

## Propositioner och motioner

### Proposition 1. Föreningslokal

Vi har undersökt möjligheten att göra om cykelförrådet på innergården till föreningslokal i enlighet med beslut på föreningsstämman 2020. På grund av att föreningen redan byggt upp våra byggrätter får vi dessvärre inte bygga om den lokalen.

Styrelsen har därför tittat över andra möjligheter. Vårt förslag är att göra om det stora cykelförrådet på Stallgatan 13, ett utrymme på ca 40-45 km<sup>2</sup>, till en gemensamhetslokal med el, vatten, avlopp och ventilation.

Vi har en stor mängd cykelförråd i olika storlekar i vår förening, det gör att nyttjandet av ett av dessa som en framtida föreningslokal inte kommer att påverka våra medlemmars möjlighet till att förvara sin cykel på ett tryggt sätt nära sitt hem.

En föreningslokal skulle vara till stor glädje för många medlemmar och öppna upp för möjligheten att hyra för barnkalas, middagar och andra mindre samlingar.

Styrelsen har börjat arbetet med att ta in kostnadsförslag men vill ha stämmans godkännande på att fortsätta det arbetet.

#### Styrelsen föreslår stämman att:

- Uppdra åt styrelsen att gå vidare med förslaget om ombyggnation av cykelförrådet på Stallgatan 13 till en föreningslokal.
- Att uppdra åt styrelsen att iordningställa denna ombyggnation



## Proposition 2. Solceller

Under 2020 skickade styrelsen in en ansökan till Länsstyrelsen om stöd till solceller. Vi har dock ännu inte fått svar på den ansökan.

Trots det önskar styrelsen godkännande av stämman för att gå vidare i arbetet med att undersöka möjligheter, ta in offerter för solcellsinstallation samt komma med ett faktiskt förslag på kostnad, utförande och installation.

Att installera solceller på taket i vår föreningen handlar om en kostnad på cirka 3 500 000 SEK. Det är en summa som skulle avskrivas på ungefär 8–12 år. Installation av solceller skulle ge föreningen en minskad kostnad på ca 500 000 för elkostnader per år.

Ett beslut om att installera solceller i föreningen skulle ske vid ett extraårsmöte, men styrelsen ber här stämman om ett inriktingsbeslut för att jobba vidare med frågan.

### **Styrelsen föreslår stämman att:**

- Styrelsen får i uppdrag att ta fram ett färdigt förslag på installation av solceller som föreningen vid ett senare tillfälle får ta ställning till.

## Proportion 3. Gemensamt elavtal

Som ett sätt i att minska kostnader för föreningen och våra medlemmar har styrelsen börjat fundera på ett gemensamt elavtal. Ett gemensamt elavtal skulle göra stor skillnad för varje medlems elkostnader.

Hur mycket man skulle spara beror lite på avtal, men det kan innebära en sänkning i pris för elnät och elkonsumtion mellan 30–60%. För enskilda individer kan det innebära en besparing på allt från 500–3 000 SEK/år. Då man slipper risken att hamna i dyra tillsvidareavtal eller liknande då föreningar ofta förhandlar fram fast elpriser.

Dock kommer ett gemensamt elavtal också med kostnader vid installation samt nya elmätare. Ett gemensamt elavtal innebär också att varje enskilt hushåll förlorar vissa rättigheter som ersättning vid elavbrott på grund av att BRF:en då ses som näringsidkare. Detta är något som måste tas i beaktning och presenteras tydligt vid framtida beslut.

Ett beslut om gemensamt elavtal kommer behöva tas vid ett senare tillfälle där all information ges medlemmarna. Styrelsen önskar därför att stämman ger styrelsen i uppdrag att undersöka olika möjligheter till gemensamt elbolag för att presentera tydligt vid ett senare tillfälle.

### **Styrelsen föreslår stämman att:**

- styrelsen får i uppdrag att presentera ett färdigt förslag till gemensamt elavtal som föreningen vid ett senare tillfälle får ta ställning till.

## Proposition 4. Stadgeändringar

Under 2020 genomfördes en stor förändring i våra stadgar som beslutades om vid den ordinarie stämman i april samt vid ett extraårsmöte i oktober.

Styrelsen vill dock göra ytterligare förändringar:

- **§ 18 Motioner**

**Nuvarande skrivning:**

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före februari månads utgång för att ärendet och styrelsens svar ska kunna anges i kallelsen.

**Styrelsen förslag på ny skrivning:**

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet och styrelsens svar ska kunna anges i kallelsen.

- **§ 29 Revisorer**

**Nuvarande skrivning:**

Föreningen ska ha en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Samt en och högst tre internrevisorer. En revisor skall vara extern med lägst kompetens auktoriserad revisor.

**Styrelsen förslag på ny skrivning:**

Föreningen ska ha en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Föreningen kan också välja en och högst tre internrevisorer. En revisor skall vara extern med lägst kompetens auktoriserad revisor.

Eftersom detta är ett förslag på stadgeändring kommer ett ytterligare beslut vid senare årsmöte att behövas. Då stadgeändring kräver beslut från två årsmöten.

**Styrelsen föreslår stämman att:**

- anta stadgeändringar för BRF Ursvikskulle enligt förslaget.

## Proposition 5. Extra inspektörer vid 5-års besiktningen

Vi närmar oss föreningens 5-års dag och därför också vår 5-års besiktning. Det är den slutgiltiga garantibesiktning vi gör med vår byggherre och också föreningens tillfälle att få diverse anmärkningar åtgärdade medan garantitiden ännu gäller gentemot Ikano Bostad AB.

Då vi under åren upptäckt flera fel och brister i byggnaden, exempelvis vattenskador, vill vi säkerställa att vi gör allt vi kan för att åtgärder och kostnader för åtgärder av brister och skador ska hamna på Ikano och inte föreningen.

Styrelsen önskar därför få godkännande från stämman att ta in extra inspektörer inför 5-års besiktningen. Det handlar om brandskyddsinspektör, takinspektör samt besiktningsman för besiktning av samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen. Besiktningen kommer att genomföras efter sommaren.

Detta kommer därför att medföra extra kostnader för föreningen, men styrelsen tycker det är mycket viktigt att göra denna garantibesiktning grundligt med egna utsedda besiktningsmän för att säkerställa att föreningens bästa lyfts.

### **Styrelsen föreslår stämman att:**

- styrelsen får i uppdrag från stämman att genomföra 5-års besiktningen med extra inspektörer

## Motioner

Motion 1: Att upphöra med att fakturera medlemmar som kastar sopor felaktigt (om detta fortfarande sker)

Enligt Bostadsrättslag (1991:614) har föreningen ingen rätt att kräva extra avgifter utöver de avgifter som nämns där (insats och årsavgift upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsuthyrning, de fyra sistnämnda måste dessutom vara inskrivna i stadgan) då föreningen är skyldiga att tillhandahålla tjänster som bland annat städning. Det finns mer lättläsligt beskrivet [här](https://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/vilka-avgifter-och-ersattningar-ar-tillatna) (<https://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/vilka-avgifter-och-ersattningar-ar-tillatna>) och även [här](https://blogg.egrannar.se/2017/03/03/advokaten-svarar-vilka-avgifter-far-en-brf-ta-ut/) (<https://blogg.egrannar.se/2017/03/03/advokaten-svarar-vilka-avgifter-far-en-brf-ta-ut/>).

Jag vet inte hur man har kommit fram till denna lösning men styrelsens uppdrag är inte att fostra eller "lära" medlemmar som inte sköter sig, de är till för att tillhandahålla service till föreningens samtliga medlemmar, på både gott och ont. Det kan heller inte vara för att tjäna pengar på dem då föreningen kan investera sin tid och energi på annat som ökar intäkterna/sänker utgifterna.

Motionär: Keivan Hamidian

### **Styrelsens svar:**

Föreningen har aldrig fakturerat medlem, däremot aktivt sökt upp medlemmar för information om våra trivselregler. Styrelsen har aktivt transporterat bort andras sopor trots att det inte är styrelsens uppdrag att agera soppubbe. Detta för att minimera kostnaderna för föreningen.

Styrelsen utreder eventuell stängning av miljörummen om problematiken med nedskräpning fortsätter. Föreningen tillhandahåller container vid vårstädningen där grovsopor kan kastas.

Med det anser styrelsen motionen besvarad.

## Motion 2: Begränsa längd och grafisk profil på informationsbladen som trycks för att minska föreningens miljöpåverkan

Information är bra att dela ut men som informationsbladet är nu så konsumerar det enorma mängder papper och färg (även om det är miljövänligt färg) för att få ut informationen. I ett led att dra ner på miljöpåverkan så föreslås att den tryckta versionen på informationsbladet antingen:

- Innehåller mindre grafisk design (dvs mer text) och trycks endast upp i svart/vitt

Eller

- Fortsätta med nuvarande upplägg men att styrelsen lägger ett begränsat antal infobrev i en hållare exempelvis vid postrummet i varje port

Motionär: Keivan Hamidian

### **Styrelsens svar:**

Styrelsen anser att öppenhet och information till medlemmar är viktigt. Därför anser vi att det är av stor vikt att varje enskild lägenhet får denna information att inta när denna har tid. Skulle alternativ två vara aktuellt riskerar medlemmar att missa viktig information.

Styrelsen tar åt oss av motionärens tankar kring föreningens informationsblad och funderar vidare på hur vi kan maximera pappersanvändandet och samtidigt vara tydliga med avsändare.

Styrelsen yrkar med detta avslag på motionen.

## Motion 3: Förslag på att föreningen skickar ut minst 2 enkäter/år för löpande insamling av information om vad medlemmarna vill

Föreningens ekonomi borde rimligtvis vara väldigt god med tanke på räntesatserna som har varit rådande flera år bakåt, all överskott ska inte behövas sparas för framtida investeringar eller underhåll. Då kan det vara bra att se vad medlemmarna vill få för förändring på ett ungefär med föreningens medel. Att även ha två enkäter per år lämnar utrymme för de medlemmar som inte haft tid eller brytt sig om att ändå få inkomma med synpunkter, som det är nu så känns det som att styrelsen är ett ad hoc organisation där de som ropar hej högst och först får som de vill ha. Man får inte glömma att föreningen har 170 medlemmar och att samtliga ska få flera möjligheter att inkomma med input, på både gott och ont.

Även om effekten av enkäterna skulle ta flera år att implementera så kommer det finnas ett spår av intresse att följa så blir det lättare även för framtida styrelser att bestämma om vad som behövs när man kan följa utvecklingen över vad medlemmarna önskat sig.

Motionär: Keivan Hamidian

### **Styrelsens svar:**

Styrelsen tycker att transparens och tillgänglighet är viktigt. Att vara nära våra medlemmar är något vi försökt jobba aktivt med under det senaste året.

Årsmötet är föreningens högst beslutande organ och det är dit medlemmarna på ett strukturerat och stadageenligt sätt kan inkomma och rösta om olika förändringar, satsningar och riktning inför framtiden. Vi har därför under året jobbat med de olika motioner och propositioner som beslutades om på förra stämman.

Styrelsen har aktivt arbetat med att vara tillgängliga för våra medlemmar både genom att minska svarstiden på mailen, synas aktivt på innergården samt vara aktiva i föreningens facebook-grupp. Styrelsen tar ständigt in tankar och åsikter från medlemmar, och det är upp till varje medlem att kontakta styrelsen. Vi delar inte motionärens bild av att de medlemmar som skriker högst får sin vilja igenom. Varje beslut styrelsen har tagit under året har varit med föreningens bästa i åtanke.

Styrelsen yrkar med det på avslag på motionen.



## Motion 4: Upphandla tjänst för färgsättning av portar/hiss och markering av våningsplan

Sedan början på inflyttningarna 2015 har många saker åkt in i väggar/hiss som både skrapat och skadat dem så att de ser fläckiga ut, speciellt i föreningens mindre portar på GE176-182 samt L4-6. Låt gå för att Ikano var ett budgetbygge men det är nog dags att börja färgsätta/måla om portarna så att de blir fräschare och helst mindre sterila. Att få in någon/några färg/bildmotiv i hissarna kommer att göra upplevelsen bättre och höja trivseln, i och med att den mängd flytt som skedde vid inflyttning aldrig kommer att ske igen så kan man utgå ifrån att satsningen kommer att hålla iaf i +10 år. Detta borde leda till att kostnaden borde vara mycket mindre utslaget på 10 år.

Jag kan heller inte vara den enda som har gått in på fel plan, försökt att komma in i min lägenhet och upptäckt att det inte är min lägenhet. Ikano har som nämnt sparat på väldigt mycket (om inte allt!) och det skulle vara bra om föreningen kunde montera in/måla våningsplan på alla våningar så att man vet var man är och slipper gå in i grannens hem!

Motionär: Keivan Hamidian

### **Styrelsens svar:**

Styrelsen tycker att motionären har flera goda tankar om hur vi kan öka trivseln i vår förening. Vi uppskattar motionärens intresse och behovet av att fräscha upp trapphus och hissar är något som styrelsen också ser, arbetet har påbörjats men vi har under året valt att skjuta till den tillträdande styrelsen för att kunna prioritera större frågor.

Med det anser vi motionen besvarad.

# BRF Ursvikskulle

Motion 5: Att styrelsen får mandat att utreda och implementera möjligheten att rabattera avgiften på lägenheten för de boende.

Förslaget är att om föreningens ekonomi tillåter det så ska en utdelning till de boende i form av en rabatterad månadsavgift kunna göras. Rabatten ska vara i procent på avgiften för att den ska vara rättvist, de som har högre avgifter har således även en större "rabatt" då det har under året inbetalat en högre totalavgift.

Förslag är 25% - 50% - 75% -100% och skulle gälla decemberavgiften.

Viktigt med mitt förslag är att föreningen fortfarande har en hög amorteringstakt och att förslaget endast tillämpas om ekonomin tillåter det. Beslutet ska således fattas av den sittande styrelsen efter sommaruppehållet, då man på ett bättre sätt kan se hur föreningens ekonomi är.

Förslaget bygger på att de som bor i föreningen idag ska kunna skörda frukten av en bra ekonomi medan de bor kvar här. Styrelsen ska arbeta för att främja de medlemmar som är medlemmar såväl idag som i framtiden, där av detta förslag.

## **Jag föreslår därför stämman att:**

- styrelsen får mandat att utreda och implementera möjligheten att rabattera avgiften på lägenheten för de boende.

Motionär: Tobias Becker

## **Styrelsens svar:**

Motionären sitter i styrelsen och var därför ej närvarande när svar diskuterades och beslutades om.

Styrelsen ser en god intention i motionen och håller med motionären om att föreningens pengar på ett eller annat sätt ska gå tillbaka till medlemmarna. Däremot anser styrelsen att vi har ett ansvar gentemot medlemmarna att återinvestera föreningens pengar i fastigheten eller i amorteringar snarare än i en eventuell månadsrabbatering. Styrelsen har under året aktivt jobbat för att få en bättre ekonomi och minska utgifterna genom att binda om lån och amortera. Styrelsen har genom detta arbete kunna avstå från att höja månadsavgiften under flera år och har heller ingen plan på att göra det i framtiden.

Styrelsen yrkar därför avslag på motionen.

Motion 6: Användning av rabatt/gräsmatta utanför uteplatsen för lägenheter på bottenvåning mot innergård.

Jag skulle vilja kunna få tillgång att använda rabatten utanför min uteplats till att förlänga min uteplats, alt. plattsätta den och bygga staket. Eftersom det är föreningens mark så skulle de boende som önskar det kunna betala in en årsavgift alternativt köpa loss den marken för att på så sätt fritt förfoga över marken.

Väljer man att betala in en årsavgift så ska marken återställas vid en ev. flytt

Vill man att köpa loss marken så får den säljas vidare till den nya ägaren/medlemmen. Det kommer inte påverka andelsägandet då det är en biyta och inte en boyta.

Då det endast är de boende på markplan detta gäller så är det logiskt att de övriga i föreningen ska få någon fördel, därav hyra alt köpa loss. Då pengarna tillfaller föreningen och därmed alla medlemmar oavsett våning.

**Jag önskar därför att man på årsmötet tar upp dessa 2 förslag.**

1: Medlemmar som har uteplats med rabatt ska få fritt använda rabatten utanför sin uteplats, mot en årsavgift som styrelsen fastställer. Det för att kunna bygga ut sin uteplats.

2: Medlemmar som har uteplats mot innergården ska få möjlighet att köpa loss marken för att kunna slippa hyra den och få rätten att bygga ut sin uteplats och överlåta ägandet till nästkommande ägare/medlem.

Motionär: David Daoud

**Styrelsens svar:**

Styrelsen ställer sig neutral till beslutet i frågan då flera i styrelsen är jäviga.

# BRF Ursvikskulle

Däremot vill vi skicka med stämman att för att denna motion ska kunna besvaras behöver den undersökas vidare tillsammans med exempelvis jurist. Detta för att säkerställa alla medlemmars rätt och likabehandlingsprincipen som vi arbetar aktivt med.

Styrelsen yrkar därför på att stämman ger tillträdande styrelse i uppdrag att utreda ärendet och presentera ett förslag på nästa stämma.