

Det har under senare tid visat sig att ambulans inte hittar den snabbaste vägen fram till Lillåkersvägen 44. Det har hänt vid minst 3 tillfällen hösten/våren 2022/2023. I händelse av hjärtstopp är sekunder viktiga!

Jag föreslår stämman:

- Att uppdra styrelsen att utreda hur skyltningen ser ut i vårt område samt vilka risker som föreligger idag
- Att uppdra styrelsen, efter genomförd utredning, förbättra skyltning till vårt område och i vårt område
- Att uppdra styrelsen att informera alla de medlemmar vars port är svårhittad för ambulans om att räddningstjänsten kan komma att dröja pga svårigheter.

Sandra Karlsson
Lillåkersvägen 44

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Det finns i dagsläget skyltning vid infarterna till området där det tydligt framgår var olika trappuppgångar ligger.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen ska avslås.

Hur vårt område är uppdelat på våra två adresser på Högsätravägen och Lillåkersvägen är svårt att förstå och leder ibland till problem för olika aktörer, inte minst utomstående såsom budfirmor och räddningstjänst.

Flera av våra huskroppar har ologiska adresser. Vi har bl.a. huskroppar som följer Läroverksvägen men benämns Högsätravägen (H17-33), huskroppar som de facto har åtkomst från Högsätravägen (L38-52) och benämns Lillåkersvägen, samt en huskropp som följer Lillåkersvägen (H20-24) men benämns Högsätravägen.

Ett sätt att förenkla framkomlighet och minska situationer där medlemmar behöver förklara vägen fram till egen port är att se över adresserna i vårt område.

Ett annat sätt skulle vara att föra en dialog med budfirmor, räddningstjänst och leverantörer av GPS-programvara och förtydliga hur föraren tar sig till respektive adress.

Men vår gemensamma röst inom föreningen borde vi kunna påverka beslutsfattare att se över området och göra en förändring.

Jag föreslår stämman besluta:

att uppdra styrelsen att grundligt utreda hur adresserna i vårt bostadsområde skulle kunna se ut för att göras mer lättförståeligt.

Att uppdra styrelsen att efter genomförd utredning påbörja arbetet om förändring av adresser mot beslutsfattare

att uppdra styrelsen att i väntan på utredning kontakta budfirmor, räddningstjänst och leverantörer av GPS-system i syfte att förtydliga vägen fram till respektive adress.

Sandra Karlsson
Lillåkersvägen 44

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Det finns i dagsläget skyltning vid infarterna till området där det tydligt framgår var olika trappuppgångar ligger.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen ska avslås.

Tvättstuga

I tider av ekonomisk kris finns det anledning att se över vilka större kostnader som vår bostadsrättsförening har.

En stor kostnad (som också medför ett värde) är vår tvättstuga. Utöver glädjen i att kunna tvätta undan mycket tvätt på kort tid ser jag flertalet utgifter som är kopplade till tvättstugan:

Elkostnader för maskiner
Uppvärmning
Städning av städbolag
Frakt till sopstation/återvinnig av de kläder som dumpas i tvättstugan
Bevakningsbolag
Reparationskostnader

Efter vinterns skyhöga elpriser finns all anledning att se över just tvättstugan!

Om föreningen istället skulle investera i tvättmaskiner för våra hyresgäster och därefter stänga tvättstugan så skulle föreningen spara in mycket pengar. Lokalen skulle kunna hyras ut till extern aktör (intäkt) och hyresgäster skulle betala för sin egen förbrukning (höjd hyra).

För att tillgodose behovet av grov-maskiner skulle föreningen kunna upprätta några mindre tvättstugor i källarvåningarna som kan hyras mot en lägre kostnad (tex om du tvättar mattor eller vinterkläder eller andra större persedlar).

Jag föreslår stämman att:

Att ge förvaltningen i uppdrag:

att förhandla med hyresgästföreningen om en hyreshöjning för uppgraderingen.

att förhandla till sig ett bra pris med lång garanti på ca 80 tvättmaskiner till föreningens hyresgäster.

att säga upp alla avtal i tvättstugan och stänga den så fort som möjligt.

att hyra ut tvättstugan som en enkel lokal så snart som möjligt (utan besittningsrätt)

att titta på EN lämplig yta i området som inte berörs av eventuella framtida byggnationer och räkna på kostnaden för en grovtvättstuga (stor tvättmaskin, stor torktumlare, mattvätt)

Sandra Karlsson
Lillåkersvägen 44

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Styrelsen har noggrant utvärderat och räknat på detta alternativ, och kommit fram till att kostnaden för installation av individuella tvättmaskiner blir dyrare än att ha kvar tvättstugan.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Hej, nedan följer ytterligare en motion till årets stämma

Mötesformer på årsstämma

Som relativt nyinflyttad i vår förening har jag en uppfattning om att det finns mycket engagemang hos våra medlemmar. Ett sätt att ta till vara på engagemanget skulle kunna vara att stämman involverar fler medlemmar genom ett påverkanstorg där motionärer har möjlighet att presentera sina förslag och att intresserade medlemmar kan komma med frågor och eventuellt utveckla motionerna.

Plenumförhandlingar är effektivt, med ett påverkanstorg skapar vi gemensam plattform för diskussioner och bereder bättre underlag inför beslut.

Jag förslår stämman:

Att föreningen genomför ett påverkanstorg under årsstämman 2024

Att uppdra styrelsen att utreda hur formerna för ett påverkanstorg i vår förening skulle kunna se ut

Sandra Karlsson
Lillåkersvägen 44

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Styrelsen välkomnar engagemang från medlemmar. Planering och genomförande av plenariumförhandlingar ligger dock utanför ramverket för styrelsens arbetsuppgifter. Styrelsen har som uppdrag att genomföra minst en medlemsträff årligen, samt planera stämman där motioner får utrymme att diskuteras.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen ska avslås.

Motion: Byte av lägenhetsdörrar

Under flera år har det varit tal om att göra området mer brandsäkert genom att byta alla lägenhetsdörrar. Vi har haft flera stora bränder i området. Jag skrev en motion om detta till förra årets stämma och motionen avslogs av styrelsen. Under året har styrelsen istället bett oss visa intresse för om vi vill ha en individuell lösning. För mig är det ofattbart att styrelsen inte tittar på helheten i området. Man måste ju utreda hur den framtida brandsäkerheten blir ifall bara några byter sina dörrar. Förmodligen är det bara de med god ekonomi som kan göra detta. Vad händer med områdets alla hyreslägenheter som Lidingö stad har ansvar för och de hyreslägenheter som vår förening äger?

Skall vi ha individuella lösningar så är det som att slänga pengarna i sjön. Vad händer sen om många har bekostat ny säkerhetsdörr och andra har kompletterat sin säkerhetsdörr med ”förstärkt” brevlåda i dörren? Förr eller senare kommer kravet på att posten istället skall delas ut i boxar i porten.

Med hänsyn till ovan är mitt

Förslag till beslut:

- att styrelsen utreder byte av säkerhetsdörrar i hela området
- att styrelsen utreder vilka konsekvenser det får om bara några få byter till nya säkerhetsdörrar och många lägenheter således har kvar helt undermåliga dörrar.

Med vänlig hälsning

Eva Klintemar

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Ett byte av samtliga lägenhetsdörrar i området har behandlats till årsmötena 2018-04-21, 2019-05-04, 2020-06-29 samt 2022-06-28, samtliga gånger har det resulterat i avslag av föreningsstämman.

Det finns idag inga medel avsatta för nya dörrar i underhållsplanen och styrelsen avser inte att ta upp frågan på nytt. Styrelsen har dock under mandatperioden initierat ett arbete kring lägenhetsdörrar och brandskydd. Ett samköpserbjudande av säkerhetsdörrar och/eller brandbox för brevlåda kommer att erbjudas samtliga medlemmarna. En uppdaterad policy gällande regler och rutiner kring lägenhetsdörrarna har tagits fram och finns publicerad på föreningens hemsida www.brfskantarellen11.se.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen om byte av lägenhetsdörrar avslås.

Motion till årsmöte 2023 i HSB Brf Kantarell 11.

Motion: Inventering och kontroll av andrahandsuthyrning i föreningen

För att ett område skall vara tryggt och ha engagerade medlemmar är det viktigt att man har kontroll på vilka som bor här enligt det regelverk som finns. Folkbokföring mm. Personer som bor här korta tider har inget intresse av att ”ta hand om” och utveckla området.

Förslag till beslut:

- att styrelsen ser till att vår Fastighetsförvaltning snarast gör en inventering av andrahandsuthyrningen så vi får kontroll på den.

Med vänlig hälsning
Eva Klintemar

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Föreningen är restriktiv när det gäller beviljande av andrahandsuthyrningar, dock godkänns andrahandsuthyrning med giltiga skäl enligt Bostadsrättslagen och beslut och prejudikat i Hyresnämnden.

Utöver det finns även reglerna beskrivna i föreningens stadgar, §12 samt §40.

Hantering, beslut och bevakning av andrahandsuthyrning sker kontinuerligt och ligger på förvaltarens uppdrag, i enlighet med nu gällande avtal.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen anser motionen besvarad.

Motion till årsmöte 2023 för HSB Brf Kantarellen 11.

Motion: Utveckling av gemenskap och naturen i området.

Vårt område byggdes 1973-75. Alltså snart 50 år sedan. Det fanns många tankar om hela området och hur det skulle vara bra för människor i alla åldrar. Bra lägenheter och fin natur mm. De senaste åren (sedan Fastighetsägarna tog över förvaltningen april 2021) har naturen i området inte sköts om. För mig är det viktigt att vi även i fortsättningen värnar om ett fint område som sköts på bästa tänkbara sätt. Jag vill att området skall vara ett ställe där alla åldrar kan ha glädje av utemiljö mm. Området skall inte bara vara till för att sova i. Vi behöver ytor både inne och ute som främjar umgänge. Genom att människor möts kan vi kanske komma tillrätta med de djupa konflikter som finns i området sedan några år. Jag tror att fler behöver engagera sig i området. De som sitter i styrelsen måste vara intresserade av vad medlemmar och hyresgäster tycker om olika saker. Som det är nu finns det ingen ömsesidig kommunikation. Jag tror att vi behöver strukturera och organisera så att vi tillsammans kan utveckla vårt område. Vi skulle kunna bilda olika arbetsgrupper där vi tillsammans jobbar fram olika förslag. Därför är mitt

Förslag till beslut:

-att styrelsen jobbar fram en plan för hur man kan hitta bra samarbeten mellan medlemmar/hyresgäster för att utveckla vårt område i positiv anda.

-att styrelsen inventerar intresse och tillsätter arbetsgrupper för exempelvis vår gemensamhetslokal 12:an, utemiljön (trädgårdsskötsel, bord/stolar) mm.

Med vänlig hälsning
Eva Klintemar

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Det är utanför styrelsens uppdrag att skapa en plattform för sociala sammankomster. Konkreta förslag kan skickas in som motion eller till Fastighetsägarna. Styrelsen har en intern arbetsgrupp som arbetar med utemiljön tillsammans med förvaltaren.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen ska avslås.

Skydda förtroendeposterna från oaktsamma medlemmar

Bakgrund:

Syftet med denna motion är att be dig som medlem att fundera över vilka personliga egenskaper du vill se hos en medlem på en förtroendepost.

Under flera års tid har vi medlemmar fått information om att ett fåtal medlemmar tillskansat sig olika typer av förmåner i syfte att gynna den egna personen och/eller närstående. Några av dessa medlemmar har haft förtroendeuppdrag samtidigt som de gett sig själva förmåner. Det gemensamma är att allt skett helt utan styrelsen kännedom.

Ett litet urval av händelser:

- Tre sparade badrum under stambytet, samt ett badrum hos en familjemedlem som bilade i golvet i badrummet för att inte förlora takhöjd. Detta i strid mot information till övriga medlemmar i föreningen där flera som bett om undantag från reglerna, under samma period, har fått nej.
- Jävssituation där det dolts att barn till förtroendevald installerat föreningens solceller.
- Utlånade förrådsutrymmen utan namngivning och tecknade avtal.
- Laddstolpe installerad hos hyresgäst som också haft bygguppdrag för föreningen.
- Förstahandskontrakt till styrelseledamot.

Om jag hade varit delaktig i något av det ovan, eller i merparten av händelserna. Hade ni haft förtroende för att välja in mig i styrelsen och känt att jag var en lämplig styrelseledamot?

Det skulle vara intressant att undersöka om det går att skydda förtroendeposterna från medlemmar som visat sig vara oaktsamma om föreningen, den gemensamma ekonomi och som ger sig själva förmåner och eller ekonomiska fördelar. Och som gör det bakom ryggen på styrelsen.

Förslag till beslut:

Att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att undersöka om det går att skydda förtroendeposterna från medlemmar som visat sig vara oaktsamma om föreningen.

Linda Røjås,

Lillåkersvägen 1

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Styrelsen ser inga andra möjligheter till skydd än de som finns i valberedningens funktion

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen ska avslås.

Ändrade regler för avfallsinsamling

Bakgrund:

I föreningen har vi höga kostnader för insamling av vårt avfall. Dels i form av böter, då felslängningar kan kosta drygt 10.000 kr per lastbil för omlastning och omsortering och dels i form av tid, då vår fastighetstekniker lägger flera timmar i veckan på att sortera ut vårt felslängda avfall.

Miljöhusen är endast avsedda för insamling av matavfall (slängt i pappåsar avsedda för bioavfall), förpackningar, batterier, småel och restavfall från hushållssopor, dvs små saker som slängs i våra sopkärl i badrum eller kök. Allt övrigt skall lämnas till Stockby.

I januari 2024 stramas reglerna för insamling åt ytterligare. På riksdagen.se finns mer information:

1 § /Träder i kraft 1:2024-01-01/ Den som har bioavfall ska sortera ut åtminstone följande avfallsslag och förvara dem skilda från varandra och från annat avfall:

1. biologiskt nedbrytbart trädgårds- eller parkavfall som innehåller parkslide eller invasiva främmande arter som finns upptagna på unionsförteckningen enligt förordningen (EU) nr 1143/2014,
2. annat biologiskt nedbrytbart trädgårds- eller parkavfall än sådant som avses i 1, och
3. biologiskt nedbrytbart livsmedels- eller köksavfall.

Biologiskt nedbrytbart livsmedel- och köksavfall omfattar också ätlig olja eller liknande flytande ätligt fett, men inte annat flytande bioavfall.

Det här betyder att alla behöver sortera ut matavfall. En förändring som påverkar alla men också föreningen där förhållandet mellan brännbart och matavfall ändras i våra miljöhus. Det kan också påverka ekonomin i stort om det blir dryga böter för felsorteringar. Därför känns det viktigt att se över den här fråga i god tid innan förändringen.

Det har det skett mycket forskning inom området, både utifrån att öka sorteringsgraden men också förstå vad som gör att människor sorterar mer eller mindre. Det finns flera goda exempel.

Förslag till beslut:

Att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att, i god tid inför förändringen, se över insamlingen i området och se hur de kan guida, utbilda och inspirera medlemmarna till ökad sorteringsgrad.

Att ge styrelsen i uppdrag att ta fram en plan för uppföljning i de returhus där sorteringen inte fungerar, med målet att markant minska tiden vår fastighetstekniker lägger på felsorteringar samt minska summan för böter för felslängningar under 2023.

Linda Røjås,
Lillåkersvägen 12

Till styrelsen: Finns önskemål har undertecknad flertalet länkar och relevant material i ämnet som kan sändas över till styrelsen. Det finns också erfarenheten från uppdrag som styrelsen/föreningen gärna får dra nytta av.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Det stämmer att föreningen har dryga kostnader för hantering av grovsopor som slängs i miljöhusen. Med ökad information till medlemmar/hyresgäster torde kostnaderna kunna sänkas. Styrelsen har ännu en infallsvinkel av motionen; 2024 blir det obligatoriskt med insamling av matavfall. Vi har redan kärl för matavfall. Om det ändå slängs matavfall i hushållssoporna kan vi inte se att vi kan drabbas av något vite men för hushållsavfallet betalar föreningen för hämtningen medan det är gratis hämtning av matavfall. Från och med 2024 tar Lidingö stad över ansvaret för hämtning av förpackningsavfall; glas, papp, metall och plast. I dagsläget betalar föreningen till entreprenören för hämtning av förpackningar men i och med den nya ordningen, FNI, FastighetsNära Insamling kommer Lidingö stad att ge bidrag för hämtningen.

Ökad sortering kommer att minska mängden övrigt hushållsavfall och därmed minskar föreningens kostnader för sopheringen.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen anser motionen besvarad.

Motion till föreningsstämman 2023 ang. Tvättstuga

Bakgrund

Tvättstugan ligger idag långt från de flesta huskroppar och har även delar av lokalen som är outnyttjad.

Det förekommer ofta även vandalisering och stökigheter i de delar av lokalen som inte är tvättstuga. De var bra att ha under stambytet, men fyller nu inget direkt behov. Jag misstänker även att tvättstugan kostar en hel del för föreningen att driva i sitt nuvarande utformning med stora lokaler.

Idag har de allra flesta tvättmaskin hemma och jag personligen har inte utnyttjat tvättstugan överhuvudtaget på de 4 år jag bott i föreningen. Jag tycker det vore bättre utnyttjande av föreningen att använda denna lokal till annat- t.ex. hyra ut den till något företag. Och på sikt kanske kunna uppföra ny bostadsbyggnad med den nya detaljplanen.

Som alternativ till tvättstugan skulle föreningen kunna skapa ett mindre tvättrum med tvättmaskin i varje huskropp eller att helt skippa att ha tvättstuga.

Om man helt skippar tvättstuga låter man varje bostadsrättsinnehavare själv ombesörja sin egentvätt. Och för de hyresgäster som finns i föreningen, köpa och installera tvättmaskin i dessa lägenheter. Samtidigt som man också påför en avgiftshöjning för detta extra standard.

Förslag till beslut:

- Att styrelsen undersöker om det är ekonomiskt och legalt försvarbart att lägga ned den befintliga tvättstugan och låter lokalen hyras ut.
- Att styrelsen stänger den befintliga tvättstugan om det visar sig vara mer lönsamt och legalt gå att göra.
- Att styrelsen om det stänger den nuvarande tvättstugan, på lämpligt sätt utifrån ekonomiskt och legalt läge om det behövs ordnar med andra alternativ för tvättning där det krävs. Te.x. Genom tvättrum i huskropparna eller separata tvättmaskiner för hyresgäster.
- Att styrelsen ordnar med ett grovtvättrum där man kan boka och får betala en mindre avgift för per bokningstillfälle.

Jan Söderman, H25

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Styrelsen har noggrant utvärderat olika alternativ utifrån ett ekonomiskt och juridiskt perspektiv. Utifrån den analys som har gjorts konstaterade styrelsen att det är dyrare att stänga ner tvättstugan.

Under året har styrelsen bland annat beslutat om att sänka antalet tvätt tillfällen per boende för att sänka föreningens kostnader.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion till föreningsstämman 2023 ang. laddstolpar för Elbilar

Bakgrund

Laddstolpar kan höja attraktionen för vår förening. Ett schablonkostnad för en elstolpe är ca 20 000 kr/stolpe beroende på omständigheter och förutsättningar.

Naturvårdsverket ger Bostadsrättsföreningar rätt till stöd för installation av laddstationer. Bidraget betalas ut i form av ett engångsbelopp på upp till 50 procent av de bidragsberättigade kostnaderna. Högst 15 000 kronor per laddpunkt kan betalas ut. Alltså skulle det kosta föreningen ca 5000 - 10000 kr per stolpe. Viktigt att söka bidrag under 2023 för risk finns att bidraget inte finns kvar 2024.

Det finns företag, som arbetar med Laddstolpar och som tar hela ansvaret från att installera stolparna så att de fungerar och de tar också det administrativa ansvaret för stolparna. Företaget kan ta hela ansvaret även mot den som hyr parkeringsplatsen med laddstolpe och det som faller på styrelsen blir själva administrationen av parkeringsplatserna. Även ansökan till NVV kan de göra. Medan uppföljning och avtalsskrivning blir styrelsens uppgift.

Grannföreningen har laddstolpar som administreras helt av eWays, och de som har platserna betalar vanlig platsavgift till föreningen och elförbrukningen till eWays. Det finns säkert många olika lösningar att välja på. Även en långsam laddning med lägre laddeffekt kan vara intressant för flertalet då deflesta bilar pendlar kortare sträckor under veckodagarna.

Om installationskostnader för laddplatserna initialt kan tas av laddbolaget för en viss period och sedan övertas av föreningen kan både installationskostnaden hållas nere och sedan kan det långsiktigt bli bra för både de som hyr laddplatserna och för föreningen. Idag betalar jag 3.50kr/kwh på jobbet och 4.00-4.50 kr/kwh för laddning på t.ex. Max eller OK. Snabbladdning kostar ca 12kr/kwh.

Undersökningar och rapporter från branschen visar på att de flesta klara sig på 3.7kW laddeffekt vilket ger ca 20 km körning / timmes laddning. 12h laddning ger då ca 24mils körning på en nattsladdning. Kan man ordna lastbalansering mellan laddplatserna kan säkert en högre effekt fås vid olika tillfällen, men kunna ge minst ca 3kW.

Förslag till beslut:

- Att styrelsen undersöker behovet av laddplatser i föreningen
- Att styrelsen undersöker olika möjligheter till att bygga laddplatser till föreningens parkeringsplatser.
- Att styrelsen installerar och söker bidrag under 2023, för de laddplatser det finns behov av om det inte innebär någon kostnader för föreningen.
- Att styrelsen söker bidrag och förbereder för anslutningar för flera stolpar som kan tas i drift i senare skede.

Jan Söderman, H25

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

En motion kring samma ärende lämnades till årsmötet 2021-06-21 och avlogs av en bred majoritet. Dåvarande styrelse har tidigare diskuterat frågan kring laddstolpar och hörde då av sig till andra föreningar om dess erfarenheter, vilket visade på en hög vakansgraden för laddplatser i allmänhet. Det blir fler och fler elbilar och behovet kommer definitivt uppstå i framtiden.

Styrelsen ser mycket positivt på förslagsställarens motion men ser trots detta ingen anledning att ompröva stämmans beslut från 2021 då styrelsen för tillfället har fokus på att få ordning på föreningens ekonomi.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion till föreningsstämman 2023 ang. Ekonomin och räntekänsligheten

Bakgrund:

Styrelsen arbete handlar om att säkerställa en god ekonomi på lång sikt så väl som i nuet. Trots att räntorna har varit låga från dag ett för föreningen så har föreningen gått back med ca 9 miljoner per år sedan år 2010. Styrelsen har som mål att amortera ca 12 miljoner per år. Det blir extra jobbigt nu när räntorna stiger snabbt men vi behöver ändå få ner risken för alla oss grannar och medlemmar.

Vad kan vi dra ner på mer för att spara ytterligare pengar?

Alla ska betala det de sliter på fastigheten när man bor här, det innebär att kostnader måste fördelas på livslängd. Men samtidigt finns idag ett stort lån på kostnader för det underhåll som Lidingöhem har skänkt till föreningen. Denna kostnad har lidingöhem tagit in i sin verksamhet och vi "fick" en del av det som framtida intäkter i hyresrättsförsäljningar.

För att det ska bli så rättvist för alla och för att fluktationer i kostnad för de boende i föreningen måste föreningen göra en långsiktig plan kring detta för att hålla avgifterna på en och samma nivå, med säkerställda årliga höjningar.

Vi kan inte veta vad räntan kommer att bli på lång sikt men vi kan se på vad bankerna gissar på och bankernas riktränta var länge ca 5-6 % när de räknade på lånelöften trots att den verkliga banklåneräntan var närmare 1%. Hade föreningen då haft den inställningen att ha det som "riktränta" hade man kunnat amortera 4-5% under den perioden.

Om föreningen planerar för att kunna skriva av det lån vi har samtidigt kunna ta in pengar för de framtida underhållsbehov som finns och hålla avgifterna på en konstant nivå så behövs en plan. I tidigare förening jag varit medlem i så satte man avgifterna och planen för räntan så att kunna balansera räntehöjningar med lägre amortering men att man långsiktigt kan betala av. Detta gjordes genom att sätta en riktränta (förslag på 6-7%) som man sedan balanserade amorteringarna mot. Dvs. om räntan var låg så amorterade man mera och var räntan hög amorterade man mindre, samtidigt som man sålde av de hyresrätter som kom in till föreningen. Detta borgar för att alla kan räkna på vad det kommer kosta att bo i föreningen och räntefluktationer kommer inte slå mot föreningens avgifter på samma sätt.

Förslag till beslut:

- Att styrelsen får i uppdrag att se över föreningens kostnader på kort och lång sikt för att få en

stabil modell för att fluktuationer i räntan inte påverkar avgifterna i så hög grad utan att dessa kan hållas stabila genom att variera amortering tillsammans med försäljning av hyresrätter över en 20-30-40 års plan.

- Att styrelsen presenterar detta förslag för medlemmarna under 2023

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens intäkter och kostnader på lång och kort sikt. Målet är att ha en stabil ekonomi över tid. Detta genom att reglera intäkter och kostnader.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen anser motionen besvarad

Motion till föreningsstämman 2023 ang. Gästlägenheten

Bakgrund:

Föreningen byggde en gästlägenhet efter ett stämmobeslut för något år sedan. Den blev dyrare än vad man tänkt och har inte nyttjats tillräckligt mycket (under den tid den hölls tillgänglig för medlemmar) för att det ska vara ekonomiskt hållbart i den ekonomiska situation vi befinner oss i bör föreningen sälja denna.

Förslag till beslut:

Att styrelsen säljer gästlägenheten som bostadsrätt.

Jan Söderman, H25

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Gästlägenheten har under den tid den funnits använts sparsamt och kostat föreningen pengar i såväl underhåll och skötsel, som förlorade inkomster. Hanteringen av lägenheten i form av bokning, städning samt fakturering är dessutom besvärlig med avseende på gällande lagstiftning och säkerställande av likabehandlingsprincipen.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen bifalles.

Motion till föreningsstämman 2023 ang. Ombildande av hyresrätter

Bakgrund:

Föreningen har en outnyttjad resurs i de icke ombildade hyresrätterna i föreningen. Försäljningen av dessa hyresrätter kommer då de säljs att inbringa medel för avbetalning av föreningens lån för den upprustning som skett av fastigheten. Dessa lägenheter har också vid övertagandet varit en del i upphandlingen som just en resurs för de renoveringar (renoveringsskuld) som fastigheten stod inför vid övertagandet från Lidingöhem. Att så snart som möjligt realisera dessa är en fördel både för nuvarande och kommande bostadsrättsägare i vår förening.

Jag föreslår att vi inför en metod för att låta de som besitter hyresrätten kunna köpa loss den som en bostadsrätt. Att göra detta på ett fastställt sätt medför att föreningen kommer att kunna ombilda dessa snabbare än om vi bara väntar tills föreningen får besittning av hyresrätten pga avflyttning.

En modell som jag känner till sedan tidigare och som fungerade väl är att om en hyresgäst vill köpa loss lägenheten låta två oberoende mäklare värdera lägenheten, sedan ta snittet av dessa och rabattera det med 10%. Hyresgästen får en viss rabatt och slipper buda på lägenhet, samtidigt som förening får in medel ett antal år tidigare och kan sänka befintliga lån.

Denna regel bör gälla från beslutet och framåt så att inflyttande hyresgäst får del av detta. Och hyresgästen kan ta del av erbjudandet närhelst de vill, det ska inte bara vara ett engångserbjudande. Om vi ser att det skulle vara en vits att ge ett extra incitament just nu för att få ner skuldsättningen, skulle man kunna göra ett tillägg, att under kommande tre månader så kommer rabatten vara t.ex. 15%..

Förslag till beslut:

- Att styrelsen får i uppdrag att ge hyresgäster möjlighet att köpa loss hyresrätt till bostadsrätt genom att låta två mäklare värdera lägenheten, sedan ta snittet av dessa värderingar och rabattera detta med 10%. För att på så sätt kunna realisera det inestående kapitalet i hyresrätterna i förtid.
- Att styrelsen får i uppdrag att ge ett inledande incitament om 15% under de första 3 månaderna av detta erbjudande.

Jan Söderman, H25

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

I dagens ekonomiska läge, där inte enbart räntor och inflation gått upp utan även bankernas mer restriktiva hållning till beviljande av bolån, kan det vara svårt att genomföra förslagsställarens motion. Grundidén är dock intressant och styrelsen är beredd, om stämman så önskar, att undersöka om det är möjligt att genomföra och hur det i så fall ska genomföras.

Förslaget kan enbart genomföras genom beslut av föreningsstämman.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen anser motionen besvarat och föreslår att motionen ska avslås.

Motion till föreningsstämman 2023 ang. Balkonginglasning

Bakgrund:

Företaget "Nordiska inglasningar" verkar i vårt område och är ett företag som vår bostadsrättsförening har avtal med. Våra medlemmar har inte möjlighet att välja något annat företag än de av styrelsen godkända.

Vi anlidade Nordiska inglasningar 2018 för en fin inglasning och den resan blev en mardröm med flertalet reklamationer och en tur till allmänna reklamationsnämnden.

Förslag till beslut:

Att inte förnya avtalet med Nordiska inglasningar

Sandra Karlsson och Christian Ekstedt
Lillåkersvägen 44

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Med bakgrund i det inträffade anser styrelsen att avtalet inte bör förnyas.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen bifalles.

Motion: Prioritera markförsäljningen

Tidigare styrelser har redan 2012 initierat förslaget om att sälja mark för byggnation av bostäder. Under åren har ett stort arbete lagts ner på att hitta dels lämplig byggaktör och dels hitta bästa möjliga pris för vår mark. Vissa partipolitiska förändringar inom staden verkar ha satt "käppar i hjulen" den senaste tiden. Detta är den absolut enskilt största frågan för föreningen som skulle kunna innebära en mycket stor intäkt för föreningen och det skulle betyda väldigt mycket under nuvarande ekonomiska krisen. Denna fråga måste prioriteras inom styrelsen!

Förslag till beslut:

- att någon (fler?) inom styrelsen är ansvarig och snarast MYCKET AKTIVT driver denna fråga gentemot Lidingö stad samt kontinuerligt redovisar processen även till de boende.

Bo Klintemar
Lillåkersvägen 42

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Arbetet pågår fortlöpande. Givet den svåra marknadssituationen är intresset lågt från utvecklare då de inte får ekonomin gå ihop.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen ska avslås.

Bakgrund:

Föreningen har ett pingisrum.

Pingisrummet har inget bokningssystem och det är oklara regler kring hur det fungerar. I dagsläget är det som ett hobbyrum för några få medlemmar som dessutom har nycklarna dit.

Förslag till beslut:

att stämman ger förvaltningen/styrelsen i uppdrag att genast ordna med ett bokningssystem, som gör att alla boende i Brf Kantarellen 11 lätt kan boka rummet -som då blir tillgängligt för alla med egen tagg (eller att dörren alltid är olåst så att pingisrummet då blir lika tillgänglig för alla).

Johanna Eriksson lgh 098

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Styrelsen ser över nyckelhanteringen och har även tagit in offerter för bokningssystem som samtliga varit mycket dyra. Styrelsen undersöker också möjligheten att eventuellt flytta pingisrummet till lokalen Kantarellen 11 för att öka synligheten samt tillgängligheten.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen anser att motionen ska avslås.

Bakgrund:

När nya parken byggdes köptes det även in basketkorgar som aldrig sattes upp. I stället förvaras de nu i brfens förråd i P2 övre.

Förslag till beslut:

att stämman ger förvaltningen/styrelsen i uppdrag att genast beställa montering av basketkorgarna (ovanför fotbollsmålen eller annan lämplig plats i området).

Johanna Eriksson, avflyttande medlem
Cecilia Johansson, tillträdande medlem
lgh 098

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Finns basketkorgarna kvar, kommer dessa att sättas upp.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen anser motionen besvarad.

Tolvan

Bakgrund:

Tolvans festlokal på Lillåkersvägen 12b har genom åren inbringat väldigt lite pengar (ca 8500 kr/år) till föreningen. Brf. Kantarellens medlemmar bör fundera på om det är värt kostnaden för att ha den kvar.

Bokningssystemet är undermåligt och kassasystem saknas, vilket även revisorerna haft åsikt om.

Förslag till beslut:

Att ge förvaltningen/styrelsen i uppdrag att:

1. omedelbart sätta in ett bokningssystem samt införa tydliga regler kring nyttjande av lokal samt betalning.

2. Höj avgiften till 400kr för halvdag och 700kr för heldag.

3. Aldrig låna ut lokalen gratis till vissa grupper /medlemmar (förutom möjligen förtroendevalda som behöver nyttja lokalen i sitt uppdrag).

4. Utvärdera efter ett år (vid årsstämman 2024)

Styrelsen redovisar då årsintäkten för att ge stämman möjlighet att besluta om föreningen ska behålla ytan som festlokal, hyra ut den till ett kommersiellt bolag eller möjligen sälja den med eller utan ett bygglov på bostad - om möjligt.

Johanna Eriksson
H19 Lgh 098

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Tolvan har använts sparsamt och kostat föreningen pengar i såväl underhåll och skötsel, som förlorade intäkter. Tolvan ligger dessutom i samma huskropp som boende och risken för störningar är stor.

Hanteringen av Tolvan i form av bokning, städning samt fakturering är dessutom besvärlig.

Likabehandlingsprincipen måste säkerställas, därför behövs en extern oberoende part, friställd från föreningen, för att ta hand om detta.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion till årsstämman 2023 HSB brf Kantarellen 11 om sänkt arvode för styrelsen

Bakgrund

Valberedningen 2019, som undertecknad ingick i, föreslog inför årsstämman 2020 en höjning från tidigare nio prisbasbelopp till tio för styrelsen att fritt fördela inom sig. Årsstämman beslutade 2020-06-29 enligt valberedningens förslag. Vid årsstämmorna 2021 och 2022 beslutades det också om samma belopp.

Anledningen till att valberedningen 2019 föreslog en höjning av arvodet till styrelsen var att styrelsen, som tidigare, var en arbetande styrelse som var operativ i sitt uppdrag. Framför allt var det mycket arbete med flera stora pågående projekt såsom stam- och hissbyten. Styrelsen utförde också många förvaltande arbetsuppgifter.

Föreningen är nu i en annan fas, en förvaltande fas. Alla stora projekt är genomförda och många av de förvaltande arbetsuppgifterna som styrelsen gjorde hanteras idag av förvaltaren och förvaltningen hos Fastighetsägarna.

Styrelsens arbete blir strategiskt styrande och förvaltningen förvaltar. Det finns därför ingen anledning till att styrelsen då ska uppbära ett arvode på tio prisbasbelopp.

Regeringen har fastställt prisbasbeloppet till 52 500 kronor för år 2023.

En sänkning av styrelsens arvode från tio prisbasbelopp till åtta att fritt fördela inom sig skulle, vid åtta ledamöter exkl. HSB:s representant, minska de kostnaderna med 105 000 kronor.

Förslag till beslut

Med hänvisning till ovan och med utgångspunkt i att uppdragen för styrelsen har förändrats över tid föreslår jag att årsstämman beslutar om en sänkning av styrelsens arvode att fritt fördela inom sig från tio till åtta prisbasbelopp.

Lidingö 2023-02-28

Kerstin Forsberg

Högsätravägen 13

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Enligt föreningens stadgar samt enligt beslut vid föreningsstämman 2020-06-29 (Instruktion för valberedningen i HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11) är det valberedningen som ska redovisa samt lämna förslag till beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter. Med detta i åtanke, avstår styrelsen att besvara motionen med hänvisning till att styrelsen är jävig i frågan.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen avstår förslag till beslut.

Motion till BRF Kantarellen 11, Högsätravägen/Lillåkersvägen Lidingö. Ordinarie årsstämma 2023.

Löpande kommunikation till medlemmarna

Bakgrund

Kommunikationen från styrelsen till medlemmarna har varit eftersatt under en längre tid. Med all respekt för att styrelsen har andra uppgifter att fokusera på är det otroligt viktigt att det löpande kommer information till medlemmarna i större och viktigare frågor såväl som allmänna uppdateringar om vad som händer i området.

Detta har tidigare skett i olika former och omfång, bland annat nyhetsbladet ”Hemma i Kantarellen” och ”Styrelsebladet”. Enligt vad jag förstått finns det även en överenskommelse med Fastighetsägarna att de skall ge ut ett förvaltarblad fyra gånger per år med denna typ av information.

Av såväl kostnads- som miljö- och effektivitetsskäl behöver det inte vara ett tryckt/kopierat utskick som läggs i brevlådor, utan det kan i främsta hand vara digital information som läggs ut på hemsidan. De medlemmar som inte har tillgång till Internet eller av annan anledning önskar en utskrivet kopia kan självklart få en sådan.

Förslag till beslut:

Att årsmötet ålägger styrelsen att se till att Fastighetsägarna skickar ut denna typ av information i form av ett förvaltarblad minst tre-fyra ggr per år, eller i enlighet med det avtal som sägs finnas i frågan.

Att årsmötet ålägger styrelsen att ombesörja och uppdatera hemsidan kontinuerligt samt att informationen till medlemmarna förbättras generellt.

/

Mårten Brink
Högsätravägen 27, Lidingö

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Styrelsen instämmer i motionärens framställan att medlemskommunikationen kan bli bättre, och har därför, under verksamhetsåret, utarbetat en kommunikationspolicy.

En kommunikationspolicy är ett dokument som sammanfattar hur vi ska kommunicera och dela information med varandra, båda punkterna ovan som nämnts av motionären är relevanta.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen beviljas.

Lena Flinth, Lillåkersvägen 24

Öppna Tolvan och uthyrningslokalen igen. Möjligheten att ordna kalas och ha övernattningsgäster är mycket efterlängtad.

Då pandemin är över är det viktigt för oss i föreningen att återfå möjligheten att använda Tolvan och uthyrningslokalen mot en avgift som tidigare,

Jag har tidigare suttit i Styrelsen och var bl.a ansvarig med Kristina Philipsson för Tolvan och sedan tillkom Uthyrningslokalen som blev en stor tillgång för oss boende. Eftersom jag har varit ansvarig för detta är det många i föreningen som har frågat mig varför det inte går att starta verksamheten igen nu när pandemin är över och jag har inte fått respons från Styrelsen i detta ärende.

Jag har också lämnat in en intresseanmälan till Styrelsen om vad jag kan vara behjälplig med när just det ovan angivna ligger varmast om hjärtat. Har inte fått någon respons från Styrelsen i detta ärende. Har propåer om att dessa lokaler ska säljas men området har många lediga lägenheter så det kan inte vara någon brådska med att ändra ett koncept som fungerar.

Det finns också en seriös diskussion bland de boende om att även kunna få använda lokalen bredvid tvättstugan för samkväm, pensionärsgrupper och större kalas mot betalning.

Förslag till Beslut:

Att Styrelsen godkänner ett återöppnande av ovan angivna lokaler.

Att godkänna Lena Flinth och Kristina Philipsson som ansvariga för projektet i samråd med Styrelsen.

Styrelsens kommentar med anledning av motionen

Tolvan har använts sparsamt och kostat föreningen pengar i såväl underhåll och skötsel, som förlorade intäkter. Tolvan ligger dessutom i samma huskropp som boende och risken för störningar är stor.

Hanteringen av Tolvan i form av bokning, städning samt fakturering är dessutom besvärlig. Likabehandlingsprincipen måste säkerställas, därför behövs en extern oberoende part, friställd från föreningen, för att ta hand om detta.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Proposition: Ändring av andelstal

Bakgrund: Efter ombildningen har ytterligare lägenheter tillkommit, och andelstalen som utgör grunden för varje bostadsrätts avgift stämmer inte längre. Föreningen har en komplicerad modell där bland annat lägenhetens våningsplan, läge och andra faktorer utöver antalet kvadratmeter ligger till grund för andelstalet. Det har under vintern 2021/2022 kommit till styrelsens kännedom att nuvarande avgiftsfördelning är felaktig, och likabehandlingsprincipen inte gäller i dagsläget. Under 2022 har fastighetsjuristen Karolina Sandahl på Fastighetsägarna räknat på nya sådana utefter vid ombildningen beslutade uträkningsprinciper.

Yrkande: Ändra andelstalen så likabehandlingsprincip råder, under samma principer som beslutades vid ombildningen.