROJEKTKOSTNADER BÖR REDOVISAS VARJE ÅR STAMBYTESPROJEKTET FORTGÅR DESSUTOM HALTAR STYRELSENS ÖVERENSKOMMELSE ATT NÅGRA RESTVÄRDEN FÖR STAMMAR, VÄRMESYSTEM SOM SKROTAS INTE BEHÖVER SKRIVAS NER

Bakgrund

Styrelsen har meddelat att avsikten är att ej bokföra och därmed redovisa fulla avskrivningar enligt plan på nedlagda kostnader på stambytesprojektet m.m, förrän detta är färdigbyggt år 2023. Ett mer rättvisande sätt att redovisa avskrivningar och undvika att förlänga den ekonomiska livslängden på investeringarna borde vara att bokföra proforma avskrivningar på samtliga nedlagda kostnader per 31/12 varje år under perioden 2019, 2020, 2021, 2022 och 2023.

Argumentet som styrelsen framför till att ej behöva göra några nedskrivningar av skrotade stammar och värmesystem, trots att dessa delar har ett bokfört värde i räkenskaperna, utan överföra detta bokförda värde till de så kallade undercentralerna är att detta diskuterats med revisorerna. Detta är ett mycket märkligt resonemang och de facto en uppskrivning av tillgången värde. Är beloppet dessutom väsentligt är det en brist redovisningsmässigt.

Förslag till beslut

Styrelsen skall framdeles redovisa avskrivningar per den 31/12 på stambyterprojektet enligt plan för samtliga år projektet löper 2019-2023. Styrelsen skall dessutom redovisa underlåten bortskrivning av restvärden på skrotade delar av stammar och värmesystem till belopp och samtidigt motivera uppskrivningen av värdet av undercentralerna med detta belopp på annat sätt än att detta diskuterats med revisorerna

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö den 22 februari 2019

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsens yttrande över motion 10**Avskrivningar av projektkostnader**

Föreningens stambytesprojekt kommer att pågå från 2019 till 2023. Styrelsen har för avsikt att följa gällande redovisningsregler och under denna tidsperiod göra löpande aktiveringar i takt med färdigställandet.

Projektet har en indelning i tre etapper och aktivering görs av varje deletapp när den är färdigställd och har tagits i bruk. En aktivering betyder att projektet flyttas i bokföringen från konto pågående arbete till färdigställd anläggning och i samband med det påbörjas avskrivningen.

En rekommenderad avskrivningstid för de nya stammarna är 60 år.

De stammar som idag finns i föreningens hus har ett kvarvarande bokfört värde. Alla de stammar som idag finns i föreningens hus kommer inte säkert att bytas ut. Det gäller främst delar av de horisontella stammarna i källargolv som eventuellt kommer att vara kvar, därför kommer troligen inte hela det nuvarande bokförda värdet att behöva restvärdesavskrivas. En bedömning av hur mycket av de gamla stammarna som kommer att vara kvar och ej behöver restvärdesavskrivas kan göras först när hela projektet är slutfört.

Den eventuella restvärdeavskrivningen av nuvarande stammar kommer att göras proportionerligt efter hur mycket som är utbytt och hur mycket som är kvar. Den eventuella restvärdeavskrivning som en professionell bedömning kommer fram till bokförs i samband med att den sista etappen är färdigställd och aktiveras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att anse motionen besvarad.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

ÄR DET BRISTANDE KOSTNADSKONTROLL NÄR STYRELSEN BEDRIVER BYGGPROJEKT I EGEN REGI ELLER VARFÖR ÄR DET SÅ SVÅRT ATT HÅLLA BUDGETAR

Bakgrund

Styrelsen har de senaste åren bedrivit ett antal större projekt som kostat betydligt mer än budgeterade belopp anslagna av tidigare stämmor. Hur kommer detta sig och hur har tilläggsanslag beviljats?

De projekt som avses att diskuteras här är garagerenoveringen, fönsterbytet, lekparken och ombyggnaden av lokal till tre smålägenheter.

Vad var anslagna av stämman ursprungliga belopp för dessa arbeten?

Vilken instans och på vilka underlag beslutades tilläggsanslagen?

Vilka belopp slutfakturerades?

Vad bestod kostnadsöverdragen av?

Vad har styrelsen dragit för slutsatser av sin kompetens att driva byggprojekt?

Förslag till beslut

Styrelsen bör ge utförliga svar till de fem frågorna på stämman 2019.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsen yttrande över motion 11**Bristande kostnadskontroll**

Beslut av projekt som skall genomföras har skett på olika sätt. Styrelsens ambition är att projekt alltid skall presenteras med en budget, som ju är en i förväg beräknad kostnad. Sedan är det inte ovanligt att byggprojekt kostar mer än budgeterat. I de fall faktiska kostnader för föreningens byggprojekt har överstigit budget har detta redovisats i årsredovisningar, vilka har godkänts av stämmorna.

Däremot fattades beslut om lekplatsen utifrån en motion och där saknades det en beräknad kostnad. Efter planeringen av lekplatsen och upphandlingen följde arbetet både tid- och utgiftsramen om 8,9 MSEK.

Fönsterbytet presenterades med kostnad för fönster, moms, besiktningar och projektledning och följde budget. Även här följde arbetet både tid- och utgiftsram om 48,1 MSEK.

Projekt ombyggnad av lokal till tre smålägenheter blev fördröjt och fördyrat främst på grund av svårigheter att uppfylla de strikta byggreglerna som gäller för nyproduktion av lägenheter. Projektets utgift blev 3,9 miljoner kronor.

Inför renoveringen av garage P1 gjordes en okulär besiktning före köpet av fastigheten. Den mycket preliminära budgeten hamnade på 5-7 miljoner kr. Besiktningen efter köpet kunde göras mycket mer noggrant och visade på mycket omfattande renoveringsbehov. Under renoveringsarbetet gjordes flera nödvändiga tillägg, till exempel renovering av däck med ny asfaltbeläggning och ny utemiljö för souterränglägenheterna, starkare slitytor på golv, renovering av trapphus samt målning m.m. Den faktiska utgiften blev ca 18 miljoner kr. Värt att nämna är också att vid förvärvet av området så fick vi, i sista stund, en rabatt som översteg renoveringskostnaden av garaget.

Styrelsen har fått i uppgift av årsstämman att driva beslutade byggprojekt. Därför är det viktigt att styrelsens ledamöter säkerställs ha nödvändig kompetens. En lärdom som styrelsen dragit av deltagande i byggprojekten är vikten av att ha med en ledamot på byggmöten för att säkerställa kvalitet i leverans, att tidsplanering hålls och att budgeten hålls. Viktigt att förtydliga är att styrelsen inte är byggleddare utan byggherre, därför har vi en konsult med nödvändiga kunskaper.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att anse motionen besvarad.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

INGEN STYRELSEMEDLEM SKALL UTSES TILL GRUPPEN BYGGLEDNING FÖR STAMBYTESPROJEKTET ELLER VÄRMESYSTEMSBYTET ELLER HISSREPARATIONERNA

Bakgrund

Det är mycket viktigt att upprätthålla en bred och tydlig rågång mellan styrelsearbete och professionell byggledning av föreningens stambytesprojekt inkluderande uppdatering av värmesystem och hissar i storleksklassen 300 miljoner. Av denna anledning skall ingen styrelsemedlem utses till gruppen byggledning.

Byggledning kräver sina professionella kompetenser och ett allmänt intresse av att påverka beslut, eller byggande i största allmänhet räcker inte som inträdeskrav i byggledningsgruppen. Inflytande på byggledningsgruppen måste ske oarvoderat och på ett formellt sätt via protokollförda diskussioner och beslut inom styrelsen, vilka sedan förhandlas med den professionella byggledningen.

Förslag till beslut

Styrelsemedlemmar skall inte ingå i byggledningsgruppen för föreningens stambytesprojekt eller värmesystemsprojekt eller hissprojekt. Styrelsemedlemmar skall vara och måste vara helt oberoende av byggledningsgruppen för att kunna fatta beslut som är till nytta för medlemmarna.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö den 22 februari 2019

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsens yttrande över motion 12**Styrelseledamöter i ledningsgrupper**

För de projekt som föreningen fattat beslut om att genomföra är föreningen byggherre och styrelsen dess representanter.

Årsstämman har beslutat att genomföra stambyte, inkl byte av värmesystem, byte av hissar samt byte av entréporter och renovering av trappuppgångar. Föreningen har nyligen genomfört ett antal byggprojekt varav det senaste gällde byte av fönster. Det pågår även förhandlingar och detaljplanering av försäljning av mark för byggnation av lägenheter.

Styrelsen har tydligt sett att det krävs en närvaro av representater vid bland annat byggmöten för att projekten skall kunna hålla budget. I de fall styrelsen känner att kompetens saknas har de rätt att ta in konsulter.

Styrelsen följer processerna i alla byggprojekt som representanter för byggherren, som är föreningen. Det sker bland annat genom deltagande i varje projekts ledningsgrupper. Detta är helt nödvändigt för att kunna kontrollera att gällande avtal följs, att tillsammans med entreprenörer lösa uppkomna problem och vid behov ändra detaljer i avtalet.

Delar av möten kan också innebära en snabb återkoppling av ekonomiska beslut, utan en kort beslutsgång så kan ökade kostnader uppstå för föreningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att avslå motionen.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

VAD BERÄKNAR STYRELSEN DET SKATTEMÄSSIGA INGÅNGSVÄRDET AV TOMTMARK TILL VID FÖRSÄLJNING AV DENNA TOMTMARK FÖR BYGGANDE NÄR HÖGSÄTRAOMRÅDETS PLANERING FASTSTÄLLTS.

Bakgrund

Styrelsen planerar att försälja mark till en byggentreprenör när planerna för Högsätraområdet är fastställda. Försäljningsintäkten netto efter skatt, skall enligt planer idag användas till amortering av del av föreningens låneskuld.

Eftersom föreningen förvärvade sin fastighet på ett sätt som kan komplicera nettoberäkningen vid försäljning av en del av tomtmarken är denna fråga mycket berättigad.

Vad är det beräknade skattemässiga anskaffningsvärdet av den tomtmark som avses säljas?

Förslag till beslut

Styrelsen skall besvara frågan på stämman 2019.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsens yttrande över motion 13**Skattemässigt ingångsvärde av tomtmark vid försäljning**

Det är i dagsläget omöjligt att beräkna hur stora arealer som kommer att säljas, liksom om det kommer att ske byte av mark mellan kommunen och föreningen i samband med affären. När alla ytor är fastställda kan en beräkning av det skattemässiga ingångsvärdet av tomtmarken bli möjlig.

Föreningen förvärvade fastigheten på ett normalt förekommande sätt.

Styrelsen kommer, om så blir aktuellt, att anlita specialist inom fastighetsbeskattning för att beräkna de skattemässiga konsekvenserna av en tomtförsäljning. När en sådan anlitas är det viktigt att det finns tillräckligt underlag, dvs all information som behövs, för att göra en sådan beräkning.

Så snart vi har de uppgifter som behövs för en sådan uträkning kommer vi att återkomma med information om det.

Styrelsen har medlemmarnas uppdrag att förbereda försäljning av mark för bostadsbyggande.

Beslut om eventuell försäljning av mark kommer att tas på en föreningsstämma.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att besluta att anse motionen besvarad.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

STYRELSENS OCH FÖRENINGENS NUVARANDE ATTESTRUTINER

Bakgrund

Det är mycket oklart bland medlemmarna hur styrelsens och föreningens attestrutiner är reglerade, dokumenterade och hur de fungerar i den dagliga driften av verksamheten.

Vem eller vilka i förening attesterar ankomna fakturor från leverantörer innan dessa lämnas till HSB för redovisning och betalning? Vilka beloppsgränser gäller för respektive styrelsemedlem?

Vem eller vilka i förening kan teckna avtal eller överenskommelser med tredje part med bindande verkan för föreningen? Vilka beloppsgränser gäller för respektive styrelsemedlem?

Vem eller vilka i förening kan upptaga eller förlänga banklån för föreningens räkning? Vilka beloppsgränser gäller för respektive styrelsemedlem?

I vilka fall av inköp, investeringar eller avtal krävs beslut av hela styrelsen? Vilka beloppsgränser gäller i dessa fall?

I vilka fall av inköp, investeringar eller avtal krävs stämmobeslut? Vilka beloppsgränser gäller i dessa fall?

Ett rimligt krav från medlemmarna är att ekonomiska åttaganden överstigande säg 1 milj kronor alltid skall föreläggas stämman för beslut. Det skall i dessa fall naturligtvis inte vara tillåtet att dela upp dessa åttaganden i delposter, där var och en av dessa undrstiger 1 milj kronor. Dessa stämmor skall vara korta och koncisa och endast omfatta ett begränsat antal ärenden. Dagordningen för stämman skall starta på utsatt tid och följa det som angetts i kallelsen till stämman. Röstning med inblankofullmakter skall ej vara tillåtet.

Förslag till beslut

Styrelsen skall besvara frågorna ovan och redogöra för de skriftliga attestrutiner som finns i föreningen. Styrelsen skall vidare fortsättningsvis alltid förelägga stämman ekonomiska beslut som överstiger säg 1 milj kronor. Styrelsens svar skall avges på stämman 2019.



HSB – där möjligheterna bor

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö den 22 februari 2019.

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsen yttrande över motion 14**Styrelsens attestrutiner**

Styrelsen följer Koden för bostadsrättsföreningar som inkluderar styrelsens arbetsordning med regler för firmateckning, attestbehörighet och delegationsordning, rutin för lånehantering och likvidsplacering, rutin för investeringar samt upphandlingsrutiner. Arbetsordningen revideras årligen.

Styrelsen fattar gemensamt beslut om avtal, lån etc. Det finns beloppsgränser för ledamöterna enligt arbetsordningen, maxbeloppet är ett prisbasbelopp, övriga beslutet fattas av hela styrelsen. För att ett beslut skall fattas krävs majoritet och ledamöter har möjlighet att rösta emot och reservera sig.

Attesträtt: Fyra styrelseledamöter har attesträtt och det sker av två ledamöter i förening.

Teckna avtal & överensk.: Det gör styrelsen gemensamt genom styrelsebeslut.

Uppta och förlänga banklån: Beslut om banklån sker på styrelsemöte och sedan får firmatecknare, två i förening, i uppdrag att upptaga eller förlänga banklån enligt beslut.

Inköp, investeringar, avtal: För att göra inköp, investeringar eller teckna avtal krävs beslut på styrelsemöte.

Stämmobeslut krävs enligt lag när någon förändring sker som påverkar din lägenhet exempelvis vid väsentliga förändringar eller om föreningen övertar medlemmarnas underhållsansvar.

Motionsställaren har efterfrågat beloppsgränser, förslagsvis 1 miljon kr.

Beslut, t ex om beloppsgränser, som ska gälla för all framtid bör fattas genom stadgeändring. Ett sådant förslag har inte lämnats och styrelsen anser också att det är lämpligare att det står upptaget i styrelsens arbetsordning.

Motionsställaren har också föreslagit att, då det kommer att krävas flera beslut från årsstämman med en gräns om 1 miljon kr, att beslut om sådana skall fattas på korta och koncisa stämmor med begränsat antal ärenden, dvs vid extrainsatta årsstämmor.

Förslag från styrelse och medlemmar ska normalt behandlas på ordinarie föreningsstämmor och det är viktigt att det är föreningsstämman som är vårt beslutande organ. Endast i nödfall skall föreningen ha extra årsstämmor.

Det är årsstämman som väljer styrelse. Årsstämman lämnar förtroendet till styrelsen att, med hjälp av styrelsens arbetsordning, sköta föreningen till nästa årsstämma. Föreningen väljer också revisorer som granskar förvaltningen och gör internkontroller.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad.

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

STYRELSEN MÅSTE REDOVISA SAMTLIGA DELPOSTER I DEN TOTALA KOSTNADEN 300 MILJ FÖR STAMBYTESPROJEKTET M.M.

Bakgrund

Styrelsen har varit relativt ekonomiskt våldsam och oerfaren när man försökt kalkulera och uppskattat totala kostnaderna för föreningens största ombyggnadsprojekt sedan start. På stämman i april 2018 diskuterade man och de sent närvarande medlemmarna röstade utan större vidare diskussioner positivt till en kostnadsuppskattning som skulle lånefinansieras på 380 milj. Någon prognos avseende kommande räntekostnader och amorteringar m.m redovisades dock inte vid detta tillfälle.

Det är desutom noterbart att detta belut togs sent på en ordinarie stämma där många ärenden hanterades och när röstningen genomfördes hade många medlemmar lämnat lokalen. Detta upplevdes av många medlemmar som irriterande och dessa personer kände sig klart överkörda.

Efter det att anbud på ombyggnadsarbetena erhållits minskade den uppskattade kommande kostnaden till 300 milj. En minskning med otroliga 21%. Det är mycket tveksamt om styrelsen har rätt att ta åt sig äran av denna besparing. Skälet till minskningen var nog snarare att de 380 milj var orealistiskt beräknade och tangerar eventuellt begreppet trolöshet mot huvudman.

Hur de 300 milj är beräknade och uppbyggda har hittills aldrig redovisats för föreningens medlemmar. Detta måste därför göras nu!

Hur stor är offerten för stambytet och värmesystemsrenoveringen?

Hur stor är offerten för hissrenoveringarna?

Hur stor är offerten för trapphusrenoveringar och portar?

Hur stor är offerten för byggherrekostnader? Moms, myndighetskostnader, finansiella kostnader under byggtiden, besiktningkostnader, byggledning m.m.

Dessa offerter inkludrande delposter skall summera till de 300 milj ovan.

Notera att detta skall vara externa kostnader, ingen styrelsemedlem eller medlem i föreningen skall ersättas för nedlagt arbete i dessa projekt.

Förslag till beslut

Styrelsen skall redovisa samtliga delposter ovan vilka ingår i totalbeloppet 300 milj på stämman

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö den 22 februari 2019

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsens yttrande över motion 15**Redovisning av kostnader för stambyte mm**

På ordinarie föreningsstämman i april 2018 beslöt årsmötet att genomföra ett ombyggnadsprojekt med en kostnadsbudget på 380 miljoner kr. En budget byggd på kalkylen från konsulterna med gällande 2016 års priser, inkluderade även byte av lägenhetsdörrar som då budgeterats för 15 miljoner kr. Dörrar och postboxar bifölls men inte med nödvändiga 2/3 majoritet. De övriga delarna fick budgeten 365 miljoner kr.

Stämman den 21/4 hölls mellan kl.10-15, endast 8 röstberättigade hade lämnat stämman innan stämman var slut.

Utifrån kalkylen på 380 miljoner kr ansökte föreningen om ett första lånelöfte om 380 miljoner kr.

Efter detta genomfördes en upphandling på en totalentreprenad (TE). TE betyder att entreprenören ansvarar för byggprojektet från start till godkänd slutbesiktning. Det betyder att den som vinner upphandlingen har ett total ansvar och ansvar för att förutse och lösa tekniska såväl som praktiska frågor som dyker upp på vägen.

Hissarna ingick inte i denna TE utan förhandlades separat och är ett eget projekt.

När offerterna kom in var det i samband med att luften hade gått ur marknaden, så föreningen fick många offerter som var lägre än den uppskattade kostnaden. Offerterna som antogs låg på ca 300 miljoner kr. Lånelöftet sänktes samtidigt till 300 miljoner kr. Ett lånelöfte är inte samma sak som att hela kostnaden kommer att lånas upp.

Skillnaden mellan den första budgeten och den som presenterades vid stämman 2018-11-15, var 17,8 %.

Motionärerna föreslår att alla delposter som ingår i totalbudgeten 300 miljoner kr ska redovisas. Då det är en totalentreprenad är det snarare av vikt att vi säkerställt vad som ingår i totalentreprenaden än att redovisa separata kostnader, då de är ett internt dokument hos totalentreprenören. Vi har fått en totalkostnad för allt.

Projekten som genomförs nu är

- Totalentreprenaden, 196 miljoner kr inklusive moms
- Hissarna, 41 miljoner kr inklusive moms
- Projektledning och konsulter, 11 miljoner kr inklusive moms
- Ätor*, övriga och oförutsägbara kostnader, 52 miljoner kr inklusive moms

Motionärerna föreslår också att styrelsen inte ska arvoderas utöver sitt styrelseuppdrag. Styrelsen får i dagsläget endast ersättning för möten som sker under arbetstid, som ersättning för utebliven inkomst.

Däremot är det av yttersta vikt att föreningen finns representerade vid byggmöten för att säkerställa att frågor kan besvaras löpande och att inte projektet stannar av till dess att styrelsen hunnit ha ett nytt sammanträde.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att anse motionen besvarad**

** tillägsbeställningar som inte ligger inom offertens ramar*

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA 2019-05-22

ERSÄTTNING TILL STYRELSEMEDLEMMAR SKALL ENDAST SKE VIA ARVODE SOM BESLUTAS AV FÖRENINGSTÄMMAN

Bakgrund

Tidigare verksamhetsår har styrelsearbete ersatts via beslut på föreningsstämma vilket är helt i sin ordning. Emellertid har också ersättning för annan nedlagd tid av styrelsemedlemmarna utbetalats och redovisats som löner till kollektivanställda på konto 7011. Styrelsearbete är styrelsearbete och annat arbete som utförs av styrelsemedlemmar för föreningen bör undvikas. Detta förhållande är fundamentalt. Större nödvändiga arbetsinsatser för föreningen kommer alltid att krävas och bör därför alltid upphandlas på marknaden, detta för att upprätthålla ett anständigt oberoende. Om styrelsen anser att deras arvoden är för låga i förhållande till nödvändig arbetsinsats får de argumentera för detta på föreningsstämman.

Förslag till beslut

Ersättning till styrelsemedlemmar skall arvoderas enligt beslut på föreningsstämman och endast omfatta styrelsearbete. Övriga arbeten för föreningen skall upphandlas på marknaden och inte utföras av styrelsemedlemmar. Detta skall gälla från 2019.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö den 22 februari 2019

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsens yttrande över motion 16**Arvode till styrelsen**

Styrelsens arvode föreslås av valberedningen till årsstämman och årsstämman fastslår beslutat arvodet. Arvodet gäller för det uppdrag styrelsen har i sitt styrelseuppdrag.

Vid exempelvis möten som behöver ske på dagtid finns utrymme för styrelsen att få ersättning för förlorad arbetsförtjänst. Dvs det avser täckning av kostnader som förtroendevalda har haft i sin tjänsteutövning. Detta kostnadskonto finansieras av det av stämman beslutade extra styrelsearvodet. Förfarandet har godkänts av tidigare stämmor. Lönekontot har i sin ursprungsform 7011 namngetts för att användas för kollektivanställda. Men föreningen har inte kollektivanställda utan använder kontot för att separat kunna redovisa styrelsens extra arvode. Något som också informerats om tidigare

Föreningen har utöver detta ett antal andra separata lönekonton där bland annat ersättning till revisorer etc redovisas.

På så sätt är det lättare att granska uppdrag och ersatta timmar.

Noteras att samtliga arvoden för styrelsens medlemmar beslutas av stämman, redovisas i årsredovisningen och granskas av revisorer.

Förtydligande: Ingen i styrelsen anlitas privat för att utföra uppdrag åt styrelsen. Exempelvis utför vår ordförande, som är elektriker, inga uppdrag som har med elektricitet att göra varken privat eller från sitt företag till föreningen. Detta upphandlas alltid. Däremot följer ordförande upp byggmötena, i sin roll som representant, och då de alltid sker dagtid får ordförande ersättning för den timme han förlorar sin arbetsinkomst.

Enligt HSB Kod för bostadsrättsförening, som föreningen arbetar enligt sedan 2016, ska styrelsen varje år revidera och fastställa sin arbetsordning, som bland annat inkluderar upphandlingsrutiner. Detta innebär att förtroendeuppdraget ger styrelsen mandat att besluta om ekonomiska gränser för när varor och tjänster ska upphandlas och när styrelsen eller ledamot med särskilt mandat kan skriva avtal om uppdrag eller handla varor utan upphandling. Upphandling är en omfattande process.

Noteras att samtliga arvoden för styrelsens medlemmar beslutas av stämman, redovisas i årsredovisningen och granskas av revisorer.

Då vi anser att vi redan idag arbetar utifrån de önskemål som motionsställaren lämnar föreslår vi föreningsstämman

att bifalla motionen.

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2019.

Ökad säkerhet mot inbrott och ökat skydd vid brand.

Bakgrund

I vår förening har vi många olika typer av dörrar till våra lägenheter. En del lägenheter har säkerhetsdörrar av olika ålder och klass, en del har originaldörrar från när husen byggdes i början på 1970-talet. Detta medför att vi, totalt sätt för föreningen, inte har det bästa skyddet mot lägenhetsinbrott och för den enskilde inte ett tillräckligt bra skydd mot att en brand i en lägenhet inte påverkar andra lägenheter tex genom spridning av farliga brandgaser.

Vi har infört låsta portar och kommer snart få nya portar som är säkrare mot inbrott. Då kan man tycka att det räcker väl. Någon kanske tycker att det är bra att andra har sämre dörr än mig för då går inbrottstjuven till den dåliga dörren först. Jag anser att vår förening skall ha, för vår tid, bra dörrar mot inbrott i ALLA lägenheter. Det har förekommit försök till bilinbrott i garagen. Det var också ett inlägg på vår Facebook sida om att på något våningsplan var dörrögonen förtäckta. Kan det ha varit förberedelse till inbrott!

Entrédörrar som monteras i lägenheter ska enligt svensk lag vara brandklassade och skydda mot brand i minst 30 minuter (EI30) oavsett om det är nya lägenheter eller dörrar som byts ut i befintliga flerbostadshus. Detta anger Boverket i sina byggregler BBR.

Tvärtemot vad man kan tro är giftig rök och inte lågorna den vanligaste dödsorsaken vid bränder. Att ha en dörr som även skyddar mot brandgaser är i sammanhanget en billig livförsäkring och ett krav enligt lagen (vid nya lägenheter eller dörrbyten).

Vi vet att en gammaldörr från 1970-talet är väldigt långt ifrån de reglers som enligt lag gäller idag och att en säkerhetsdörr med brevinkast har ett avsevärt sämre skydd mot brandgaser jämfört med en modern säkerhetsdörr utan brevinkast. Säkerhetsdörrar åldras också. Det är främst lister runt dörren och brevinkastets passning och funktion som åldras. Med dåliga lister eller ett brevinkast som har dålig funktion skyddar dörren förstås sämre mot brand.

Jag kan komma ihåg minst tre tillfällen de senaste åren där brandkåren har varit i vår förening och släckt lägenhetsbrand eller hanterat tillbud till brand.

Tänk dig att du har en relativt ny säkerhetsdörr med brevinkast och i din trappuppgång finns det några lägenheter som har originaldörrar. I en av dessa lägenheter börjar det brinna. Rökgaserna sprider sig snabbt ut från lägenheten ut i trapphuset. Du är säker i din lägenhet med den relativt ny säkerhetsdörr ett tag för det kommer inte in så mycket rökgaser via brevinkastet. Men du kan inte lämna din lägenhet för trapphuset är fyllt med rök.

Hade lägenheten där det började brinna i haft en modern säkerhetsdörr, utan brevinkast, som är klassad att skydda mot brand i minst 30 minuter (EI30) så hade du haft större möjligheter att utrymma din lägenhet innan brandgaserna trängde ut i trappen.



En stor kostnad vid en lägenhetsbrand är sanering av sot från brandrök och vattenskadorna. Visst vore det bra om dessa kostnader inte drabbade för många vid en eventuell lägenhetsbrand.

Att ha en bra säkerhetsdörr som skyddar dig och dina grannar mot brand i en lägenhet i din trappuppgång tycker jag inte vi kan säga nej till.

Som en konsekvens av att införa bra säkerhetsdörrar (utan brevinkast) i alla lägenheter så måste det iordningställas brevlådor i anslutning till varje port/entré. Dessa brevlådor skall vara stora nog att husera relativt mycket post och vara säkra så att post inte kan stjälas. I alla nybyggda lägenhetshus har man brevlådor i anslutning till entrén. Det lär således inte vara svårt att hitta brevlådor som är både säkra och stora nog för oss.

Någon kanske tycker det blir besvärligt att behöva hämta morgontidningen och posten nere i entrén. Att ordna en morgontidningshållare utanför varje lägenhet är nog inget problem (Hur många tidningar kan ligga i den hållaren? Man kan ju vara bortrest några dagar!) Olägenheten med att hämta posten i entrén måste vi ta för att uppnå ökad säkerhet mot inbrott och ökat skydd vid brand.

Det finns säkert lägenheter där man ganska nyligen har bytt dörr till en bra säkerhetsdörr men med brevinkast. Enligt branschen som kan säkerhetsdörrar så finns det till vissa dörrar godkända ombyggnadskit för att stänga brevinkastet och då uppnå bättre skydd mot brand. Denna möjlighet bör utredas för dörrar det kan beröra. Om det är så att någon nyligen har investerat i en säkerhetsdörr som har högre/bättre skyddsklass än de dörrar föreningen kan sätta in så får det hanteras i särskild ordning för ingen ska få lägre/sämre skydd.

Vi är en stor förening och kommer med stor sannolikhet få bra pris på nya säkerhetsdörrar. Det finns troligen även en andrahandsmarknad för begagnade säkerhetsdörrar.

Vi kan inte säga nej till bra säkerhet.

Förslag till beslut

Jag föreslår därför att föreningsstämman beslutar att uppdra åt styrelsen/ge föreningen rätt:

- att i samband med renovering av stammar, vatten, värme, portar, trapphus även inkludera byta av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar som minst uppfyller dagens lagkrav på säkerhetsdörrar till lägenheter avseende Brandskydd, Brandgastäthet (röktähet), Ljudisolering och Inbrottsskydd.
- att i samband med bytet av lägenhetsdörrar inrätta brevlådor i anslutning till varje port/entré.

Lidingö 2019-02-20

Jan Nee

Lillåkersvägen 46

Lägenhetsnummer: 752

Styrelsens yttrande över motion 17**Ökad säkerhet mot inbrott**

I samband med stämman för stambytesprojektet så lyftes frågan om ytterdörrar i trapphusen. Omröstningen slutade i enkel majoritet men det hade behövts en majoritet av 2/3.

Fördelar som styrelsen ser med nya dörrar:

- Ökad säkerhet ur såväl inbrottsyn som säkerhets aspekt
- Ökat brandskydd (fler dör av brandrök än av brand varje år)
- Minskad lukt från matos, cigarettök etc in till lägenheten.
- Minskad ljud från trapphus in till lägenhet.
- Likadana dörrar ger ett mer enhetligt intryck i trapphusen.

- Kostnaden för byte av alla dörrar samtidigt blir betydligt billigare än att om varje enskild medlem beställer en egen.

Fastighetsägaren ansvarar för ett fullgott brandskydd i fastigheten. Det innebär bland annat att alla lägenheter ska utgöra en brandcell, där den ska avgränsas av en dörr som uppfyller moderna krav på skydd mot brand och rök.

Idag har 82 % av föreningens lägenheter äldre dörrar än 10 år som inte uppfyller dagens krav, varav 42 % är helt i original från 70-talet.

Styrelsen delar därför motionärens utgångspunkt i motionen.

Styrelsen har i detta utlåtande utgått från tidigare stämmobeslut som med enkel majoritet har ställt sig bakom att föreningen ska ansvara för bytet av ytterdörr.

I ursprungskalkylerna så har denna del av projektet uppskattats till 15 miljoner kr och funnits med i budgeterna för projektet. I denna kostnadskalkyl har styrelsen tittat på en svensktillverkad dörr. Som det ser ut idag så kommer den budget på 300 miljoner som vi har för pågående projekt även att täcka kostnaden för dörrarna.

Styrelsen föreslår stämman**att bifalla motionen.**

Att stämman beslutar om att föreningen ges rätt att byta lägenhetsdörraren och överta hela underhållsansvaret för ytterdörr i samband med renovering av trapphusen och installation av postboxar, tidningshållare mm.

(För ett genomförande av detta beslut krävs 2/3 majoritet)

Motion till HSB Brf Kantarellen 11 föreningsstämma 2019

Det är mycket positivt att styrelsen valt att sätta upp solpaneler på föreningens tak. Däremot har vi tak så att det både räcker och blir över.

Även om föreningen inte behöver sätta upp fler solpaneler, föreslår jag att föreningens medlemmar också får den valmöjligheten. I så fall kan föreningens medlemmar också göra en insats för miljön och sänka sin elräkning på samma gång.

Däremot är den stora frågan om en sådan lösning är möjlig, både juridiskt och tekniskt.

Därför yrkar jag på:

- att styrelsen ska utreda om det enligt gällande lagar och regler, samt ur en teknisk synpunkt, är möjligt för enskilda medlemmar att använda föreningens tak för egna solpaneler.
- att styrelsen, om ovanstående är möjligt, skyndsamt möjliggör för enskilda medlemmar att använda föreningens tak för egna solpaneler.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Olaf Koort
Högsätravägen 19
Lägenhet 107 / 1501

Lidingö, den 27 februari 2019

Styrelsen yttrande över motion 18**Solceller**

Utifrån lagstiftning gäller likhetsprincipen för alla medlemmar i föreningen.

Alla bostadsrättsinnehavare äger solcellsanläggningen genom föreningen. På så sätt har alla en lika stor del i anläggningen som den andel de äger i föreningen genom sin lägenhet.

Önskemålet i motionen om att medlemmar, var för sig, ska kunna installera solceller och tillskansa sig föreningens gemensamma ytor, fasader, tak mm för privata anläggningar strider mot likhetsprincipen. Ytan räcker inte åt alla och därmed skulle vissa medlemmer särbehandlas.

Utöver det tillkommer det extra arbete och kostnader för att hantera separata elavtal, säkerhet med andra hantverkare än föreningens på taken, säkerställa att det finns försäkringar som täcker om något skulle hända med tätskiktet av taken etc. Varje enskild anläggning skulle då dessutom kosta föreningen mer pengar.

Skatteregler ger oss möjlighet att leverera upp till 250 kWh utan att behöva betala energiskatt. Om vi skulle tillverka mer energi räknas vi som producent och blir beskattade från den första kWh.

Det talas om en framtida ökning av gränserna. På våra tak finns utrymme för solceller som med dagens teknik skulle ge 450 kWh. Ändras gränserna är det av betydande vikt att föreningens kan nyttja ytorna. Föreningens egen lönsamhet och utveckling går före privata intressen.

Men den viktigaste anledningen till styrelsens förslag till avslag av motionen är den frångår den lagstiftade likhetsprincipen.

Styrelsen föreslår stämman**att avslå motionen.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11

FÖRENINGSTÄMMA DEN 2019-05-22

Styrelsens uppgifter och ansvarsområde

Detta är något som inte anges i våra stadgar, vilket är en stor brist. Det är av yttersta vikt och klokskap att ha någon typ av dokumentation, som anger detaljer om vad styrelsen skall syssla med och ansvara för samt anger hur arbetet skall bedrivas.

Förslag till beslut och komplettering i våra stadgar

A) Styrelsens uppgifter och ansvar ska vara;

1. ansvara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation
3. se till att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållande till HSB och övriga kontrolleras på ett betryggande sätt
4. om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera att givna direktiv efterföljs
5. styrelsen ska alltid vid beslutfattande, ställa sig frågan om någon form av jävsituation kan föreligga, om så skulle gälla, vid fråga av en större betydelse, hänskjuts frågan till stämman
6. ansvara att budgetarbetet erhåller en högre prioritet än vad som hittills gällt samt att den efterlevs
7. styrelsen borde fundera på och komma med förslag; hur man på ett acceptabelt sett kan delge medlemmarna ökad insyn i föreningens ekonomi samt även ekonomiskt följa upp löpande projekt
8. styrelsen ska årligen följa upp och kritiskt granska ingångna och löpande avtal
9. granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt kontinuerligt följer upp revisorns efterföljande av nya lagar och förordningar
10. tillse att föreningen alltid har en hög redovisningsstandard
11. styrelsen ska ge revisorn tillfälle att genomföra granskningen i den omfattning som revisorn anser nödvändigt, samt lämna de uppgifter/upplysningar och den hjälp som revisorn begär
12. styrelsen ska ovillkorligen se till att formerna för kallelse och genomförandet av den årliga föreningsstämman samt under året ev. utlyst extra stämman efterföljs
13. Styrelsen ska ansvara för en god mötesatmosfär där varje medlems rätt till yttrande ska gälla

B) Styrelsen får besluta om;

14. huvudsakligen frågor av löpande och sedvanlig karaktär
15. frågor av icke löpande och av osedvanlig karaktär ska hänskjutas till stämman för avgörande om beslutet innebär stora kostnader för föreningen
16. utnyttjande av erhållen lånelimit, där emot hänskjuts beslutet till stämman vid upptagande av ny lånelimit



17. styrelsen bör överföra frågor som berör den sk. aktsamhetsplikten till stämman
18. detsamma gäller när det finns anledning att anta att stämman skulle motsätta sig styrelsens uppfattning i en viss betydelsefull fråga

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt angivna förslag.

- A)
- B)

Lidingö 2019-02-22

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsen yttrande över motion 19**Styrelsens uppgifter och ansvarsområde**

Styrelsens uppdrag framgår dels av stadgarna, dels av HSBs kod, som föreningen antog 2016. Styrelsen måste dessutom följa Lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, miljölagar, och bokföringslagen för att nämna några av de lagar och regler som styr en bostadsrättsförening.

Bostadsrättslagens 9 kap innefattar bestämmelser om föreningen. Här regleras de beslut som ska fattas på en föreningsstämma och vilka majoritetskrav som ställs beroende på vilket ärende som är föremål för beslut.

Styrelsens ansvar är att ansvara för den löpande förvaltningen och att genomföra det årsstämman fattat beslut om. Årsstämman är vårt beslutande organ.

Det är styrelsens uppdrag, i genomförandet av besluten, att säkerställa att det finns väl skrivna avtal med alla föreningens uppdragsgivare och säkerställa att det inte finns några negativt långtgående effekter på bostadsrättsföreningens ekonomi.

Styrelsens uppgifter och ansvarsområden är tydligt reglerat i samtliga dokument sammantaget och det är oturligt om det skall föras in begränsningar i stadgarna som i detalj beskrivas vad styrelsen borde göra och vad den skall ge högre prioritet, då det inte kan ändras på annat sätt än att ändra i stadgarna.

Årsstämman ger styrelsen i uppdrag att ansvara för föreningens organisation och förvaltning fram till nästa års stämma och genomföra stämmobeslut. På årsstämman röstar medlemmarna i demokratisk ordning. Skulle det begränsas vad styrelsen skall prioritera i stadgarna kan det skapa konflikter mellan årsstämmans beslut och stadgarna som kommer att gå före.

För att säkerställa att styrelsen har förståelse för styrelsens uppdrag finns utbildningar via HSB både i form av grundkurs för styrelseledamöter som ordförandekurs.

Styrelsen anser däremot att det är klokt att uppdraget regleras i ett separat dokument, som i koden, som kan uppdateras löpande.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att avslå motionen.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA DEN 2019-05-22

§ 21 STYRELSEN

Bakgrund

Det anges i stadgan, att av angivna antal styrelsemedlemmar utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denna av styrelsen för HSB. Efter snart 10 års samverkan med HSB, anser vi att det är hög tid att samtliga styrelsemedlemmar tillsätts på egna meriter och väljs av föreningens högsta instans, nämligen stämman.

Förslag till beslut

Vi yrkar på att samtliga styrelsemedlemmar väljs av vår egen föreningsstämma

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lidingö 2019-02-22

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsens yttrande över motion 20**§21 Styrelsen**

När föreningen valde att bli medlem i HSB ingick det som en säkerhet att HSB utser en av styrelsens ledamöter. Detta regleras via stadgarna och gäller så länge föreningen är medlem i HSB.

Syftet med detta är att denna externa ledamot skall delge kunskap till styrelsen.

I många styrelser har man idag en extern ledamot för att säkerställa djupare styrelsekompetens och att lagar och regler följs och dessutom kan ge professionella råd till styrelsen när de behöver det.

I vår förening avlastar den externa styrelseledamoten styrelsen då denne kan inhämta expertkunskaper inom flertalet områden och ta med de frågor som kommer upp på mötet direkt till specialisterna inom HSB.

Att ha en extern ledamot i styrelsen ökar säkerheten för föreningens medlemmar då styrelsen i övrigt utgörs av medlemmar boende i föreningen som kanske inte har styrelsekunskaper.

Motionsställarna önskar yrka på att samtliga ledamöter väljs av årsstämma.

Den externa styrelseledamoten regleras i stadgarna och utgör en del av medlemskapet i HSB.

Styrelsen upplever nyttan av denna tillgång till kunskap som mycket högt.

Styrelsen anser också att det ger såväl medlemmarna som styrelsen och föreningen en större säkerhet när det sitter en extern ledamot i styrelsen som har styrelsekompetens med inriktning på bostadsrättsföreningar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen.

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA DEN 2019-05-22

NY RUBRIKSÄTTNING AV - § 3 SAMVERKAN - I VÅRA STADGAR

Bakgrund

Det nämns att vår förenings verksamhet bör bedrivas i samverkan med HSB, vilket förefaller nonsens för den oinvigde. Ordet samverkan rimmar illa, för åtskilliga medlemmar betraktas det som ren floskel, någon ömsesidighet kan näppeligen inte anses föreligga.

Därtill nämns, att vår förening kan genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda vår förening i förvaltning av våra angelägenheter och räkenskaper.

Efter 8 års samverkan med HSB, får man väl anse, att föreningen är mogen att teckna avtal med den part, i en given fråga, som uppfyller föreningens kravlista på bästa sätt. Föreningen/styrelsen tecknar kontinuerligt avtal med olika parter under ett arbetsår, utan att det anges som en särskild klausul i föreningens stadgar, således bör även detta gälla HSB.

Förslag till beslut

- A) Rubriksättningen ändras till "Ömsesidigt medlemskap"
- B) Yrkar på att texten till § 3 kortas ner till att enbart ange första stycket det vill säga;
Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening,
i det följande kallad HSB, HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt angivna förslag.

Lidingö 2019-02-22

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsens yttrande över motion 21**Ny rubrik till § 3 Samverkan**

Vi vill inleda vårt yttrande med att förtydliga föreningens mogenhet att fatta egna beslut. Då ledamöterna i styrelsen dels består av medlemmar från föreningen och dessutom har olika sammansättningar från år till annat är det inte alltid säkert att styrelsens samlade kompetens täcker såväl tekniska som ekonomiska och juridiska frågor.

Att kunna fråga jurister, ekonomer, tekniker etc med kort varsel, utgör en säkerhet för föreningen. Detta oavsett varifrån denna expertkunskap kommer. Medlemskapet i HSB ger föreningen tillgång till såväl kunskap som juridiskt stöd till avtalade priser.

Det är styrelsens uppdrag att säkerställa att det finns väl skrivna avtal och att det inte finns några negativt långtgående effekter på bostadsrättsföreningens ekonomi. Expertkunskapen har även då ett högt värde.

Vi har dock ingen skyldighet att anlita HSB. Enligt stadgarna §3 står det att vi ”kan genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper”.

Denna del av stadgarna dispositiv och kan tas bort ur föreningen stadgar.

Oavsett vilka experter föreningen väljer att anlita säkerställer det en trygghet för såväl medlemmarna som styrelsen, som har styrelseansvaret, att möjligheten finns att rådfråga experter när styrelsen inte är säkra på svaret.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att avslå motionen.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA DEN 2019-05-22

§ 47 SÄRSKILDA REGLER FÖR GILTIGT BESLUT

Bakgrund

Det anges i föreningens stadgar, att för giltigheten av beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar krävs godkännande av styrelsen för HSB.

Efter snart 10 års förmynderi av HSB, anser vi att det är hög tid att vår egen föreningsstämma är mogen nog att fatta sina egna beslut som enbart tillser föreningens bästa i samtliga ärenden.

Förslag till beslut

Vi yrkar på att § 47 borttages ur föreningens stadgar

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt angivet förslag.

Lidingö 2019-02-22

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsens yttrande över motion 22**§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut**

Paragrafens syfte är till för att klargöra att stadgeändringar i medlemskapet kräver ett godkännande av HSB.

För att ändra i stadgarna krävs det dels ett godkännande av HSB, som säkerställer att ändringarna dels följer lag men också inte motverkar medlemskapets nytta.

Styrelsen anser att giltighetsparagrafen för beslut säkerställer att föreningen fattar väl genomarbetade och genomtänka beslut.

Beroende på vilken typ av beslut som skall fattas regleras det i stadgarna. Både vilken typ av beslut och också vilken typ av majoriteter beslutet behöver uppnå enligt gällande stadagar och lag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att avslå motionen.**

MOTION TILL HSB BRF KANTARELLEN 11 FÖRENINGSTÄMMA DEN 2019-05-22

§ 48 UTTRÄDE UR HSB

Bakgrund

I stadgarna anges, om bostadsrättsföreningen begär utträde ur HSB blir beslutet giltigt, om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Förslag till beslut

Vi yrkar på att texten ändras så att den blir följsam till Lagen (2018:672)

Texten bör således ändras till; Om bostadsrättsföreningen begär utträde ur HSB blir beslutet giltigt, om minst två tredjedelar av de röstande har röstat för det

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt angivet förslag.

Lidingö 2019-02-22

Lilly Beijar	L 0601
Hans Bjelkberg	H 0228
Edmond Cseh	L 0490
Zsuzsanna Cseh	L 0490
Paulino Guerra	H 1102
Erik Liske	L 1402
Anita Liske	L 1402

Styrelsens yttrande över motion 23**§ 48 utträde ur HSB**

Bostadsrättslagen reglerar hur stadgar kan ändras.

I kap 9 § 23 framgår det att det krävs beslut på två efterföljande stämmor helt i linje med föreningens stadgar.

Samtliga ändringar som exempelvis rör föreningens stadgar, som är föreningens viktigaste rättesnöre, kräver två stämmor med följande majoriter på föst enkel majoritet på den 2/3 majoritet för att godkännas. Det säkerställer att föreningen gemensamt är överens om de större förändringar som skall ske. Att samtliga medlemmar hinner ta del av information, bilda sig en uppfattning och kunna använda sin röst så som hen finner lämpligast.

De yrkande som finns i motionen strider mot gällande stadgar i föreningen men även gentemot bostadsrättslagen. Styrelsens uppfattning är att föreningens stadgar och förändringar av desssa behöver ha en tröghet i beslutsprocessen för att föreningen ska ha en bra demokratisk beslutsprocess.

Styrelsen anser att det säkerställer väl genomtänkta och kloka beslut när frågor av den här typen fattas på två på varandra följande möten och i majoritet..

Styrelsen föreslår föreningsstämman**att avslå motionen.**