



Brf Månhästen

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 29 maj 2021

Medlemmarna i brf Månhästen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma som kommer vara en poströstningsstämma utan fysisk närvaro lördagen 29 maj kl 11:00.

Poströstningsstämma innebär att ni har möjlighet att rösta på stämman via ett poströstningsformulär som finns bifogat i handlingarna. Poströstningsformuläret ska fyllas i och lämnas fysiskt i brf Månhästens brevlåda i hus 42 -1 trappa ner **senast** fredag 28 maj. Det går även bra att skanna in formuläret och maila till: jimmy.brfmanhasten@outlook.com.

När ni röstar via formuläret har ni möjlighet att rösta Ja eller Nej eller att rösta för att frågan ska bordläggas till nästa stämma som kommer att hållas.

Om ni skulle ha några frågor gällande punkterna vi ska rösta om går det bra att höra av sig till styrelsen via mail jimmy.brfmanhasten@outlook.com eller via Boappa. Det går även bra att ringa. Kontaktuppgifter finner ni på vår hemsida www.manhasten.se. Vi kommer att på hemsidan publicera alla frågor och svar vi får in så att alla kan ta del av dom. Era frågor måste dock vara styrelsen tillhanda **senast** 21 maj.

Styrelsen bjuder även in till ett Skype-möte måndagen 24 maj kl 19.00. Där kommer vi dels informera lite om vad som händer i föreningen och ni har även möjlighet att ställa frågor till styrelsen. Länken till Skype-mötet kommer dels att läggas ut på hemsidan samma dag samt i Boappa.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter, bilaga 2
14. Val av revisorer och revisorssuppleant, bilaga 2
15. Val av valberedning, bilaga 2
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 34§
 - 16.1 Motion: Ändring av stadgarna gällande ansvar för ytterdörrar och även byte av dessa för både medlemmar och hyresgäster i hela föreningen, bilaga 1
17. Stämmans avslutande

Bilaga 1

16.1 Motion: Ändring av stadgarna gällande ansvar för ytterdörrar och även byte av dessa för både medlemmar och hyresgäster i hela föreningen

Bakgrund

När vi nu rustat upp/målat och gjort fint i våra trapphus och soprum så är det en del av oss medlemmar som just nu håller på att byta till bättre ytterdörrar med högre säkerhetsklass.

Vad jag vet har vi idag minst 4 olika typer av ytterdörrar i våra hus och som jag ser det finns bara fördelar med att alla istället bör ha likadana. Dels för att få ett enhetligt och attraktivt utseende och främst för ett bättre skydd mot både inbrott, ur brandskyddssynpunkt och även för att isolera bättre mot ljud utifrån trapphuset. Även våra hyresgäster får lika bra skydd vid byte av alla dörrar.

Då kanske inte alla medlemmar har råd att stå för kostnaden själv så skulle det vara en bra idé att ändra i stadgarna till att ytterdörrar blir föreningens ansvar istället för medlemmens. På så vis slipper vi att flera medlemmar skaffar ytterligare andra typer av dörrar och dessutom så undviker vi att dom skulle sitta kvar med gamla dörrar slipper bli mål för att lättare drabbas av inbrott då dom lägenheterna helt enkelt blir lättare att ta sig in i än hos oss med nya säkrare dörrar.

Gällande finansiering så borde föreningen ha möjlighet till ett lån om styrelsen anser att vi inte har pengar pga andra underhållsarbeten eller liknande på våra hus. Ett lån på ca 1,7 milj i vår relativt stora förening blir inte mycket om man lägger det på medlemmens avgift för att täcka kostnaden för detta.

Självklart får de medlemmar som redan nu byter dörrar på egen bekostnad i så fall tillbaka det av föreningen i efterhand.

Förslag till beslut

Jag föreslår föreningsstämman ta beslut om:

- Att ändra i stadgarna gällande ansvar för ytterdörr från att vara medlemmens till föreningens.
- Att föreningen byter alla ytterdörrar för både medlemmar och även hyresgäster för att få både ett mer säkert boende och dessutom ett attraktivare och mer enhetligt utseende i alla våra hus. (Både utseendet och säkerheten är viktigt för att vi ska vara en tilltalande förening som känns lockande för nya medlemmar att vilja köpa och bo i).

Med vänliga hälsningar
Susanne Möller

Motionssvar från styrelsen

Motionären vill alltså ändra stadgarna så att föreningen ska ta över underhållsansvaret för ytterdörrarna. Detta innebär per automatik att kostnaderna för föreningen ökar ännu mer. I en tid då föreningen dels tappat intäkter för uthyrning av förskolan samt att inom 5 år ökar kostnaderna för tomträttsavgälden med ca 800 000 kr.

Motionären nämner en summa vad det skulle kosta föreningen att göra denna stadgeändring och sedan byta ut samtliga dörrar i föreningen. Styrelsen har gjort följande uträkning:
Det finns totalt 130 dörrar i föreningen (115 bostadsrättsdörrar, 10 hyresrättsdörrar, 5 förråd/gästlägenhet). De som bytte ut till en säkerhetsdörr i början av året betalade ca 13 000 kr i grundpris. $13\,000\text{ kr} \times 130\text{ dörrar} = 1\,690\,000\text{ kr}$

Nuvarande dörrar är snart 30 år så det troliga är att det kanske behöver bytas ut om 30 år igen. Vi kan därmed räkna på en amorteringstid på 30 år för ett lån på 1 690 000, vilket blir ca 56 000 kr/år. 56 000 kr motsvarar ca 1,4% av nuvarande intäkter för avgifterna (Källa: Årsredovisning 2020). Då har vi inte räknat med några räntekostnader för ett lån på 1 690 000kr. Följden av en stadgeändring borde därmed bli att styrelsen höjer avgifterna med minst 1,4 %, utöver en eventuell höjning som behöver göras ändå p.g.a t.ex tomträttsavgälden.

Styrelsens förslag är att vi istället uppmanar våra medlemmar att byta ut sina ytterdörrar så att föreningen kan hålla nere avgifterna vilket i sin tur håller upp värdet på alla bostäder i föreningen. Att medlemmarna även installerar en bättre säkerhetsdörr ökar också troligtvis värdet på den egna bostaden. Övriga argumentet till våra medlemmar att byta ut sina ytterdörrar är ju annars precis det som motionären själv skriver; "bättre skydd mot både inbrott, ur brandskyddssynpunkt och även för att isolera bättre mot ljud utifrån trapphuset". Styrelsen tycker precis som motionären att det ska se enhetligt ut i trapphuset. Därför valde styrelsen ytskiktet på de nya dörrarna så att de skulle vara så likt ytskiktet på originaldörrarna som möjligt.

Gällande hyreslägenheter och förrådsdörrar så anser styrelsen att de bör bytas ut först när en större majoritet av nuvarande bostadsrättsdörrar har bytts ut. I nuläget är det enbart 33 dörrar (av 115) som bytts ut. Detta gjordes i en första våg i början av detta år. En andra våg av medlemmar har nu även skickat in att de vill byta sina dörrar. Vilket innebär att ytterligare 14 dörrar kommer att installeras i sommar.

För övrigt innebär stadgeändringen enligt nuvarande yrkande att hela ytterdörren inklusive lås, handtag, postlåda etc blir föreningens underhållsansvar. Vilket t.ex skulle kunna krångla till det ifall någon av medlemmarna vill ha elektroniskt lås eller vill byta lås av någon anledning.

Styrelsen yrkar därmed på avslag på motionärens första yrkande om att ändra stadgarna.

En stadgeändring kräver att samma beslut fattas på två efterföljande stämmor. Detta innebär att oavsett hur stämman röstar för stadgeändring, så kommer underhållsansvaret för ytterdörrarna fortfarande ligga på bostadsrättshavaren efter denna stämma. Då underhållsansvaret ligger på bostadsrättshavaren, och inte föreningen, kan inte en stämma fatta beslut om att byta ut alla dörrar. Stämman kan bara fatta beslut om sådant som föreningen har underhållsansvar för. **Styrelsen yrkar därmed på avslag för motionärens andra yrkande om att byta ut alla dörrar.**

Bilaga 2

Valberedningen föreslår följande ledamöter till Brf Månhästens styrelse inför 2021 års föreningsstämma:

Till ordinarie ledamöter föreslås:

Jimmy Bergvall ordförande (Fastlagsvägen 54) omval 1 år
Heléne Engström (Fastlagsvägen 44) omval 1 år
Olle Manneteg (Fastlagsvägen 46) omval 2 år
Niklas Oskarsson (Fastlagsvägen 46) nyval 2 år (tidigare suppleant)
Jessica Åberg (Fastlagsvägen 54) nyval 1 år

Till suppleant föreslås följande:

Kristina Ulgemo (Fastlagsvägen 42) 1 år omval

Kommentar:

Styrelsen består också av följande ordinarie ledamöter:
Ola Jonsson (Fastlagsvägen 44) valdes förra året för en tid om 2 år
Lovisa Danielsson (Fastlagsvägen 54) valdes förra året för en tid om 2 år
Avgående ledamot – Lotta Wennang

Till valberedningen föreslås:

Susanne Möller (Fastlagsvägen 44) sammankallande
Lars Engström (Fastlagsvägen 44)
Mary Haak (Fastlagsvägen 44)

För valberedningen
Susanne Möller, Lars Engström och Mary Haak