

Kallelse till föreningsstämma

21 november 2024 kl. 19:00

Lokalen öppnar kl. 18:00 för avprickning mot röstlängd.

Datum: torsdag 21 november 2024

Plats: S:t Petrus Ortodoxa kyrka, Hallonbergsplan 2, Sundbyberg

Vänligen respektera stämman genom att komma i god tid för avprickning. Ambitionen är att vara klara med avprickning och utdelning av mentometerknappar innan 19:00 så att mötet kan startas i tid. Det fungerar inte att komma strax före 19:00 eller senare och räkna med att hinna få en mentometerknapp.

Dagordning

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Årsredovisningen finns tillgänglig på föreningens hemsida och Boappa.

Val av revisor och revisorssuppleant

Vår revisor Ella Bladh har meddelat att hon avser att avgå som revisor och att PwC inte längre tar den här typen av uppdrag. Stämman kommer därför att behöva utse en ny revisor och revisorssuppleant (punkt 16).

Styrelsen har följande förslag:

Ordinarie revisor:

Aron Cicek AC Revision AB

Revisor supleanter:

Thomas Jerndal BDO

Johnny Svenander RSM Global

Sammanställning av motioner och propositioner (punkt 18)

Motioner

- Lawab-konflikten
Motionär: Gary Aelius
- Separata lägenheter för uthyrningsdelar
Motionärer: Gary Aelius och Mohammed Al-Khafaji
- Ekonomiska halvårsrapporter
Motionär: Gary Aelius
- Uthyrningsdelar ska få göras till separata lägenheter
Motionär: Mohammad Al-Khafaji
- Förbud mot elsparkcyklar på föreningens mark
Motionär: Mohammad Al-Khafaji
- Säkerhet på innegården
Motionär: Mohammad Al-Khafaji
- Fast parkeringsplats
Motionär: Mouse Berhane
- Ökad informationsspridning
Motionär: Angelica Ciucci
- Obligatoriska städdagar
Motionär: Angelica Ciucci
- Bildande av städgrupp
Motionär: Angelica Ciucci
- Projektgrupper för upphandlingar
Motionär: Angelica Ciucci
- Nya samarbetspartner än A200
Motionär: Angelica Ciucci

Propositioner

- Finansiering av sopsugen
Föreslagen av: Styrelsen

Motion

Redovisa turerna med Lawab

Konflikten med Lawab kostade enligt uppgift föreningen 16 miljoner kronor. Det är i samma storleksordning som föreningens räntekostnader på ett år. Således väldigt mycket pengar.

Enligt ordförande i styrelsen har en oberoende utredning genomförts, men av sekretessskäl ej delgetts medlemmarna. Medlemmarna behöver dock en förklaring till hur föreningen kunde förlora 16 miljoner kronor.

Kanske besluten som togs var rimliga - eller inte? Medlemmarna vet helt enkelt inte. Hur ska man då kunna bevilja ansvarsfrihet? (Nyttillträdda styrelseledamöter berörs förstås inte, bara styrelsemedlemmar som deltog i besluten)

Det är djupt otillfredsställande att föreningen förlorar 16 miljoner och allt hemligstämplas och ingen i styrelsen anses ansvarig (enligt styrelsen). Viktiga frågor:

- a. Vilka beslut ledde till denna kostnad och när togs besluten?
- b. Vilka styrelsemedlemmar deltog i beslutet?
- c. Var besluten rimliga eller inte? Med motivering

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar

att styrelseordförande uppger vilka i nuvarande styrelse som fått läsa hela utredningen

att i den mån sekretess råder ska ordförande/vice ordförande i styrelsen i vart fall avge en

1. skriftlig redovisning av händelseförloppet, (med angivande av tidpunkter)
2. vilka styrelsemedlemmar deltog i besluten och
3. allt väsentligt som inte är sekretessbelagt.

Sundbyberg den 31 oktober 2024

.....

Gary Aelius

Lgh 134

Svar angående motion om Lawab (Gary Aelius)

Styrelsens svar till motion angående Lawab i fetstil:

Konflikten med Lawab kostade enligt uppgift föreningen 16 miljoner kronor. Det är i samma storleksordning som föreningens räntekostnader på ett år. Således väldigt mycket pengar.

Det stämmer och det är mer än så, 16 miljoner + våra advokatkostnader som efter förhandling och där vi fick en betydande rabatt landade på ca 8 miljoner.

Enligt ordförande i styrelsen har en oberoende utredning genomförts, men av sekretesskäl ej delgetts medlemmarna. Medlemmarna behöver dock en förklaring till hur föreningen kunde förlora 16 miljoner kronor.

En oberoende advokat anlitad av styrelsen med god erfarenhet på området har läst igenom domen och delgett hela styrelsen sin bedömning. Vi kan inte dela utlåtandet i skrift till medlemmarna då domen är sekretessbelagd och då även det utlåtande som även sammanfattar domen. Den fråga som nuvarande styrelse specifikt ville få utredd var frågan om eventuellt ansvar. Initiativet till den utredningen togs av nuvarande ordförande Gustav Rånby och vice ordförande Rolf Lindström och syftet var dels att kunna klargöra för banken huruvida föreningen eller tidigare styrelse kan lastas för domens utfall eller att tvisten uppstod. Ett annat syfte var att få ett utlåtande kring föreningens juridiska ombuds hantering av ärendet.

Resultatet från denna oberoende utredning kan sammanfattas med att föreningen och då sittande styrelse inte kan belastas för domens utfall eller att tvisten uppstod.

Utredningen och informationen som den gav var av avgörande betydelse för den förhandling som föreningen genomförde med föreningens juridiska ombud, där vi efter en konstruktiv dialog hittade en lösning i godo som innebar att föreningen gavs en betydande rabatt på det totala arvodet. Innan den förhandlingen påbörjades utredde styrelsen möjliga alternativ exempelvis om föreningen på ett meningsfullt sätt hade möjlighet att driva en fråga gällande skadestånd. Vid behov rådfrågades juridisk expertis under denna process.

En sammanfattning av resultatet från utredningen har delgivits föreningen på föreningens senaste informationsmöte, dagen innan denna motion skickades in (2024-10-30).

Kanske besluten som togs var rimliga - eller inte? Medlemmarna vet helt enkelt inte. Hur ska man då kunna bevilja ansvarsfrihet? (Nyttillträdde styrelseledamöter berörs förstås inte, bara styrelsemedlemmar som deltog i besluten)

Inga betydande beslut har tagits av styrelsen utöver att tillföra skiljedomen medel för att kunna slutföra tvisten. Motionären borde rimligen veta att allt av betydelse som föregick stämningen från Lawab skedde tidigare än 2022, huvudsakligen hösten 2020 och våren 2021.

I tanke på att motionären pratar om ansvarsfrihet så låter det som att motionären har missförstått vilken styrelse som har haft möjlighet att påverka utfallet.

När vi säger att inga betydande beslut har tagits av styrelsen syftar vi alltså dels på nuvarande styrelse med Gustav Rånby som ordförande, samt sittande styrelser perioderna 2023-2024 och 2022-2023 med Göran Persson som ordförande.

Ska vi uppfatta att motionen avser eventuella beslut av personer som både sitter i styrelsen nu och som satt i styrelsen i den period som ledde fram till att Lawab stämde föreningen? Motionen avser i sådant fall en ledamot.

Det är djupt otillfredsställande att föreningen förlorar 16 miljoner och allt hemligstämplas och ingen i styrelsen anses ansvarig (enligt styrelsen). Viktiga frågor: Vilka beslut ledde till denna kostnad och när togs besluten?

Ingenting har hemlighetsstämplats av styrelsen, däremot är domen sekretessbelagd - det är praxis för domar som hanteras i skiljedomstol. Det förhållandet har vi tydligt förklarat för motionären på informationsmötet dagen innan denna motion skickades in (2024-10-30).

Vilka styrelsemedlemmar deltog i beslutet?

Vilket beslut? Vilken styrelse åsyftas? Lawab stämde föreningen.

Var besluten rimliga eller inte? Med motivering
Jag föreslår att föreningsstämman beslutar
att styrelseordförande uppger vilka i nuvarande styrelse som fått läsa hela utredningen

Alla i den nuvarande styrelsen har tagit del av domen och har också tagit del av en muntlig genomgång av "utredningens" slutsatser och har haft möjlighet att ställa frågor till den advokat som vi anlätade.

att i den mån sekretess råder ska ordförande/vice ordförande i styrelsen i vart fall avge en skriftlig redovisning av händelseförloppet, (med angivande av tidpunkter) vilka styrelsemedlemmar deltog i besluten och allt väsentligt som inte är sekretessbelagt.

Domen som är över 100 sidor beskriver förloppet som leder fram till att Lawab stämmer föreningen och alla väsentliga förhållanden (det får i alla händelser anses vara ambitionen) och den informationen är sekretessbelagd. Det här är en konsekvens av att domen hanterades i en skiljedomstol och inte i en allmän

domstol. I entreprenadavtal är det ett vanligt villkor att eventuella tvister ska hanteras i skiljedomstol och avtalet mellan föreningen och Lawab var villkorat så.

Styrelsens rekommendation till beslut:

Avslås

Motivering:

Motionen saknar en tydlig fråga att ta beslut om. Styrelsen kan med hänvisning till att domen är sekretessbelagd inte redogöra för händelseförlopp och detaljer i den period som antas avses (hösten 2020 och våren 2021).

De ansvarsfrågor som lyfts gäller inte sittande styrelse. Därmed finns inget i motionen som kommande styrelse (den som stämman nu väljer) kan agera på och därmed ingen fråga för stämman att besluta om. Frågor i övrigt som framkommer i motionen av den karaktär att sittande styrelse kan svara på dem, anses nu vara tydligt besvarade.

Motion

Tillåt att uthyrningsdelar blir separata lägenheter

Enligt årsredovisning 220630 har föreningen 211 **treor** och 49 **fyror**. Dvs 56 % av föreningens bostäder utgörs av 3or och 4or, varav de flesta är bostadsrätter med uthyrningsdel.

Undertecknade föreslår att alla med uthyrningsdelar erbjuds ombilda uthyrningsdelen till en separat lägenhet (Det ska vara ett erbjudande, inte ett tvång).

Dörren mellan uthyrningsdel och övriga lägenheten ersätts med en vägg. Separat elmätare installeras i uthyrningsdelen genom föreningens försorg (men på ägarens bekostnad). Alla lagkrav ska givetvis uppfyllas. Nya andelstal för lägenheterna beräknas. En relativt enkel process. Kostnaderna belasta de bostadsrättsinnehavare som accepterar erbjudandet.

Beslut fattas av Föreningsstämman. Ettorna kan säljas för att amortera ner medlemmens lån, samtidigt som ägarna kan bo kvar i övriga lägenheten. Andrahandsuthyrning av de nybildade ettorna ska tillåtas tills dessa sålts.

Ifall bygglov mot förmodan krävs delas kostnaden mellan ombildade lägenheter, vilket blir en obetydlig summa per bostad.

Det finns uppenbara **fördelar för föreningen**:

- Föreningen får bättre koll på vilka som bor i forna uthyrningsdelarna!
- Föreningen har drygt 80 hyresrätter, varav flera med uthyrningsdelar - som föreningen kan sälja med ytterligare vinst för föreningen.
- Föreningens kvadratmeterpris höjs och lägenheterna ökar i värde.

Många uthyrningsdelar fungerar redan idag som eget hushåll! Vad är skillnaden ventilationsmässigt?

Vi föreslår att de nya ettorna får hyras ut tills de säljs. Dom som genomgår processen bör få tillräcklig tid att sälja ettan, vilket enkelt kan skrivas in i stadgarna. Alternativt söker man tillstånd för andrahandsuthyrning enligt nuvarande stadgar. Någon ökning av sopavgifterna med 50% kan vi inte utgå från, i med att vi har sopsug.

Undertecknade medlemmar yrkar att föreningsstämman beslutar

att styrelsen uppdrages att skriftligen tillfråga kommunen ifall bygglov behövs och eventuella övriga villkor att medlemmar med uthyrningsdelar erbjuds ombilda dessa till separata bostadsrätter (på egen bekostnad) att styrelsen i positiv anda ska agera för en skyndsam och rationell process enligt ovan.

Sundbyberg den 31 oktober 2024

Svar på motion om ombildning av uthyrningsdelar till separata lägenheter (Gary Aelius)

Styrelsens svar till motion angående uthyrningsdelar i fetstil:

Enligt årsredovisning 220630 har föreningen 211 treor och 49 fyror. Dvs 56 % av föreningens bostäder utgörs av 3or och 4or, varav de flesta är bostadsrätter med uthyrningsdel. Undertecknade föreslår att alla med uthyrningsdelar erbjuds ombilda uthyrningsdelen till en separat lägenhet (Det ska vara ett erbjudande, inte ett tvång). Dörren mellan uthyrningsdel och övriga lägenheten ersätts med en vägg. Separat elmätare installeras i uthyrningsdelen genom föreningens försorg (men på ägarens bekostnad). Alla lagkrav ska givetvis uppfyllas. Nya andelstal för lägenheterna beräknas. En relativt enkel process. Kostnaderna belastas de bostadsrättsinnehavare som accepterar erbjudandet. Beslut fattas av Föreningsstämman. Ettorna kan säljas för att amortera ner medlemmens lån, samtidigt som ägarna kan bo kvar i övriga lägenheten. Andrahandsuthyrning av de nybildade ettorna ska tillåtas tills dessa sålts. Ifall bygglov mot förmodan krävs delas kostnaden mellan ombildade lägenheter, vilket blir en obetydlig summa per bostad.

Det finns uppenbara fördelar för föreningen:

- Föreningen får bättre koll på vilka som bor i forna uthyrningsdelarna!
- Föreningen har drygt 80 hyresrätter, varav flera med uthyrningsdelar - som föreningen kan sälja med ytterligare vinst för föreningen.
- Föreningens kvadratmeterpris höjs och lägenheterna ökar i värde.

Så vitt styrelsen vet så finns inget sådant kvadratmeterpris listat?

Många uthyrningsdelar fungerar redan idag som eget hushåll! Vad är skillnaden ventilationsmässigt?

Vad åsyftas här angående ventilationen? Skillnad mot vad?

Vi föreslår att de nya ettorna får hyras ut tills de säljs. Dom som genomgår processen bör få tillräcklig tid att sälja ettan, vilket enkelt kan skrivas in i stadgarna.

En stadgeförändring kräver beslut på två efter varandra följande stämmor, eftersom inget förslag om stadgeförändring har föreslagits av styrelsen på denna stämma, skulle detta kunna ske tidigast 2026, alternativt via extrastämma (med särskild majoritet).

Alternativt söker man tillstånd för andrahandsuthyrning enligt nuvarande stadgar. Någon ökning av sopavgifterna med 50% kan vi inte utgå från, i med att vi har sopsug.

Vi förstår inte riktigt kommentaren angående 50%? I alla händelser är antalet lägenheter en faktor i beräkningen av driftavgiften för sopsugen, så den skulle öka.

Undertecknade medlemmar yrkar att föreningsstämman beslutar:

- Att styrelsen uppdrages att skriftligen tillfråga kommunen ifall bygglov behövs och eventuella övriga villkor att medlemmar med uthyrningsdelar erbjuds ombilda dessa till separata bostadsrätter (på egen bekostnad)
- Att styrelsen i positiv anda ska agera för en skyndsam och rationell process enligt ovan.

Styrelsens rekommendation till beslut:

Bordläggs

Motivering:

Det är osannolikt att föreningen beviljas bygglov för detta. Dels på grund av att det påverkar mixen av olika bostadsstorlekar, samt att föreningen redan nekats bygglov på grund av ökad belastning på avloppssystemen. Att utreda detta kräver en projektering som kan vara kostsam för föreningen.

Motion

Ekonomiska halvårsrapporter

Vår förening har två år i rad höjt avgiften med 30 % - 2023 och 2024. Även avgående styrelsen uttryckte förvåning över hur illa ställt det var med ekonomin. När inte ens avgående styrelsen har koll på ekonomin har medlemmarna anledning till oro.

Det är helt oacceptabelt att styrelsen i årsredovisningen skriver att man ser med tillförsikt på föreningen och dess ekonomi. och en vecka efter Årsstämman tvingas höja avgiften med 30 %, för andra året i rad!

Detta visar tydligt att även styrelsen behöver ekonomiska rapporter oftare än en gång per år (vid årsredovisningen). **För kommuner och större företag är redovisningar flera gånger om året en självklarhet.** Halvårsrapporten bör vara långt mindre omfattande än årsredovisningen och därför mycket billigare att få fram. Den bör fokusera på dom stora dragen: Hur ligger vi i förhållande till budgeten? Helheten är viktigast. Och vilka är dom väsentliga orsakerna till eventuella avvikelser? Hur kan detta korrigeras? Den ekonomiska trygghet detta skapar för styrelse och medlemmarna är värt den lilla kostnaden många gånger om. Vi minskar drastiskt risken att råka ut för allvarliga ekonomiska problem. Vi har långt större möjligheter att styra skutan rätt. Det skulle öka tryggheten för oss alla.

Varje år upprättar styrelsen en budget, som avgiften sätts utifrån. Budget är förstås årets planerade inkomster och utgifter. Budgeten bör även redovisas till medlemmarna. Jag ser inget bra skäl att hemlighålla budgeten för medlemmarna.

Dessa förslag skulle öka tryggheten för både styrelse och medlemmar. Vi slipper överraskande kallduschar vid årsskiftet, som ju kan bli källa till stark oro.

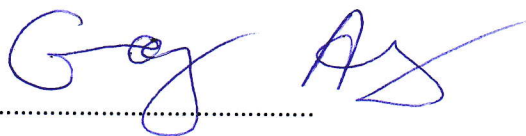
Jag föreslår att föreningsstämman beslutar

att styrelsen även upprättar en ekonomisk halvårsrapport,

att den ekonomiska halvårsrapporten delges medlemmarna

att budgeten ska delges medlemmarna

Sundbyberg den 28 oktober 2024



Gary Aelius

Lgh 134

Svar till motion angående ekonomiska halvårsrapporter (Gary Aelius)

Styrelsens svar till motion angående halvårsrapporter i fetstil:

Vår förening har två år i rad höjt avgiften med 30 % – 2023 och 2024. Även avgående styrelsen uttryckte förvåning över hur illa ställt det var med ekonomin. När inte ens avgående styrelsen har koll på ekonomin har medlemmarna anledning till oro.

Det stämmer inte att avgående styrelse uttryckt förvåning över “hur illa ställt det är med ekonomin”.

I egenskap av ordförande för den ny tillsatta styrelsen har jag (Gustav) gjort följande uttalanden.

“Det har självklart varit en tuff start för den nya styrelsen i synnerhet med att få föreningens ekonomi på rätt köl och vi är fortfarande förvånade över hur pass dåligt skick den var i när vi tog över. Vi hade dels ett kraftigt underskott i den löpande ekonomin - just det här var inte överraskande i tanke på hur hastigt både föreningens lån och ränta ökat; däremot så var det överraskande att vi hade ett likvidunderskott på ett antal miljoner. Det finns flera orsaker till det som vi kommer att presentera längre fram när vi har en mer fullständig analys; vad vi är kritiska till är att läget inte var tydligare förmedlat inom den förra styrelsen. Här tänker vi framför allt på transparensen kring projektekonomi för Etapp 1..”

“Som tidigare nämnts var föreningens likvidunderskott i december en överraskning för den sittande styrelsen.” (Här avses alltså den nu sittande styrelsen.)

Styrelsen har därefter nyanserat detta och förklarat att situationen med likviditeten har två huvudsakliga förklaringar, den ena är föreningens rättegångskostnader som dels var omfattande, ofinansierade och dessutom översteg de estimat som vårt juridiska ombud tagit fram med mer än det dubbla. Utöver det hade vi problem med en entreprenör som genomfört arbete (som visserligen skulle göras) där en tydlig beställning saknades.

En ytterligare förklaring är att vi hade pågående projekt kring vattenskadorna som vid årsskiftet saknade finansiering.

Självklart växte problemen i samband med utfallet från tvisten med Lawab. Ett ytterligare problem som tillkom under våren var att SAVAB plötsligt valde att justera upp vår vattenförbrukning och vi blev tvungna att hantera en kraftigt ökad kostnad för vatten.

Det är helt oacceptabelt att styrelsen i årsredovisningen skriver att man ser med tillförsikt på föreningen och dess ekonomi, och en vecka efter årsstämman tvingas höja avgiften med 30 %, för andra året i rad!

Referatet är felaktigt. Så här står det i årsredovisningen för 2022 - 2023

Trots dessa negativa omständigheter och en statslåneränta på 4%, ser styrelsen mycket positivt och med tillförsikt på framtiden för föreningen och dess ekonomi.

Det är alltså ett uttalande om framtiden. Sittande styrelse ser också med tillförsikt till föreningens framtida ekonomi.

Dessutom så ligger det ju i sakens natur att styrelsen har som ambition att skildra en positiv bild i en årsredovisning, det är generellt till föreningens fördel. Årsredovisningen läses exempelvis av de banker som lånar pengar till dem som köper lägenheter i föreningen.

Det är också så att, i det här fallet, två revisorer har accepterat den här verksamhetsberättelsen i förhållande till den redovisade ekonomin.

Detta visar tydligt att även styrelsen behöver ekonomiska rapporter oftare än en gång per år (vid årsredovisningen). För kommuner och större företag är redovisningar flera gånger om året en självklarhet. Halvårsrapporten bör vara långt mindre omfattande än årsredovisningen och därför mycket billigare att få fram. Den bör fokusera på de stora dragen: Hur ligger vi i förhållande till budgeten? Helheten är viktigast. Och vilka är de väsentliga orsakerna till eventuella avvikelser? Hur kan detta korrigeras? Den ekonomiska trygghet detta skapar för styrelse och medlemmarna är värt den lilla kostnaden många gånger om. Vi minskar drastiskt risken att råka ut för allvarliga ekonomiska problem. Vi har långt större möjligheter att styra skutan rätt. Det skulle öka tryggheten för oss alla.

En eventuell ekonomisk rapport skapar inte möjligheter för medlemmarna att styra över ekonomin. Styrelsen är förtroendevald och har mandat (och skyldighet) att fatta beslut angående föreningens ekonomi.

Varje år upprättar styrelsen en budget, som avgiften sätts utifrån. Budget är förstås årets planerade inkomster och utgifter. Budgeten bör även redovisas till medlemmarna. Jag ser inget bra skäl att hemlighålla budgeten för medlemmarna. Dessa förslag skulle öka tryggheten för både styrelse och medlemmar. Vi slipper överraskande kallduschar vid årsskiftet, som ju kan bli källa till stark oro.

Det här är återigen förtäckt förtal. Budgeten har inte hemlighållits utan i stället har den tydligt redovisats på ett informationsmöte samt även publicerats.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar:

- att styrelsen även upprättar en ekonomisk halvårsrapport,
- att den ekonomiska halvårsrapporten delges medlemmarna,
- att budgeten ska delges medlemmarna.

Styrelsen (sittande) anser att vi även under det här året har redovisat viktiga händelser samt hur vi ligger till i förhållande till den budget som vi presenterat. När vi rapporterar kring ekonomin väger vi det noga mot vår tystnadsplikt och framför allt mot vad som är bäst för föreningen. För att inte skapa onödig oro och

ryktesspridning som sänker värdet på våra bostäder försöker vi exempelvis hantera utmaningar innan vi redovisar kring dem.

Styrelsens rekommendation till beslut:

Avslås

Motivering:

Motionären ger inget förslag på vad rapporten ska innehålla och det är oklart om tanken är att styrelsen ska beställa denna rapport och om det är något som föreningen ska betala för. Motionen påverkar inte styrelsens tystnadsplikt eller mandat och skyldighet att hantera föreningens ekonomi. Vad gäller budget och att redogöra för den så är det redan styrelsens ambition att rapportera kring föreningens budget (precis som vi har gjort).

Till Brf Terränglöparen 9

Motion 1

Uthyrningsdelar ska få göras till separata lägenheter

Enligt årsredovisning 220630 har vi 211 treor och 49 fyror. Dvs 56 % av föreningens bostäder utgörs av 3or och 4or, varav de flesta är bostadsrätter med uthyrningsdel.

Undertecknad vill att alla som äger en sådan bostadsrätt ska tillåtas ombilda uthyrningsdelen till en separat lägenhet. Det ska vara ett erbjudande, inte ett tvång. Kostnaden ska tillfalla medlem som önskar stycka sin lägenhet eller BRF:en om den önskar göra det på lägenheter som ägs av brf.

Dörren mellan uthyrningsdel och övriga lägenheten ersätts med en vägg. Separat elmätare installeras i uthyrningsdelen. Ifall lagen tillåter får varje ägare själv avgöra om köksdel ska installeras eller inte i den tidigare uthyrningsdelen. Nya andelstal för lägenheterna behöver beräknas. Sammantaget en relativt enkel process. I övrigt ska alla lagkrav följas.

Beslut fattas av årsstämman. De nya ettorna kan säljas för att amortera ner lånen, samtidigt som ägarna kan bo kvar. De har tidigare sålts för över en miljon SEK.

Föreningen ordnar installation av elmätare till uthyrningsdelarna. Föreningen ska tillfullo dra nytta av stordriftsfordelar.

Andrahandsuthyrning av de nybildade ettorna ska tillåtas tills dessa sålts.

Kostnaderna för åtgärderna ska belasta de bostadsrättsinnehavare som väljer att avstycka.

Att göra befintliga uthyrningsdelar till separata lägenheter är en mycket enklare process.

Styrelsen ska i positiv anda agera för en skyndsam och rationell process.

Undertecknade medlemmar yrkar att stämman beslutar att genomföra ovannämnda förslag.

Motion 2

Hyr el-sparkcyklar

Idag kan man parkera och lämna en hyr el sparkcykel på innegård samt garage på föreningens mark vilken är säkerhetsrisk där batteri baserade sparkcyklar samt att obehöriga tar sin i våra område men framförallt kan stå i vägen för räddningspersonal så som polis, ambulans och brandbil.

Därför bör det vara förbjudet att parkera och lämna hyr el sparkcyklar på vår fastighet och göra som anrika bostadsföreningar som kontaktar företagen som hyr ut för att blockera fastigheten i kartan.

Motion 3

Innegården

I år har sommaren obemärkt gått utan att någon har sett hur bilar kör och långtids parkera i innegården och det är tidfråga innan ett barn går offer för en olycka och vi bör jobba förbyggande genom att sätta galler runt innegården både för att försvåra obehörig i innegård både gåendes och med fordon. Vår innegård ligger väggivägg med en centrum som har en tunnelbana station och därav bör vi motarbete att vår fina innegård blir en bakgård till centrum.

Förslagsvis att sätta galler vid varje ingång till innegårde både trappport och där bilar kan köra. I svart galler för skönheten samt att tillgång till innegård går igenom våra tag som öppnar porten men även portkod som kan ges till räddningstjänst.

Vi får även bättre koll på vem som kör in och vem som befinner sig i innegården.



Sundbyberg den 4 oktober 2024

Mohammad Al-Khafaji

Lötsjövägen 33 lgh 182

Svar till motioner från Mohammad Al-Khafaji

Svar till motion 1 om att ombilda uthyrningsdelar till separata lägenheter

Styrelsens svar till motion angående uthyrningsdelar i fetstil:

Enligt årsredovisning 220630 har vi 211 treor och 49 fyror. Dvs 56 % av föreningens bostäder utgörs av 3or och 4or, varav de flesta är bostadsrätter med uthyrningsdel. Undertecknad vill att alla som äger en sådan bostadsrätt ska tillåtas ombilda uthyrningsdelen till en separat lägenhet. Det ska vara ett erbjudande, inte ett tvång. Kostnaden ska tillfalla medlem som önskar stycka sin lägenhet eller BRF:en om den önskar göra det på lägenheter som ägs av brf.

Dörren mellan uthyrningsdel och övriga lägenheten ersätts med en vägg. Separat elmätare installeras i uthyrningsdelen. I fall lagen tillåter får varje ägare själv avgöra om köksdel ska installeras eller inte i den tidigare uthyrningsdelen. Nya andelstal för lägenheterna behöver beräknas. Sammantaget en relativt enkel process. I övrigt ska alla lagkrav följas. Beslut fattas av årsstämman. De nya ettorna kan säljas för att amortera ner lånen, samtidigt som ägarna kan bo kvar. De har tidigare sålts för över en miljon SEK. Föreningen ordnar installation av elmätare till uthyrningsdelarna. Föreningen ska tillfullo dra nytta av stordriftsfördelar.

Vi uppfattar att motionären syftar till medlemmens lån (om medlemmen har lån), eller mer generellt att pengarna från eventuell försäljning tillfaller medlemmen.

Andrahandsuthyrning av de nybildade ettorna ska tillåtas tills dessa sålts. Kostnaderna för åtgärderna ska belasta de bostadsrättsinnehavare som väljer att avstycka.

Andrahandsuthyrning måste alltid godkännas av styrelsen och kan endast beviljas av särskilda och specifika anledningar.

Att göra befintliga uthyrningsdelar till separata lägenheter är en mycket enklare process.

Enklare än vad, vad åsyftas?

Styrelsen ska i positiv anda agera för en skyndsam och rationell process. Undertecknade medlemmar yrkar att stämman beslutar att genomföra ovannämnda förslag.

Styrelsens rekommendation till beslut:

Bordläggs

Motivering:

Det är osannolikt att föreningen beviljas bygglov för detta. Dels på grund av att det påverkar mixen av olika bostadsstorlekar, samt att föreningen redan nekats bygglov på grund av ökad belastning på avloppssystemen. Att utreda detta kräver en projektering som kan vara kostsam för föreningen.

Motion 2: Förbud mot parkering av hyrda elsparkcyklar på föreningens mark

Styrelsen delar motionärens oro över säkerheten kring parkering av hyrda elsparkcyklar på innegården och i garaget. Vi ser ett behov av att minska obehörig tillgång och att säkerställa att utrymmen är fria för räddningstjänsten. Styrelsen kommer att undersöka möjligheten att kontakta uthyrningsföretagen för att blockera föreningens adress i deras system och säkerställa att elsparkcyklar inte kan parkeras på föreningens mark. Styrelsen undersöker om det går.

Styrelsens rekommendation till beslut:

Bordläggs

Motivering:

Styrelsen är positiv, däremot behöver det specifika förslaget utredas om det är genomförbart.

Motion 3: Ökad säkerhet på innegården genom att installera galler

Styrelsen ser positivt på att öka säkerheten på innegården. För att skydda barn och undvika olyckor samt förhindra obehörigt inträde från närliggande centrum, kan installation av galler vara en möjlig lösning. Styrelsen kommer att göra en kostnadsanalys och diskutera vidare om det är möjligt att installera svart galler vid ingångarna och bilinfarten, i kombination med taggsystem och portkod. Vi kommer att återkoppla med mer information efter att ha undersökt förslaget närmare.

Styrelsens rekommendation till beslut:

Bordläggs

Motivering:

Styrelsen är positiv, däremot behöver det specifika förslaget utredas om det är genomförbart.

Motion angående parkeringen och Aimo (Mouse Berhane)

Styrelsens svar till motion angående parkering i fetstil:

Motion till årsstämma

Parkering: Vi (jag)vill ha fast plats. Det system vi har nu löna Aimo-park inte oss. Jag som byter bil måste gå in i Aimo-park app. och ändra varje gång jag kommer med annan bil .glömmer man det får man böter. Fast man betalar får en plats. Även om jag lånar en bil för 1 tim. Måste jag gå in i Appen ändra för varje Tim jag Parkerar

Skickat från [Outlook för Android](#)

Mvh

Mouse Löv.61

Aimo (och alla andra tjänster för parkeringskontroll som styrelsen känner till) utgår ifrån bilens registreringsnummer. Hur ska det bolag som genomför kontrollen annars veta om en viss bil har tillstånd att parkera i garaget? Möjligen skulle kontrollen kunna innefatta både bil och plats (om platserna var numrerade), det skulle dock inte lösa det problem som motionären nämner; att bolaget som genomför kontrollen behöver veta vilken bil som är kopplad till det avtal som ger rättighet till parkering i garaget.

Styrelsens rekommendation till beslut:

Avslås

Motivering:

Motionären ger inget förslag på hur det upplevda problemet kan lösas och styrelsen ser heller inte hur motionärens förslag om fast (och numrerad) plats skapar utrymme för en lösning. Därmed saknas en tydlig fråga för stämman att ta ställning till.

Motioner från Angelica Ciucci

Styrelsens svar i fetstil:

Motion Nr 1

Fler informationsmöten minst en gång per kvartal.

I tanke på att vi har stämma i 4:e kvartalet blir en gång per kvartal mycket. Vi i styrelsen är positiva till god kommunikation inom föreningen och arbetar med olika verktyg för detta där informationsmöten är ett verktyg. Styrelsen föreslår att stämman låter styrelsen avgöra hur många informationsmöten som är lämpligt. Typiskt brukar vi ha 2-3 informationsmöten samt stämma.

Styrelsens rekommendation till beslut:

Avslås

Motivering:

Det är lämpligare att styrelsen avgör hur många informationsmöten som är lämpligt samt hur styrelsen arbetar med kommunikation inom föreningen i övrigt.

Motion Nr 2

Införa städdagar där medlemmarna samlas och gemensamt städar i bostadsområdet, en gång på våren och en gång på hösten.

Detta är för att spara pengar samt att det skall vara obligatoriskt för alla medlemmar för att alla ska få känna ett ansvar för området.

Styrelsen gjorde ett försök att starta upp en trädgårdsgrupp och det var endast två medlemmar som anmälde intresse (en medlem ville få betalt). Vi försöker gärna igen och en förutsättning är engagerade medlemmar som är beredda att driva och bidra till detta. Styrelsen saknar sanktionsmedel för att göra detta obligatoriskt.

Styrelsens rekommendation till beslut:

Bordläggs

Motivering:

Förslaget kan inte genomföras på det sätt som beskrivs.

Motion Nr 3

Bilda en städgrupp i området på ca 10-15 personer som tar hand om rensning av rabatter, klippa buskar mm, med en ersättning som kan utgå från en minskning på hyran med 500 kr. Detta för att spara pengar till samfälligheten.

Samma svar som ovan. Vi undersöker gärna i vilken mån vi kan betala ut ersättning till medlemmar för detta och föreslår att frågan bordläggs.

Styrelsens rekommendation till beslut:

Bordläggs

Motivering:

Frågan om ersättning behöver utredas närmare.

Motion Nr 4

Ta fram olika projektgrupper bland medlemmarna för exempelvis ta in offerter för olika projekt som skall göras i området då A200 hamnar i en jävssituation.

Bla. reda ut sophämtningen exempelvis vad är det som behöver göras för att sopsuget skall börja användas.

Vi känner att resonemanget är bakvänt. Om medlemmar ansvarar för upphandling så föreligger enorm risk för jäv och det går heller inte att utkräva ansvar. Styrelsen undviker i möjligaste mån att driva egna upphandlingar, just för att undvika möjliga jävsituationer samt misstankar om jäv. Genom att anlita A200 för upphandlingar får vi en lättviktig och prisvärd upphandlingsprocess där styrelsen har möjlighet att styra vilka företag vi vill undersöka. Eftersom vi också har ett nära och bra samarbete med A200 har ansvariga medlemmar möjlighet att påverka ramarna för upphandlingsprocessen.

Styrelsens rekommendation till beslut:

Avslås

Motivering:

Förslaget är inte i linje med en ansvarsfullt och lagligt agerande.

Motion Nr 5

Ta in offerter på andra samarbetspartner än A200. Upplevelsen för flera medlemmar är att de behöver bytas ut.

Förra styrelsen har konkurrensutsatt A200 och genomfört en upphandling av ekonomisk och teknisk förvaltning hösten 2023. Efter genomgång av alternativen fattade styrelsen det enhälliga beslutet att fortsätta med A200 i ytterligare 3 år, eftersom det var den period som upphandlingen gällde.

Sittande styrelsen är på många sätt mycket nöjda med samarbetet med A200 och upplever att teknisk och ekonomisk förvaltning fungerar på ett sätt som skapar arbetsro för styrelsen att fokusera på styrelsearbetet. A200 har också varit stöttande och proaktiva under den tuffa period som föreningen nyligen kämpat sig igenom. Utöver detta bedömer också styrelsen att A200 är det mest ekonomiska alternativet för föreningen när helheten beaktas.

Styrelsens rekommendation till beslut:

Avslås

Motivering:

Förslaget kan inte genomföras.

Proposition angående finansiering av anslutningsavgiften för sopsugen

Styrelsen önskar rådfråga stämman angående finansieringen av anslutningsavgiften till SAVAB för inkoppling av föreningens nya sopsugssystem. Vi har identifierat flera tänkbara finansieringsalternativ som vi presenterar här för beslut. Styrelsen intar en neutral hållning i frågan och kommer att stödja det alternativ som stämman finner mest lämpligt.

Alternativ för finansiering

- Försäljning av lägenheter: Genom att sälja en eller flera av föreningens lägenheter kan vi eventuellt generera tillräckligt med kapital för att finansiera sopsugen utan att belasta medlemmarna direkt.
- Föreningen lånar: Föreningen kan ansöka om ett lån för att täcka kostnaderna för sopsugen. Detta alternativ innebär att föreningen tar på sig en långsiktig skuld som kommer att betalas av genom framtida intäkter (vår avgift).
- Insatshöjning: Varje medlem betalar en insatshöjning, vilket innebär en direkt investering i sopsugen. Den föreslagna höjningen är på cirka 20 000 kronor per medlem. Ett beslut av stämman kommer att vara tvingande för samtliga medlemmar.
- Kombination av ovanstående: En kombination av försäljning av lägenheter, lån och insatshöjning kan användas för att sprida kostnaderna och minska den ekonomiska belastningen på föreningens medlemmar.

Detaljerade alternativ

- Alternativ 1: Finansiera sopsugen helt och hållet genom försäljning av lägenheter (om möjligt).
- Alternativ 2: Finansiera sopsugen genom att ta ett lån (om möjligt).
- Alternativ 3: Kombinera finansiering genom försäljning av lägenheter och lån vid behov.
- Alternativ 4: Finansiera sopsugen genom en insatshöjning på 20 000 kronor per medlem.
- Alternativ 5: Delfinansiera sopsugen genom en insatshöjning på 10 000 kronor per medlem och komplettera med försäljning av lägenheter och eventuella lån.
- Alternativ 6: Delfinansiera sopsugen genom en insatshöjning på 5 000 kronor per medlem och komplettera med försäljning av lägenheter och eventuella lån.