Bilaga 2

Beslutspunkt 1 A

Motion: Redogörelse för skillnaden mellan de beslutade avgiftshöjningarna

Linda Röjås och Jacob Norlander

Yrkande: När styrelsen fattade beslutet att riva upp föregående styrelses beslut om att höja avgifterna med 40% från sista augusti och istället höja avgifterna med 15% får det effekter i vår ekonomi. Vi är få som har de ekonomiska kunskaper som krävs för att göra dessa uträkningar och därför är det värdefullt om styrelsen kan hjälpa oss att förstå effekterna.

Med den 15% höjningen:
- Hur mycket har vi amorterat från sista augusti till sista mars?
- Vilken räntekänslighet har vi idag?

OM avgiften hade höjts, som beslutat, enligt föregående styrelses beslut.
- Hur mycket mer hade föreningen fått in i avgifter fram till sista mars?
- Hur mycket mer hade föreningen hunnit amortera på samma tid?
- Vilken räntekänslighet hade vi haft idag?

Vad skulle räntekostnaderna bli för 15 respektive 40% höjning fram tills lånen är återbetalade?
Hur skulle en ränteförändring på 2% påverka räntekostnaderna?

Med omvärlden idag är det inte längre orimligt att vi kan nå 6% ränta. Vad händer då?
Redovisa också hur avgifterna förändras när räntorna behöver höjas. Detta får gärna göras i en begriplig tabell så att samtliga medlemmar kan förstå.

Vilka var styrelsens argument till varför avgiften inte skulle höjas mer än 15%?
Diskuterades någon annan nivå av höjning?
Var det någon i styrelsen som reserverade sig mot beslutet?
Vilka argument hade den/de personer som reserverade sig mot beslutet?

Förslag till beslut:
Årsstämman ger styrelsen i uppdrag att:
- svara på motionen i sin helhet.
- tydligt, transparent och på ett rättvisande sätt redogöra uträkningarna ovan.
- förklara sitt beslut på både kort och lång sikt.
- återkoppla om någon ledamot reserverade sig och ge denne möjlighet att redogöra varför.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Föreningen har haft ett öppet ekonomimöte och en presentation ligger ute på hemsidan. Beslutsfattandet inom styrelsen är demokratiskt där hela styrelsen står bakom det beslut som röstats fram. Vi ser frågan som besvarad.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Kompletterande motion

Motion: En ”PRO-aktiv” styrelse minskade riskerna för föreningen

Yrkande: Under mötet om föreningens sänkta avgiftshöjning sa föreningens ordförande att den ”förra styrelsen” (med Johanna Eriksson som ordförande) var en ”PRO-aktiv styrelse” och att nuvarande styrelse är ”RE-aktiv”.

Vad betyder att vara pro- eller re-aktiv?
Att vara pro-aktiv betyder att man agerar i förväg, att man försöker ta fram så mycket uppgifter som möjligt och bedömer riskerna på lång och kort sikt. Ett proaktivt beteende och arbetssätt möjliggör en bättre och mer kontinuerlig planering för föreningens medlemmar. Vi har medlemmar som behövt ta stora lån för att ha råd med ett boende.

Att vara re-aktiv betyder att man reagerar i efterhand allteftersom behoven förändras. Att vara re-aktiv innebär i praktiken att vi som medlemmar får räkna med att föreningen i en viss situation kortsiktigt kan sakna ekonomiska medel om något allvarligare händer, vilket skulle kunna innebära mer oplanerade rörliga avgifter, som naturligtvis kan starkt påverka den enskilde medlemmens ekonomi.

Varför är den här kunskapen och förståelsen så viktigt?
Med re-aktiva beslut behöver både retorik och information värderas mot bakgrund av detta. När vi får ”fakta” om forskning som visar att en brf som höjer avgifterna får lägre värde vid en försäljning, på ett informationsmöte om avgifterna, så behöver vi vara kritiska. Logiskt och naturligt sker en värdeminskning om avgiften passerar den övre normalkurvan i en ekonomiskt välmående bostadsrättsförening. Fakta: Vi har låga avgifter, höga kostnader och stora lån.

Vad är räntekänslighet?
Räntekänslighet visar hur mycket avgiften behöver höjas när föreningens ränta går upp med 1%. Siffran ändras regelbundet och är ett bra mått (nyckeltal) på medlemsrisk i föreningen. Känsligheten räknas ut genom att dela föreningens lån på antalet ”ägda” lägenheter. Hyresrätten kan aldrig minska räntekänsligheten. Den kan inte heller tvångsförsäljas och hyran kan inte höjas med räntan.

På mötet om avgiften hade inte styrelsen tittat på räntekänsligheten. På mötet gjordes därför en snabb uträkning av dagsläget för räntekänsligheten som landade på 16%. Dvs höjs räntan för föreningen idag med 1% så höjs avgifterna i föreningen med ca 16%. Denna procentsats kommer att förändras allt eftersom stambytet färdigställs.

Den föregående styrelsen gjorde bedömningen att räntekänsligheten, efter helt genomfört stambyte, kunde uppgå till 24%. Deras ambition var att föreningen skulle klara en räntehöjning upp till 3% innan avgiften ”måste” höjas igen. En tidig aggressiv amorteringen skulle under tiden bidra till att minska räntekänsligheten så mycket som möjligt innan räntan steg. Även om det finns felräkningar är medelvärdet från både uträkningarna 20%, dvs högt, och i dagsläget används inte räntekänsligheten som ett nyckeltal i styrelsen.

Hur kan räntekänsligheten sänkas?
Det enda sättet att få ner räntekänsligheten är att amortera. När räntorna är låga går en högre

del av medlemmens inbetalade krona till amortering och när räntan höjs kan det komma en dag när amorteringen behöva sänkas för att underlätta för medlemmarna då. Så att amortera när räntan är låg är en klok investering med direkt uppsida för medlemmarna i svåra tider.

Är stora lån alltid en nackdel?
Storleken på lånen behöver alltid vägas av mot underhållsplanen. Hur mycket kapital behövs för underhåll/renoveringar på kort/lång sikt, intäkter, räntekänslighet, kassans storlek samt yttre risker på kort och lång sikt.

På mötet om avgiftssänkningen sa nuvarande styrelse att ”inga fler lån behövs”. Betyder det att de planerar att använda pengarna i kassan? Kan det utgöra ytterligare en risk?

Finns det risker med att tömma kassan?
Att få brist på kapital, dvs medel i kassan, är alltid allvarligt oavsett om det är en bostadsrättförening, företag, organisation eller privatperson. Att ha ett väl balanserat säkerhetskapital i kassan är av högsta vikt för att betala räntor, räkningar och kunna hantera exvis räntekänslighet eller annat oförutsätt. Kassan är viktigare än minimala lån.
Kassan är en viktig del i en riskbedöming av föreningen. Behovet av storlek på kassa varierar över tid. När marknaden är trygg kan kassan vara mindre, när marknaden är osäker eller räntorna har större variationer så behöver marginalerna i kassan vara större. Det ger styrelsen tid att fatta nödvändiga beslut och hinna få in ytterligare kapital i form av exvis höjda avgifter från medlemmarna.

Vad är en underhållsplan och varför är den viktig?
En underhållsplan är ett dokument som på en tidsaxel visar när underhåll eller reparationer behöver/skall genomföras och vad de beräknar att kosta med syfte att upprätthålla kvaliteten på fastigheten. Det är ett dokument som ger såväl medlemmar som köpare insyn i föreningens planerade arbete kring fastigheten. Det är föreningens viktigaste styrdokument.

Ansvarsfrågan är större än en ensam styrelse
Föreningens bästa, på lång sikt, behöver alltid sättas först. Styrelsen ska ta höjd för att skapa trygghet och stabilitet utifrån riskbedömingar på längre sikt, samtidigt som kvaliteten i området ska kunna bibehållas genom att följa underhållsplanen.

Förslag till beslut:
Årsstämman ger styrelsen uppdraget att agera proaktivt, i linje med det uppdrag styrelsen för en bostadsrättsförening har, och att det bibehålls i överlämnandet till framtida styrelser.
Att styrelsen minskar föreningens och medlemmarnas risker.
Att styrelsen är saklig och utbildar medlemmarna.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Motionen innehåller flera felaktigheter om ordförandes ord och styrelsens nuvarande arbete. Ordförande talade på ekonomimötet om att styrelsen intar en reaktiv räntesättningspolicy, inte om generell arbetsmetodik. Detta framgår även i materialet styrelsen presenterat på ekonomimötet samt laddat upp på hemsidan därefter. Styrelsen har även tittat på räntekänsligheten i arbetet med avgiftsnivån. Styrelsen ställer sig frågande till siffrorna motionsställarna använt.

Det ligger i en styrelses uppdrag i en bostadsrättsförening att löpande prognostisera och planera föreningens ekonomi och fastighetens underhåll, vilket gör att även framtida styrelser har att arbeta på utifrån samma princip. Styrelsens beslut ska alltid ha sin utgångspunkt utifrån vad som är bäst för föreningen. Det ligger inte inom styrelsens uppdrag att utbilda medlemmarna i enskilda frågor utan

medlemmarna har ett eget ansvar att ta reda på sina rättigheter och skyldigheter samt vad det innebär att vara bosatt i en bostadsrättsförening. Som anförts i styrelsen svar till tidigare motion har styrelsen haft ett öppet ekonomimöte och en presentation ligger ute på hemsidan för samtliga medlemmar att ta del av. Vi anser med detta att frågan är besvarad.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 B

Motion: Några förslag till förändringar och kompletteringar av stora lekparken/gården.

Per och Birgitta Litzén

Yrkande: Omgestaltningen från renodlad lekplats till en park med träd, buskar och planteringar är lyckad. De nya markbeläggningarna skapar en trivsam miljö och avgränsar de olika delarna i parken på ett bra sätt. Den nya mindre bollplanen med sitt konstgräs fungerar väl för de yngre barnen. Gungparken med ny markbeläggning och den fina kompisgungan är ett lyft. Det finns bänkar och bord, men det saknas kompletta sittgrupper. För att förbättra och utveckla parken vill vi föreslå följande kompletteringar och förändringar.

Förslag till beslut:

”Rondellen” bredvid fotbollsplan
-Komplettering med bord framför två bänkar. -Komplettering med bänkar mittemot befintliga fyra bänkar.

”Gungparken”:
-Komplettering med två bänkar placerade med ryggen mot staketet som vätter mot klätterställningen. Kan vara två bänkar som inte är fastsatta i marken utan förankrade mot staketet.

”Småbarnsparken”:
-Komplettering med bord framför de två sydligaste borden. -Komplettering med bänk mittemot befintlig bänk i mitten av de tre bänkarna.
-Komplettering med två bänkar mot staketet som vätter mot L16. -Sandlådan är för liten och taket är helt felplacerat. Utvidga sandlådan och flytta taket så att dess funktion att skugga barnen möjliggörs.
-Komplettera med litet lekhus/kiosk i direkt anslutning till sandlådan.
-Komplettera med minst en papperskorg i anslutning till sittgrupperna.
-Grinden mot gungparken bör bytas ut mot ett lägre staket. Detta förhindrar småbarn att springa in bland gungorna men lite större barn kan kliva över. Nuvarande grind är enbart till besvär och skapar en farlig kollisionsrisk med gungorna.
Området intill trädet med kringbyggd bänk
Kompletteras med en bänk mot staket, som vätter mot L14. Komplettera med en papperskorg

”Lusthuset”
Kompletteras med två halvcirkelformade bord.
Ytan framför parklekshuset
Den mindre planteringsytan framför parklekshuset omvandlas till lekyta och hårdgörs.
Klätterställningen

Mindre barn har svårt att använda rutschkanan. Komplettera med en liten trappa upp till rutschkanans ”startplattform”.

Vi föreslår stämman att styrelsen ges i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp som gör en översyn av lekparken/gården där ovanstående synpunkter beaktas.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Med dagens omvärldspåverkan anser styrelsen att ytterligare investeringar utöver det som omfattas av underhållsplan behöver läggas på framtiden. Styrelsen noterar önskemålet som inkorporeras i det framtida arbetet med att utveckla utemiljön.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 C

Motion: Omval av förtroendevalda.

Marie-Louise Crone och Marie-Louise Crone

Yrkande: För att undvika intressekonflikter, felbedömningar och att styrelsemedlemmar tar sig fördelar framför andra medlemmar så bör vi få till ett flöde av nya styrelsemedlemmar kontinuerligt.

En och samma medlem bör därför inte ha ett förtroendeuppdrag längre än sex år.

Förslag till beslut:
En och samma medlem kan max få förtroendeuppdrag i Brf Kantarellen 11 under sex år totalt.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Det är ett stort arbete varje år för valberedningen att få fram bra kandidater och styrelsen ser negativt på att begränsa urvalet.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 D

Motion: Professionell styrelse med hjälp av extern ledamot

Marie-Louise Crone och Marie-Louise Crone

Yrkande: För att undvika polarisering och onödiga konflikter samtidigt som vi minskar risken att inte hitta fullt ut lämpliga kandidater till styrelsen. Möjliggöra för valberedningen söka lämplig kompetens externt.

Föreningen bör (på samma sätt som man har ett avtal med någon man anställer) möjliggöra externa kompetens som stärka styrelsen med lämpliga kandidater.

Andra stora föreningar, bland annat HSB Brf Skärsätra, har en period haft både extern ordförande och kassör, med mycket gott resultat.

Med hjälp av en utförlig arbetsbeskrivning, vid behov anlita 2-3 lämpliga styrelsemedlemmar externt på avtal som löper 1-2 år. Detta minskar föreningens risk och ökar kompetensen samt ger en stabil styrelse över tid.

Det blir valberedningens uppgift att hitta lämplig extern kompetens med erfarenheten av styrelsearbete (gärna fastighetsekonom eller jurist samtidigt som det är en fördel om de har tidigare erfarenhet för utmaningar som våra). Dessa externa ledamöter ska visat goda resultat och sakna relationer till medlemmar och övriga ledamöter.

Förslag till beslut:
Att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att förbereda en stadgeändring så att det tydligt framgår att föreningen kan anlita externa ledarmöten så som ordförande och kassör, men även en sekreterare vid behov.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Styrelsen ser ingen fördel i att ha externa personer i styrelsen. Vi har redan en representant från HSB som bidrar med en gedigen kompetens inom bostadsrättsföreningar och förvaltande av fastigheter.

Styrelsen anser att det är bättre att fylla de tillgänliga platserna med personer som bor i föreningen och har störst incitament att prestera. Det har hittills inte funnits behov av externa styrelsemedlemmar, och styrelsen kan även anlita extern hjälp för styrelsearbetet med den finansiering och mandat som finns i dagsläget.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 E

Motion: Respekt för olika åsikter

Caroline Sandberg

Yrkande: Att dela med sig av fakta, reflektioner eller andra öppna samtal hör till en stark kultur med nyfikna medlemmar som ständigt ökar sin egen kunskap.

Det finns medlemmar som uppfattar att de pressas till att skriva på olika listor och inte vågar uttrycka sin åsikt.

Alla medlemmar har lika värde i föreningen och ska kunna känna sig trygga i att deras åsikter räknas och respekteras.

Förslag till beslut:
Att styrelsen säkerställer aktiv moderering i Facebookgruppen så att alla medlemmar våga komma till tals och inte behöver blockera andra medlemmar.
Att styrelsen skapar förutsättningar för öppen dialog

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
I ljuset av de Facebook-grupper som existerar inte är officiella eller modereras av styrelsen eller tillförordnad person av styrelsen föranligger ingen möjlighet för styrelsen att påverka innehållet i grupperna.

Då alla medlemmar har rätt att få ta del av den information som publiceras anser styrelsen att det finns bättre lämpade informationskanaler att nå ut till medlemmarna. alla medlemmar är inte anslutna till Facebook och det kan inte krävas av medlemmarna att de ansluter sig till Facebook för att få tillgång till den information som publiceras av styrelsen.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 F

Motion: Skydd vid exceptionella händelser

Birgitta Hawk

Yrkande: Under senaste veckan har det från medlemshåll förekommit frågeställningar, om det finns skyddsrum i våra fastigheter, om så är fallet, var finns dessa o.s.v.?

Med de händelser som sker i omvärlden känns det klokt att säkerheten för föreningens medlemmar utreds. Både kopplat till utrymmen i vår egen fastighet och hur medlemmar bäst skyddar sitt boende.

Förslag till beslut:
Att styrelsen snarast ombesörjer att en grundlig inventering görs beträffande skyddsrum, både i antal rum och placering samt i vilket tillstånd de eventuella rummen befinner sig i. En handlingsplan bör även utarbetas för den händelse en tillspetsad situation skulle uppstå och medlemmarna behöver uppsöka dessa skyddsrum.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
En inventering utförs veckovis.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 G 1

Motion: Utträde ur HSB

Birgitta Hawk

Yrkande: Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman bifallits av minst två tredjedelar av de röstande medlemmar.

Efter närmare 12 års samvaro med HSB kan konstateras att våra gemensamma intressen med tiden har divergerat i allt större omfattning. Vi har under åren lärt oss mycket och känner oss mogna att stå på egna ben. Vår förening tillhör förmodligen gruppen bland Sveriges största bostadsrättsföreningar. Vi är nu redo att fatta våra egna beslut utan beroende/hänsynstagande av en överrock.

Förslag till beslut:
Att begära föreningens utträde som medlem i HSB Riksförbund samt ge styrelsen i uppdrag att snarast kalla till en extrastämma kopplat till detta. Notera att vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av § 47.

Beslutspunkt 1 G 2

Motion: Medlemsutträde ur HSB Riksförbund

Anita Liske

Yrkande: Som alla väl känner till, sköter HSB ej längre varken föreningens administration eller dess ekonomi med mera. För stämman informeras att HSB kräver en egen styrelserepresentant. Avgiften för föreningens medlemskap lär ligga strax under 100.000 kronor. Under de gångna 11/12 åren har föreningen varit medlem i HSB och har därmed haft en representant i vår styrelse under samtliga dessa år. Denna styrelse-representant har alltid i stort sett samtyckt samtliga styrelsebeslut som tagits under åren, utan att som regel visa något större aktivt intresse i föreningen, däremot kan man spekulera i vilken utsträckning veder-börande vidarebefordrat information till fadershuset. Beslut som bl.a. tagits är ”Lekplatsprojektet”, där varken något stämmobeslut finns eller någon utarbetad budget samt att inga pengar blev avsatta för ändamålet. Officiella kostnaden för parken uppgavs till 8,9 miljoner. Någon årlig underhållskostnad samt återställnings kostnad efter genomfört stambyte har ej heller presenterats. HSB ledamoten har under åren undertecknat/ godkänt samtliga årsredovisningar och med acklamation framfört vissa budgetar, som förmodligen utarbetats av HSB. Med hjälp av stort engagemang från HSB, har dess representant framfört och påverkat utvecklingen och beslutsfattandet av vårt pågående stambyteprojekt. Man kan fråga sig för vems ärenden denna HSB representant har arbetat för. Under senare tid känns samvaron/beroendet av HSB som en

belastning snarare än en tillgång. Vi medlemmar måste nu släppa eventuella kvarstående känslomässiga bindningar till HSB och se framåt och proaktivt.

Förslag till beslut:
Att stämman tillstyrker att föreningen utträder som medlem i HSB Riksförbund samt ger styrelsen i uppdrag att snarast kalla till en extra-stämma kopplat till detta.

Styrelsens kommentar med anledning av motionerna
Styrelsen och valberedningen arbetar löpande med att säkerställa att föreningens styrelse har den kompetens som krävs för att leda vår förening på bästa sätt.

Att vara medlemmar i HSB samt ha en representant från dem med i styrelsen bidrar med mycket kunskap om hur en förening skall förvaltas på bästa sätt, för medlemmarnas bästa. Utöver att bidra med kunskap ger en representant från HSB föreningens styrelse tillgång till ett stort kontaktnätverk med andra föreningar och organisationer som bidrar i olika frågor. Styrelsen sätter dock upp en arbetsgrupp för att utvärdera ett eventuellt utträde.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionerna avslås.

Beslutspunkt 1 H

Motion: Redogörelse för skillnaden mellan de beslutade avgiftshöjningarna

Erik Liske

Yrkande:
Räntor
Under senaste 4 à 5 åren har vi så väl som stora delar av omvärlden gynnats av både låga och stabila räntor. Sedan i somras har räntemark-naden präglats av en viss oro och osäkerhet om den framtida ränte-utveckling inom närtid. Den svenska inflationen överstiger redan idag Riksbankens accepterade 2% nivån. Räntan överstiger idag 3% nivån fastän energisektorn är exkluderad. Förutom de interna faktorerna påverkas den svenska räntan starkt av den amerikanska ränteutveck-lingen, som idag ligger på en betydligt högre nivå. Det talas redan om en första justering av räntan under senare delen av innevarande år. Det finns en tendens, att en räntesänkning så väl som en räntehöjning sker stegvis med korta intervaller. För drygt 5 à 6 år sedan hade vår förening räntesatser på 3 à 4%. Vi bör vara medvetna om, att ex. vis en ränte-höjning på 1% kostar föreningen närmare 5 miljoner/år. Man ska absolut även beakta den världspolitiska osäkerheten, som redan idag påverkar räntan och dess utveckling. Den tillspetsade konflikten Ryssland kontra Ukraina kommer nu ytterligare att förstärka/höja inflationen, räntan och öka de volatila valutakursförändringarna.

Nettobelåning
Det anges i det av styrelsen presenterat dokument en låneskuld på 420 miljoner, som sannolikt behöver justeras till intervallet 470 – 490 miljoner när vi närmar oss årsskiftet. Värdet av föreningens 86 hyreslägenheter, värderas till ca.180 miljoner, vilket dock inger en hel del osäkerhet. Hyresrätter disponeras inte av värden förrän dödsfall eller hyresgästens uppsägande/avsägande av kontraktet. Kapitalet i hyreslägenheterna är med andra ord bundet och således ej disponibelt för ex. vis amortering av lån. Fördelningen av lägenheterna utgör 25 ettor, 24 tvåor, 25 treor och 12 fyror. Vilket skick lägenheterna har, den dagen föreningen kan sälja dem utgör även en osäkerhet. Att ange en ”reell” skuldsättningsnivå till ca. 5.900 kr/kvadratmeter kan inte anses speciellt seriöst.

Amortering
Kantarellen 11 har varit verksam som Brf sedan juni 2011 och samtliga verksamhetsår har föreningen visat ett underskott och inte amorterat en enda krona. Ackumulerat underskott t.o.m. år 2018 uppgick till 69 miljoner och under dessa år har ungefär 49 hyresrätter konverterats till bostads-rätter, som i sin tur sålts. Snittstorleken/lägenhet skattas till 60 kvm med ett angivet snittpris 37.500 kr/kvm, detta ger en försäljningsintäkt på brutto 2.250.000 kr/lgh.
Renoveringskostnad skattas till 265.000 kr/lgh och mäklarkostnad till 70.000 kr/lgh, vilket betyder, att varje bostadsrätt har inbringat netto 1.915.000 kr och således har samtliga 49 sålda bostadsrätter fram till januari 2019 inbringat netto 93.835.000 kr. Låneskulden uppgick per januari 2019 till netto 153 miljoner kr.

En sammanfattning av förbrukat kapital utgör fram till januari 2019

Låneskulder netto 153.000.000: -
Ackumulerade underskott 69.000.000:-
Försäljningsintäkt bostadsrätter 93.835 000: -
Efter de årliga intäkterna minus kostnaderna har föreningen förbrukat ett kapital uppgående till 316 miljoner under föreningens första 7½ åren.
Merparten av dessa pengar har självfallet möjliggjort alla nya investeringar och förbättringar i form av bergvärme, nya fönster, nylagda tak, installerande av solvärmeanläggningar på våra tak, ett förskönande och bättre utnyttjande av vår innergård m.m.

Notera, att vad som ovan nämnts gäller före vårt pågående projektstambyte, som förväntas bli klart under senhösten 2022.

Sammanfattningsvis kan konstateras; att risken för att föreningen i framtiden skulle kunna bli betraktad som ett investmentbolag är mer eller mindre obefintlig. Att föreningen, så länge som det finns utrymme för att dra ner låneskulden, skulle kunna bli överkapitaliserad, kan helt bortses.

Målsättning
Vår grundläggande målsättning med föreningen är; att ekonomin uppnår och förblir i balans samt ger dess medlemmar en ekonomisk trygghet och ett oberoende av yttre påverkan beträffande ekonomiska såväl som politiska skäl.
I detta sammanhang bör även nämnas sambandet mellan föreningens lån och den enskilda medlemmens förmodade bostadslån. Ett för lågt sparande leder till ett ökat upplåningsbehov.
En högre skuldsättning leder till högre månadsavgifter. Förutsättning för att kunna uppfylla och nå en ekonomisk balans och trygghet är, att vi ändrar inställning:

Vi måste verka för en mer proaktiv och förebyggande inställning till verktyget sparande. Alla tillgångar som är nya har låga underhålls-kostnader, som möjliggör ett sparande medan äldre tillgångar får ökade underhållskostnader, som försvårar möjligheten till ett sparande.
Vi har levt över våra tillgångar, vilket måste korrigeras, ju senare desto smärtsammare.
Det känns mycket behagligare om det finns sparade medel i ladorna än om inget finns eller rent ut sagt enbart skulder. Så länge som föreningen ligger på en jämförelsevis låg avgiftsnivå bör man bygga upp ett sparande som överstiger de aviserade årliga amorteringar på 12 milj.kr. Det gäller helt enkelt att förekomma kommande räntehöjningar med en något förhöjd månadsavgift. Vi vill väl inte skyffla över våra skulder till kommande medlemsgenerationer.

Förslag: att föreningen höjer månadsavgiften utöver eventuell aviserad höjning med 10 % from 2022-09-01.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Styrelsen arbetar löpande med föreningens ekonomi samt en bevakning av vad som händer i omvärlden. Givet den information som finns tillgänglig i dagsläget anser styrelsen att det inte åligger ett behov av att genomföra en extra höjning av avgiften på bostadsrätter med 10 %.

Om situationen i föreningen och omvärlden förändras står styrelsen redo att agera på den nya situationen och genomföra en korrigering av avgiften därefter.

Som presenterades på ekonomimötet ser styrelsen inte ett behov av att öka avgifterna med ytterligare 10 % i dagsläget.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 I

Motion: Underhållsplan

Erik Liske och Edmond Cseh

Yrkande: En underhållsplan är ett dokument/handlingsplan, där man på en tidsaxel anger när och till vilken skattad kostnad man räknar med att åtgärda ett visst specifikt underhåll eller reparation. Detta gäller även i högsta grad planerade investeringar och de kostnader som de medför i syfte att upprätthålla oförändrad kvalité på tillgången.

En underhållsplan är ett viktigt och användbart instrument för styrelsen men ska självfallet även vara till gagn för föreningens medlemmar. I samband med att styrelsen informerar medlemmarna om föreningens ekonomi, vilket bör ske åtminstone 2 ggr per år, är det lämpligt att styrelsen även informerar och går igenom aktuell underhållsplan.

En ökad kunskap om föreningens ekonomi och kännedom om vilka åtgärder som är planerade samt hur de ska finansieras förstärker medlemmarnas intresse och ekonomiska kunskaper samt även förståelse till de skilda åtgärder och konsekvenser som ex. vis en avgiftshöjning kan medföra för den enskilde medlemmen.

Det leder också till ett ökat ansvar och förståelse till varsam hantering och skötsel av våra byggnader, inventarier, vår mark och trädgård med alla sina fina planteringar. Det är även kostnadsbesparande om var och en hanterar sina sopor på anvisat sätt, att kartonger pressas ihop, se till att papper o annat skräp dessutom hamnar i avsedd sopcontainer och inte i våra rabatter. Ej bekant, om det finns någon instruktion om vad som nämnts för våra boende i våra 86 hyreslägenheter, om så ej är fallet, är det styrelsens ansvar att detta åtgärdas. Det är många åtgärder som vi medlemmar kan medverka till att hålla kostnaderna nere.

Förslag till beslut:
Årsstämman ger styrelsen i uppdrag att:

- presentera en förenklad underhållsplan som medlemmar och köpare kan ta del av.
- redovisa vilka ändringar, både borttagna och tillägg, som har gjorts sedan föregående styrelses underhållsplan.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Underhållsplanen är ett verktyg för styrelsen. Att publicera hela verktyget för allmänheten kan föranleda stora ekonomiska konsekvenser för föreningen. Då leverantörer till vår förening får tillgång till vår budget har de möjlighet att eventuellt ta ut mer betalt än vad de hade gjort utan den informationen.

Dock anser styrelsen att det är bra för medlemmarna att få tillgång till viss information som finns i underhållsplanen.

Styrelsen föreslår att motionen avslås och att ett utdrag ur underhållsplanen presenteras för medlemmarna i föreningen

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 J

Motion: Projektredovisning för stambytet

Edmond Cseh

Yrkande: Senaste året har informationen om stambytet varit näst intill obefintligt. Infobladet i höstas nämns inte överhuvudtaget att vi fortfarande har ett pågående stambyte. Det cirkulerar allt från 300 – 400 miljoner. Vi fick ofta höra ordet öppenhet och transparens. Det låter mycket trevligt. Två ord vi alla förtjänar i Brf. Kantarellen 11.

Förslag till beslut:
Att styrelsen ska redovisa kostnaderna hittills samt eventuella avbeställningar och presentera det som en jämförelsekostnad per lägenhet som ovan, samt den faktiska kostnaden inklusive moms.
260 000: - ex moms =325 000: -ink moms.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Styrelsen kommer redovisa resultatet efter projektavslut då all information blir slutgiltig. Projektet håller tidigare kommunicerad budget som inte kommer att påverkas nämnvärt givet den information vi har idag.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 K

Motion: Kontaktväg styrelse

Eva Klintemar

Yrkande: Kommunikationen mellan styrelse och medlemmar/hyresgäster måste förbättras. Det räcker inte med några få informationsblad per år, som det varit senaste åren. Om ett område ska kunna utvecklas måste de finnas en dialog mellan styrelse och oss boende vid andra tillfällen än inför stämma eller ekonomimöte.

Pandemin har naturligtvis påverkar våra möjligheter till dialog, men jag hoppas på fler fysiska möten framöver. Med engagerade medlemmar kommer det vara lättare att rekrytera till styrelsen framöver.

Förslag till beslut:

- att styrelsen gör upp en plan för hur de regelbundet ska kommunicera med oss och delger oss den. Även personer som inte klarar allt digitalt måste kunna få information.
- - Att styrelsen tydligt talar om hur vi kan nå den (när Fastighetsägarna inte förmedlar kontakten)

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Som en del av vårt avtal med Fastighetsägarna skall all kommunikation från medlemmarna till styrelsen gå genom kundservice hos Fastighetsägarna. Det finns dock en möjlighet att lämna brev till styrelsen i brevlådan i styrelserummet.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 L

Motion: Uppsägning av avtal med Fastighetsägarna

Eva Klintemar

Yrkande: Den 1 april 2021 tog Fastighetsägarna över förvaltningen av vårt område efter beslut av styrelsen som satt under perioden 2020-2021 och Fastighetsägarna skulle leverera en ”kundtjänst i världsklass”. Det var uppenbarligen bara marknadsföring! Från första stund har de bara delat ut ärendenummer utan att åtgärda eller återkoppla. Endast frågor som skall åtgärdas av vår fastighetsskötare Jimmy har fixats.

Har man skrivit om frågor som har handlat om markskötseln (som sopor, rabatter mm) får man sällan svar. Förvaltarna (minst 5 stycken sen start) går det aldrig att få kontakt med. När man inte heller kan få kontakt med någon i vår styrelse blir man helt maktlös i frågor som handlar om vårt boende. Vi kan bara nå styrelsen via Fastighetsägarna, men det fungerar aldrig. Ingen återkoppling. Jag flyttade in i området 1974 och vi har under alla år aldrig haft en sämre förvaltning. Man kunde ju tro att Fastighetsägarna skulle vara angelägna om sköta vårt område bra när de var nya och att de hade förberett sig noga inför 1 april 2021 med en erfaren förvaltare.

Vi kan inte ha en förvaltning som inte kan sköta vår utemiljö (finns mängder med exempel) och som inte ger oss medlemmar återkoppling utan bara ärendenummer. Vårt område kommer att förfalla om vi inte alla engagerar oss i vår utemiljö. Jag vill bo och leva i ett område som är välstädat och där blommor och natur tas om hand på ett professionellt sätt alla årstider.

Förslag till beslut:
Att styrelsen snarast säger upp avtalet med Fastighetsägarna och anlitar en annan förvaltare.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Att säga upp avtalet med Fastighetsägarna har flera stora konsekvenser, bland annat skulle ett uppsagt avtal medföra ekonomiska konsekvenser för föreningen och vi skulle ha en ny startsträcka med en ny förvaltare.

Sittande styrelse har hört mycket feedback från medlemmarna gällande Fastighetsägarna, dock måste vi alla ha i åtanke att de har haft uppdraget i ett drygt år och vår förening är stor och komplex. Det tar tid att få alla rutiner på plats.

Med det sagt arbetar styrelsen löpande tillsammans med Fastighetsägarna på att sätta rutiner och processer för att effektivisera och öka kvalitén i den service som vi erhåller.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 M

Motion: Byte av lägenhetsdörrar

Eva Klintemar

Yrkande: Lägenhetsdörrarna i Brf Kantarellen 11 är i varierande skick. Detta har utretts flera gånger tidigare. Jag tycker det är bråttom med att styrelsen tar tag i denna fråga igen. Det har inträffat flera större bränder i området de senaste åren så det måste vara en prioriterad fråga att se över vårt brandskydd och våra lägenhetsdörrar.

Förslag till beslut:

- Att styrelsen får i uppdrag av stämman att omedelbart ta tag i frågan om nya lägenhetsdörrar (utan brevinkast) och
- Att snarast komma med ett förslag till oss medlemmar hur detta ska se ut och vilka konsekvenser det får.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Två årsstämmor har röstat mot förslaget som kräver minst 2/3-delars majoritet. Styrelsen avser att inte ta upp frågan på nytt och medel för nya dörrar är inte avsatta i underhållsplanen. Om intresset att byta dörr är stort bland medlemmarna är styrelsen välvillig att hjälpa till med anbudsförfrågan för att få ett bättre pris per dörr.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 N

Motion: Byte av portar

Eva Klintemar

Yrkande: Portarna i vårt bostadsområden är sen husen byggdes 1973-75. De är alltså gamla, ofta trasiga, tunga och svåra att hantera för både unga (med barnvagnar) och äldre med matkassar mm.

Förslag till beslut:
Att stämman beslutar om att styrelsen snarast påbörjar det tidigare planerade arbetet med att byta ut portarna.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
I föreningens underhållsplan finns nya portar inplanerade. Styrelsen tillsammans med förvaltaren arbetar löpande med att se över fastighetens status samt vår underhållsplan.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 O

Motion: Förbättrad utemiljö i vårt bostadsområde

Sandra Karlsson

Yrkande: Högsätra blomstrar och med kommande nybyggnationer som startar under 2022 växer vårt bostadsområde!

Vi har en fantastisk innergård med både skog och lekplatser som lockar våra yngre föreningsmedlemmar till lek och rörelse. Jag saknar dock en utemiljö som är mer riktad mot våra vuxna föreningsmedlemmar och har därför ett förslag om att bygga en miljö där utegym och lekplats är kombinerad på ytan mellan L38-L44 och bussrondellen nere i Högsätra.

Ytan är idag en väldigt nedgången lekplats, endast en stor sandlåda och en gunga finns på plats, utöver det används ytan mestadels som avställningsplats för Byggmästargruppens duschvagn och föreningens fina julgran.

En upprustning av den ytan skulle innebära mer liv och rörelse på vår "framsida" samt ge möjlighet till rörelse för dem som inte kan eller vill röra sig till Stockby för att använda utegymmet där.

En kombinerad utemiljö, skulle kunna locka fler av våra föreningsmedlemmar till rörelse och samtidigt stärka gemenskapen i föreningen. Ytan skulle kunna fungera som en parklek för vuxna där möjligheten att träna samtidigt som barnen leker på lekplatsen är värt mycket för småbarnsföräldrar. Ytan skulle inte bara inbjuda till gemenskap och en friskare förening, det skulle också resultera i att fler vuxna rör sig i området kvällstid och skulle kunna främja grannsamverkan och ev. även brottsförebyggande!

Förslag till beslut:

- att se över möjligheten att upprätta ett utegym för föreningens medlemmar på ytan mellan L38-L44 och Bussrondellen
- att se över möjligheten att upprätta/rusta upp lekplatsen på ytan mellan L38-L44 och Bussrondellen
- att styrelsen ser över möjligheten att kombinera utegym och lekplats på ytan mellan L38-L44 och Bussrondellen.
- att styrelsen kallar till en referensgrupp som representeras av föreningens medlemmar vart uppdrag är att spåna idéer och ta fram minst två förslag på utemiljön mellan L38-L44 och Bussrondellen.
- att styrelsen påbörjar arbetet med framtagandet av utemiljön senast kvartal 2, 2022.
- att minst två förslag om kombinerad utemiljö finns tillgänglig för föreningens medlemmar att ha synpunkter på under en begränsad period, senast kvartal 3, 2022.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Att bygga samt underhålla ett utegym skulle medföra ytterliggare kostnader för föreningen. Upprustning av lekplatserna ligger i underhållsplanen och påbörjas hösten 2022. Det finns en arbetsgrupp i styrelsen som jobbar med utemiljön tillsammans med extern expert i frågan och ett förslag kommer att presenteras.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 P

Motion: Portkod

Johanna Litzén

Yrkande: Jag med många andra vill gärna att det ska finnas en portkod som fungerar på dagtid ex. Kl 8-18.

Det är besvärligt som vi har det nu med leveranser eller när man ska få besök och inte har möjlighet att gå ner och öppna. Freecall är krångligt. Barnen tappar bort taggar. Vi har låg brottslighet.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Det finns i dagsläget ett system där individuell portkod tillämpas. Man ringer ett telefonnummer och då är fyra sista siffrorna i ens telefonnummer portkoden. Den gäller i fyra timmar. Ett nytt system skulle medföra kostnader.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Beslutspunkt 1 Q

Motion: Mail till styrelsen

Johanna Litzén

Yrkande: Jag vill att styrelsen ska ha en e-Mail adress så att man kan Maila direkt till styrelsen om man behöver. Anser att det är ett minimum krav på tillgänglighet att det finns en e-Mail.

Särskilt om man har klagomål på förvaltningen så blir det ju märkligt att inte kunna kontakta styrelsen istället för förvaltaren.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen
Styrelsen har en brevlåda i styrelserummet där de kan lämna eventuella kommentarer. Dock ska kommunikation gå genom kundservice då föreningen betalar för att operativt arbete ska utföras av dem så att styrelsen kan fokusera på att stora frågor som drabbar alla medlemmar.

Styrelsens förslag till beslut
Styrelsen föreslår att motionen avslås.