

HSB BRF Kantarellen 11, Lidingö Inkomna motioner till ordinarie årsmöte 2024

Totalt fem (5) motioner har inkommit i tid för att behandlas på ordinarie föreningsstämma 2024. Dessa redogörs för nedan. Styrelsen har i de fall det saknats rubrik själva namngivit motionerna för enklare hantering.

Motion 2024-1

”Slutredovisning stambytte”

Till dags dato, har någon förklaring ännu ej meddelats oss medlemmar, varför den s.k. bombsäkra budgeten på 300 miljoner avseende föreningens nyligen genomförda stambytte, överskreds med åtminstone 20 miljoner.

Faktablad ang. vårt genomförda stambytte

En kostnadsjämförelse, som belyser kostnadsbilden för Brf Kasernbergets nyligen genomförda stambytte med vårt eget stambytte. Kasernberget är en förening på Skeppargatan, som vi har haft ett bra samarbete med. Deras kostnad/lgh uppgick till 265.000:-. Vår motsvarande kostnad uppgick till ca. 325.000:-.

627 lägenheter á 325.000:- utgör totalt 203.775.000:- dessutom tillkommer,

Byggherrekostnader 8%	16.302.000:-
Oförutsedda kostnader 8%	16.302.000:-
Summa stambytte	<u>236.379.000:-</u>
Hissar	42.000.000:-
Totalt	<u>278.379.000:-</u>

Antag att vårt totala engagemang kostar åtminstone 320 miljoner. Då ställer man naturligtvis frågan, vart har åtminstone dessa 42 miljoner tagit vägen?

Förslag till beslut:

- Att vi medlemmar får någon förklaring: vad som ligger bakom fördyrningen av vårt projekt ”stambytte”.
- Att vi medlemmar även reagerar starkt på, att i princip 75 miljoner är s.k. oförutsedda kostnader, i stort sett mer än var fjärde investeringskrona

Lidingö 2024-02-29

Erik Liske L – 18

Styrelsens kommentar:

Styrelsen delar uppfattningen att en slutredovisning av stambytesprojektet ska ske och att en sådan ska innehålla alla typer av relevanta ekonomiska uppgifter, däribland en redovisning av eventuella fördyrningar jämfört med budget.

Styrelsen ser detta som en viktig fråga, inte bara ur perspektivet att ge medlemmarna en ekonomisk redovisning och översikt av projektet, utan även som underlag för framtida styrelser vad avser best-practice vid större projekt.

Huvuddelen av stambytet slutfördes under 2023 och arbetet med slutredovisning av projektet pågår fortsatt. Förhoppningen är den ekonomiska slutredovisningen i förhållande till entreprenören (BMG) skall färdigställas under första halvåret 2024.

Styrelsen anser att en redovisning ut gentemot medlemmarna inte skall genomföras före det att projektet är slutreglerat ekonomiskt för att fylla sitt syfte.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen anser motionen besvarad.

Motion 2024-2**”Slutredovisning stambyte”****Motion om stambytet**

(Ingen bakgrund inskickad utan endast förslag på beslut).

Förslag till beslut:

- Att styrelsen genomför en projektuppföljning av stambytet med ett minimikrav på att projektets kompletta omfattning och pris vid beslutstillfället jämförs med det faktiska utfallet av vad som faktiskt blev utfört samt de verkliga kostnaderna. Rapporten ska delges medlemmarna senast till årsmötet 2025.

Lidingö 2024-02-28 Karl Fonad (H7)

Styrelsens kommentar:

Styrelsen har samma svar på denna motion som motion 2024-1 med tillägget att vi anser ett slutdatum vara kontraproduktivt för syftet med en slutrapportering. En rapportering gentemot medlemmarna såväl som ett internt dokument med syftet att vara ett stöd för styrelsen i liknande projekt framåt måste framförallt vara korrekt och genomarbetat snarare än forcerat för att passa en viss tidsram.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen anser motionen besvarad.

Motion 2024-3

”Förenklad underhållsplan till medlemmar”

Underhållsplan

En underhållsplan är ett dokument/handlingsplan, där man på en tidsaxel, anger när och till vilken skattad kostnad man räknar med att åtgärda ett specifikt underhåll respektive planerad investering. Målsättningen är att upprätthålla en oförändrad kvalitet på tillgångarna samt även i möjligaste mån uppnå ett balanserat kassaflöde.

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 helst 2 ggr per år, är det även lämpligt att styrelsen informerar och går igenom underhållsplanen.

En ökad kunskap om föreningens ekonomi och kännedom om vilka åtgärder som är planerade samt hur de ska finansieras förstärker medlemmarnas intresse. Detta bör även leda till, ett ökat ansvar och förståelse till varsam hantering och skötsel av våra tillgångar i form av byggnader, inventarier, vår mark och trädgård med alla sina fina planteringar och redskap.

Förslag till beslut

Årsmötet ger styrelsen i uppdrag:

- Att presentera en förenklad underhållsplan för medlemmarna
- Att årligen delge medlemmarna större åtgärder i form av reparationer och investeringar

Lidingö 2024-02-26

Erik Liske L- 18

Styrelsens kommentar:

Styrelsen noterar att en snarlik motion lämnade in inför årsmötet 2022 och delar i stora drag det svar dåvarande styrelse gav: ”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.”

Nuvarande styrelsen anser, i likhet med dåvarande, att det finns en poäng med att medlemmar i större grad är medvetna om framtida behov och önskemål vad gäller föreningens skötsel. Mer delaktiga medlemmar är alltid en fördel för områdets utveckling och skötsel. Exakt form för denna medlemsdiskussion bör dock vara upp till vardera styrelse att besluta om. Styrelsen vill också påpeka att de största kommande åtgärderna redan redovisas i den årliga förvaltningsberättelsen.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen föreslår att den första att-satsen i motionen avslås.
Styrelsen anser den andra att-satsen i motionen är besvarad.

Motion 2024-4

”Arvoden och ekonomisk ersättning förtroendevalda”

Motion om arvoden och ekonomisk ersättning

(Ingen bakgrund inskickad utan endast förslag på beslut).

Förslag till beslut:

- Att den totala kostnaden som de boende i området betalat till styrelsen, i styrelsearvode samt övriga ersättningar, redovisas person för person i verksamhetsberättelsen till den årliga föreningsstämman.

Lidingö 2024-02-28 Karl Fonad (H7)

Styrelsens kommentar:

Den totala kostnaden som föreningen har för ersättningar till styrelse och andra förtroendevalda (internrevisor och valberedning) redovisas tydlig och öppet i årsredovisningen. Beloppen beslutas även i enlighet med stadgarna på årsmötet.

En redovisning på individnivå för denna typ av uppdrag är ej normalt förfarande för bostadsrättsföreningar. Styrelsen har även svårt att förstå fördelarna med en sådan redovisning.

Varje enskild styrelse avgör internt hur arvodet som tillfaller styrelsen ska fördelas. Olika styrelser har genom åren tillämpat olika fördelningsmodeller. Exakt fördelning har inte redovisats annat än under ett år i HSB BRF Kantarellens historia.

Styrelsen är av åsikten att en redovisning på individnivå i årsredovisning/förvaltningsberättelse snarare riskerar att skrämja iväg potentiella förtroendevalda, alternativt att man åtar sig förtroendeuppdrag av fel anledning. Det bör vara upp till den enskilde individen om de vill vara öppna med sitt arvode eller inte.

Att redovisa externa uppdrag åt leverantörer eller personer anser styrelsen vara en självklarhet, men att detta görs på projektbasis och inte personbasis.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion 2024-5

”Nyhetsbrev”

Motion om nyhetsbrevet

(Ingen bakgrund inskickad utan endast förslag på beslut).

Förslag till beslut:

- Att styrelsen ska dela ut ett nyhetsbrev i varje medlems fysiska brevlåda minst en gång i kvartalet med information kring aktuella händelser och planer inför framtiden för föreningen.

Lidingö 2024-02-28 Karl Fonad (H7)

Styrelsens kommentar:

Styrelsen delar ambitionen att man löpande ska hålla medlemmarna och boende uppdaterade, men anser inte att det gagnar arbetet eller syftet att bestämma exakt form och tidsintervaller för information.

Det måste vara upp till varje enskild styrelse att bestämma när, hur och vad man bör, vill och måste kommunicera med medlemmarna.

Att ta ett beslut om att göra detta i pappersform i dagsläget, där samhället i stort går mot mer digitaliserade lösningar är fel väg att gå.

Nuvarande styrelse hoppas och rekommenderar framtida styrelser att fortsätta det arbete som påbörjats under året med mer löpande, direkt och aktiv kommunikation gentemot medlemmarna, oavsett form. Att lägga krav på ett visst antal fysiska utskick anser vi dock vara kontraproduktivt mot det syftet då det även riskerar att invägga styrelsen i uppfattningen att det endast är dessa utskick som krävs i form av dialog med medlemmarna.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen föreslår avslag på motionen.