

Brf Herden 8

www.brpherden.se

Protokoll fört 14 juni 2018 vid ordinarie stämma i Brf Herden 8

1. Stämmans öppnande

Stämman öppnas av styrelseledamoten Gunnar Fagerberg, som meddelade att styrelsen drar tillbaka sitt förslag om stadgeändring.

2. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkänns med ovan nämnda ändring.

3. Val av ordförande vid stämman

Gunnar Ljungholm väljs till ordförande vid stämman.

4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare

Gunnar Fagerberg anmäls av styrelsen som protokollförare.

5. Val av justerare tillika rösträknare att jämte ordförande justera protokollet

Edith Bängs väljs till rösträknare och justerare.

6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

Stämman beslutar att den är behörigen utlyst.

7. Fastställande av röstlängd

Röstlängden fastställs. 40 röstberättigade medlemmar (lägenheter) är närvarande varav 1 via fullmakt (bilaga 1).

8. Presentation av styrelsens årsredovisning

Föreningens ordförande Anna Allgulin och mötesordföranden går igenom styrelsens årsredovisning. Stämman beslutar lägga årsredovisningen till handlingarna. Några tips framkom från medlemmar till kommande år:

s. 2 informera om underhållsplanen (stora poster)

s. 18 ange förbrukningen av vatten och el

s. 25 Not 7 redovisa ersättningar nästa år så att man ser vilket år som avses

9. Presentation av revisionsberättelse

Revisorernas berättelser föredras av stämмоordföranden. Stämman beslutar lägga berättelserna till handlingarna.

10. Fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställer resultat- och balansräkning.

11. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutar att disponera resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för år 2017. Beslutet är enhälligt.

Brf Herden 8

www.brpherden.se

13. Fastställande av arvode åt styrelsen, revisorer och valberedning

Stämman fastställer arvodet till styrelsen i enlighet med valberedningens förslag: ett fast arvode på 345 500 kr (exklusive sociala avgifter) att fördelas internt av och inom styrelsen.

Stämman fastställer arvodet till föreningsvald revisor i enlighet med valberedningens förslag till 7 000 kr (exklusive sociala avgifter). Arvode till extern revisor ersätts i löpande räkning.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutar att styrelsen ska bestå av fem ledamöter och två suppleanter.

Valberedningens förslag till ny styrelse presenteras av valberedningens ledamot Nils-Erik Eriksson.

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag:

Anna Allgulin	Ledamot	har ett år kvar
Gunnar Fagerberg	Ledamot	har ett år kvar
Andreas Löfstedt	Ledamot	har ett år kvar
Fredrik Benndorf	Ledamot	omval 2 år
Christer Sigevall	Ledamot	omval 2 år
José Silva	Suppleant	har ett år kvar
Sara Johansson	Suppleant	nyval 1 år

15. Val av revisorer och suppleanter

Stämman väljer Benny Karlsson till ny föreningsvald revisor samt väljer om Mazars SET Revisionsbyrå till revisor, båda för ett år.

16. Val av valberedning

Stämman utser följande personer till ny valberedning för 1 år:

Åsa Cronqvist, sammankallande	Omval
Nils-Erik Eriksson, ledamot	Omval

Stämman fastställer arvodet till valberedningen till 14 000 kr, exklusive sociala avgifter, att fördelas internt av och inom valberedningen.

17. Fråga från styrelsen samt motioner från medlemmar

Motion 1 av Sara Johansson m fl: Extra lägenhet. Stämman beslöt att avslå motionen.

Motion 2 av Sara Johansson m fl: Cykelställ. Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag (bilaga 2).

- att motionen *avslås*.

Motion 3 av Sara Johansson m fl: Garagedörr. Stämman beslöt att avslå motionen.

Motion 4 av Sara Johansson m fl: Porttelefon. Stämman beslöt att avslå motionen.

Brf Herden 8

www.brpherden.se

Motion 5 av Ola Schneider: Information till medlemmar och hyresgäster. Stämman beslöt att bifalla motionen (bilaga 3).

- att på ett tydligt och systematiskt sätt hålla boende informerade om vad som är på gång inom föreningen
- att informera boende om viktiga frågor och hur styrelsen resonerar kring dessa även om styrelsen ännu inte fattat några beslut
- att ta fram en informations- och kommunikationsplan som visar hur styrelsen tänker arbeta med information till medlemmar och hyresgäster
- att i ett infoblad informera om informations- och kommunikationsplanens innehåll
- att skapa rutiner för att snabbt ge boende som ringer eller mailar återkoppling om att styrelsen nåtts av den boendes fråga samt, om svar inte kan ges direkt, ange när slutligt svar kan beräknas lämnas
- att skapa ett enkelt kalendarium på föreningens hemsida med viktiga datum för föreningen
- att så tidigt som möjligt informera om när föreningens stämma (stämmor) är tänkta att hållas så att intresserade medlemmar ska kunna hålla den kvällen fri från andra aktiviteter

Motion 6 av Ola Schneider: Utredda friköp med anledning av kommande höjning av tomrättsavgälden (markhyran). Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag (bilaga 4).

- Att utreda frågan om ett friköp av marken enligt vad som beskrivs i motionen
- Att presentera resultatet, dvs. bland annat de kalkyler som visar hur lång pay off-tiden blir (hur lång tid det tar innan investeringen i ett markköp betalar sig)
- Att överväga att låta en stämma fatta beslut om ett friköp eller ej
- Att låta alla boende solidariskt via årsavgiften bära föreningens kostnader
- Att, i enlighet med stämmobeslutet våren 2017, löpande informera medlemmarna om hur styrelsen arbetar och resonerar kring hur den kommande höjningen av tomrättsavgälden ska hanteras.

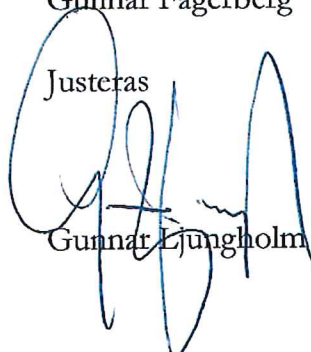
18. Stämmans avslutande

Stämman avslutades. Stämmans tack till avgående styrelsesuppleanten Francisco Snehota, avgående revisor Farideh Sabri samt mötesordförande Gunnar Ljungholm framfördes av föreningens ordförande Anna Allgulin.

Stockholm den 14 juni 2018

Vid protokollet


Gunnar Fagerberg

Justeras

Gunnar Ljungholm


Edith Bängs

MOTION - CYKELSTÄLL

Kortfattad beskrivning/sammanfattning: Det finns ett fortsatt behov av cykelställ på gården och undrar vad som har hänt med den bifallande motionen (1) från förra stämman. Efter förra styrelsemötet nämnde styrelsen att cykelställ skulle redovisas mer detaljerat då beslut togs att se över möjligheten på S:t Göransgatan 96-102.

Ärendet handlar om: En väl genomförd motion (1) från Ola S på förra stämman så redovisades behov och åtgärder som gjorts under åren. Efter samstämmande bifall önskas fler cykelställ på gården. En redovisad situationsplan har redovisats men är önskvärt att göra mer detaljerad för att säkerställa med de boende närmast.

Förslag till beslut: Stämman ger styrelsen i uppdrag att komma med en tidplan till åtgärdsplan till alla boenden och ett mer detaljerat förslag till berörda lägenheter.

Med vänlig hälsning

Sara Johansson

Anders Rosborg

Marita Palm

Ella Törnroos

Åsa Bergström

Dan Hylander

Alejandra Soria Bowels

BILAGA 2

SID 2 (2)

Styrelsens yttrande

Motion 2: Cykelställ

Motionärerna hänvisar till det beslut som togs på årsstämman 2017 att ge styrelsen i uppdrag att bygga fler cykelställ på gården med färdigställande senast sommaren 2018.

Motionärerna föreslår att "stämman ger styrelsen i uppdrag att "komma med en tidplan till åtgärdsplan till alla boenden och ett mer detaljerat förslag till berörda lägenheter".

Styrelsens yttrande:

Styrelsen har under det gångna året lagt ner arbete på att planera och genomföra byggande av cykelställ på gården. Arbetet har dock stött på problem bland annat därför att det inte funnits cykelställ i de dimensioner vi velat ha. Arbetet utförs av vår gårdsfirma, som under hösten 2017 har iordningställt cykelställ mellan Arbetargatan 23A och B. Målet är att cykelställ enligt motionen ska komma på plats senast under sommaren 2018.

Motionärernas förslag att styrelsen nu ska satsa sina resurser på att utarbeta en "tidplan till åtgärdsplan" och "ett mer detaljerat förslag till berörda lägenheter" skulle antagligen innebära en försening av installationen av cykelställ. Styrelsen anser att det är en bättre användning av tid och pengar att bygga cykelställ nu i linje med 2017 års stämmas beslut, både vad gäller tidplan, utformning och information, än att ta fram nya tidsplaner och inhämta nya synpunkter.

Styrelsen föreslår att motionen *avslås*.

Motion till ordinarie stämma för Brf Herden 8 våren 2018

Information till medlemmar och hyresgäster

En av styrelsens viktigare uppgifter är att regelbundet informera medlemmar och hyresgäster om vad som händer i föreningen. Bra, tydlig och framåtsyftande information ökar trivselsen i föreningen och ger utåt en positiv bild av föreningen.

Återkoppling vid telefon eller mail

Lika viktigt är att frågor från boende som ringer eller mailar tas om hand snabbt av styrelsen eller förvaltaren så att den boende får svar inom rimlig tid. Det slutliga svaret kanske inte kan ges förrän efter att styrelsen har diskuterat frågan, men då ska den boende ändå få ett snabbt svar så man vet att styrelsen läst mailet och kommer att återkomma. Annars svävar man som boende i ovetskap om styrelsen fått mailet eller lyssnat av telefonsvararen.

Informationsblad

Vår förenings informationsblad är ett utmärkt sätt att hålla alla boende informerade om vad som händer i föreningen och därigenom undvika onödig irritation. Samtidigt är det viktigt att de produceras kontinuerligt. En del föreningar ger ut ett informationsblad efter varje styrelsesammanträde där styrelsen övergripande talar om vad den arbetar med och vad som är på gång framöver. Detta borde ingå i våra framtida, mer frekventa infoblad.

Information om vad som ska hända ger boende chans att underlätta för styrelsen

Föreningen har förr genom åren försökt hålla en hög ambitionsnivå med information om vad som varit men framför allt informerat om sådant som är på gång inom föreningen. Förhoppningen var förstås att ju fler boende som visste vad som ska ske, desto lättare var det för styrelsen att få hjälp av boende som då själva kunde förbereda och underlätta.

För att nämna ett enkelt men tydligt exempel. Alla hisskorgar skulle renoveras en port i taget, vilket innebar att varje hiss skulle vara avstängd 1-2 dygn. Avstängda hissar skapar självklart problem för barnfamiljer med barnvagnar och handikappade med rullstol. Styrelsen hade en plan B i bakfickan där man i värsta fall kunde tänka sig hjälp med hotellrum aktuella dagar. Styrelsen informerade om den preliminära tidplanen flera månader i förväg via informationsbladet. Några boende hörde av sig och var oroade. Men när det väl var dags för hissrenovering hade samtliga rullstolsbundna i föreningen hittat egna lösningar med boende hos barn, föräldrar eller kamrater. Tack vare en god information med framförhållning och boende som verkligen hjälpte till löste allting sig utan problem för styrelsen. Någon plan B behövde aldrig sättas i verket.

Ekonomisk information också viktig

Bra och tydlig ekonomisk information gör det också enklare för mäklare när de värderar lägenheterna och spekulanterna får en positiv bild av föreningen.

En mycket viktig ekonomisk fråga för föreningen är den kommande höjningen av tomträttsavgälden våren 2020. I värsta fall, om föreningen inte kan hitta andra lösningar, betyder det att allas månadsavgifter måste höjas med 30 %. På stämman våren 2017

behandlades en motion om tomträttsavgälderna. Stämman beslutade då att ge styrelsen i uppdrag

- att tydligt informera boende och övriga intressenter om den kommande höjningen av tomträttsavgiften ("markhyran")
- att informera om hur man resonerar kring hur denna kostnadsökning ska hanteras
- att eftersträva att inte öka månadsavgifterna mer än nödvändigt, samt
- att årligen redovisa dessa punkter i årsberättelsen (gärna redan i årsberättelsen för 2016) men även löpande i exempelvis infobrev eller på annat lämpligt sätt.

Någon information kring haneringen av frågan om tomträttsavgälderna har såvitt jag vet inte redovisats i något informationsblad sedan stämman i maj 2017. Arbetar styrelsen med denna för föreningen så viktiga fråga? Sannolikt gör styrelsen det men informationen om hur tankegångarna och funderingarna går lyser med sin frånvaro.

Ingen lagreglerad informationsskyldighet

Det ska dock sägas att det inte finns någon lagreglerad informationsskyldighet annat än årsredovisningen. I den finns all viktig information om föreningen och fastigheten samlad. Men som sagt, stämman i maj 2017 uppmanade styrelsen att hålla alla boende löpande informerade, d.v.s. inte bara i årsberättelsen.

Öppenhet i en bostadsrättsförening utom i vissa fall

I grunden präglas en bostadsrättsförening av öppenhet. De enda undantagen från öppenhetsprincipen är frågor som är av integritetskänslig natur, till exempel frågor som rör föreningens relation till enskilda medlemmar eller frågor av affärsmässig natur som till exempel upphandling. Av den anledningen ska styrelseprotokoll inte spridas bland medlemmarna eftersom det kan skada medlemmarnas och föreningens intressen.

Utnyttja hemsidan

Många föreningar har lagt upp hemsidor på Internet. Så även vår förening. De är utmärkta platser för presentationer av föreningen som medlemmar, mäklare, banker och andra kan ha nytta av. De flesta har tillgång till dator och Internet men hemsidan bör inte vara den enda informationskanalen. Det finns fortfarande de som av olika anledningar inte använder dator. Hemsidorna kräver en del arbete för att hållas aktuella och det krävs att någon eller några särskilt får ansvaret för att hålla dem uppdaterade.

Känslan är tyvärr att styrelsen inte riktigt jobbar med hemsidan som informationskanal. Varför inte lägga upp ett enkelt kalendarium med datum för styrelsemöten, föreningsmöten, preliminärt (sedan fastställt) datum för stämma, dag för granhämtning, datum för avloppsspölning, datum för när motioner till stämman måste vara inlämnade osv. Det behövs inget avancerat kalendersystem. Det duger utmärkt med en enkel lista som fylls på allt eftersom nya datum tillkommer. Årets fyllda lista kan sedan fungera som stöd för skrivandet av årsberättelsen men även som grundmall för nästa års kalender.

Information med framförhållning skapar ökad trivsel och underlättar för styrelsen

Poängen med information med god framförhållning och med goda kontakter och snabba svar när boende ringer eller mailar styrelsen är att trivseln och viljan att hjälpa till i föreningen ökar. Ju fler som vet vad som ska ske, desto fler som kan hjälpa till på var och ens sätt. Det underlättar självklart i sin tur för styrelsen och förvaltaren att driva föreningen.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- att på ett tydligt och systematiskt sätt hålla boende informerade om vad som är på gång inom föreningen
- att informera boende om viktiga frågor och hur styrelsen resonerar kring dessa även om styrelsen ännu inte fattat några beslut
- att ta fram en informations- och kommunikationsplan som visar hur styrelsen tänker arbeta med information till medlemmar och hyresgäster
- att i ett infoblad informera om informations-och kommunikationsplanens innehåll
- att skapa rutiner för att snabbt ge boende som ringer eller mailar återkoppling om att styrelsen nåtts av den boendes fråga samt, om svar inte kan ges direkt, ange när slutligt svar kan beräknas lämnas
- att skapa ett enkelt kalendarium på föreningens hemsida med viktiga datum för föreningen
- att så tidigt som möjligt informera om när föreningens stämma (stämmor) är tänkta att hållas så att intresserade medlemmar ska kunna hålla den kvällen fri från andra aktiviteter

Stockholm i januari 2018

Ola Schneider
S:t Göransgatan 98

Styrelsens yttrande

Motion 5: Information till medlemmar och hyresgäster

Motionen tar upp frågan om information från styrelsen till medlemmarna och hyresgästerna och ger förslag på ett antal förändringar och utmynnar i följande förslag till beslut:

- Att på ett tydligt och systematiskt sätt hålla boende informerade om vad som är på gång inom föreningen
- Att informera boende om viktiga frågor och hur styrelsen resonerar kring dessa även om styrelsen ännu inte fattat några beslut
- Att ta fram en informations- och kommunikationsplan som visar hur styrelsen tänker arbeta med information till medlemmar och hyresgäster
- Att i ett infoblad informera om informations- och kommunikationsplanens innehåll
- Att skapa rutiner för att snabbt ge boende som ringer eller mailar återkoppling om att styrelsen nåtts av den boendes fråga samt, om svar inte kan ges direkt, ange när slutligt svar kan beräknas lämnas
- Att skapa ett enkelt kalendarium på föreningens hemsida med viktiga datum för föreningen
- Att så tidigt som möjligt informera om när föreningens stämma (stämmor) är tänkta att hållas så att intresserade medlemmar ska kunna hålla den kvällen fri från andra aktiviteter.

Styrelsens yttrande:

En mycket viktig uppgift för föreningsstyrelsen är att informera medlemmar om den pågående verksamheten och olika omständigheter som kan påverka våra fastigheter och vårt boende.

Motionären lämnar värdefulla synpunkter och förslag till förbättringar av informationen, för vilka styrelsen tackar. Styrelsen avser att beakta dessa och i möjligaste mån använda sig av dem i det fortsatta informations- och kommunikationsarbetet och att återkomma med information om detta, t.ex. i form av en kommunikationsplan.

Det bör påpekas att styrelsens interna arbete inte är offentligt och att det därför inte kan redovisas i detalj innan beslut är tagna.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- Att motionen därmed är besvarad.

Motion till ordinarie stämma för Brf Herden 8 våren 2018

Utreda friköp av tomten med anledning av kommande höjning av tomträttsavgälden (markhyran)

Vid stämman våren 2017 behandlades en motion med anledning av den kommande höjningen våren 2020 av tomträttsavgälden från nuvarande 2 645 300 kronor/år till 5 943 830 kronor/år.

Tomträttsavgäldens storlek i Brf Herden 8 framgår av följande tabell. Höjningarna har skett stegvis under några år vid varje ny avtalsperiod för att det annars skulle bli alltför stor höjning över en natt.

År	Tomträttsavgäld kr/år	Ökning
2001 – 2010	1 370 000	
2010 – 2020	2 645 300	93 %
2020 – 2030	5 943 830	124 %
2030 – 2040	ej beslutad	?

Höjningen år 2020 uppgår till drygt 120 % och införs succesivt under fem år varefter avgiften uppgår till 5 943 830 kr i fem år.

Utan kompensation av ökade intäkter eller sänkta utgifter måste den ökade kostnaden (tomträttsavgälden) hanteras via höjning av allas månadsavgifter med drygt 30 %.

Vad tomträttsavgälden blir från våren 2030 till 2040 vet ingen idag. Det enda vi vet är att kommunens politiker ensidigt fattar beslut om hyresnivån. Det är inte fråga om någon förhandling.

Stämman våren 2017 gav styrelsen i uppdrag att hålla alla boende informerade om hur man resonerar och funderar kring hur denna ökade kostnad för föreningen ska hanteras. Kan man göra något för att öka andra intäkter? Är det möjligt att parera genom att sänka andra kostnader? Styrelsen har varit snål med information kring detta under året.

Det vi kunnat läsa i något infoblad är att man omförhandlar lokalhyreskontrakt. Det är kommunen som hyr lokalerna för dagis respektive gruppboende, d.v.s. samma kommun som beslutat om de höjda tomträttsavgälderna. Tanken är sannolikt att lokalhyran ska höjas för att i möjligaste mån kompensera viss del av den höjda tomträttsavgälden.

Vi har också kunnat läsa en förvarning om eventuell höjning av garagehyran. Det är bara boende som tillåts hyra garageplats så länge det är kö till de 74 garageplatserna. Det finns säkert möjlighet att höja garagehyran något. Man ska dock ha i minnet att garageverksamheten varje år går med ca 800 000 kr i överskott. Se i årsberättelsen och jämför intäkterna och kostnaderna för garaget. Det betyder alltså att de 74 medlemmar (och hyresgäster) som hyr garageplats "sponsrar" övriga boende i föreningen med 800 000 kr extra utöver ordinarie månadsavgifterna. Årligen.

Om föreningens ekonomi inte går ihop på grund av de kommande höjningarna av tomträttsavgälden är det väl rimligt att detta ska bäras av alla boende solidarsikt, d.v.s. inte genom att en mindre del av föreningens medlemmar (74 av 240 lägenheter) ska drabbas extra? Ja, precis som vi alla delar lika (utifrån våra andelstal) av alla andra kostnader i föreningen.

Köpa marken?

Enda möjliga sättet att slippa tomträttsavgälden är att köpa marken. Kommunen måste ange ett pris men kommunen bestämmer nivån.

När vi för ca 10 år sedan (när tomträttsavgälden skulle höjas till 2,6 miljoner kr/år) frågade fick vi en prislapp på ca 170 miljoner kr. Det ansåg vi då vara väldigt högt. Styrelsen ansåg då att det inte var ekonomiskt försvarbart att friköpa marken.

Nuvarande styrelse fick för ett år sedan ett nytt pris, ca 367 miljoner kr, och gjorde då bedömningen att det inte var ekonomiskt förvarbart att friköpa marken.

Priset torde vara satt i relation till fastighetens taxeringsvärde som sannolikt knappast kommer att sjunka i framtiden.

Mot bakgrund av tomträttsavgäldernas stora höjningar vid de senaste tre tillfällena när avtalsperioderna löpt ut kan det finnas anledning att mer noga utreda om det inte ändå är försvarbart att försöka friköpa marken.

Kanske visar en kalkyl att det över viss tid är förvarbart.

Tänk om vi, med det vi vet idag, hade köpt för 170 miljoner kronor... 367 miljoner kronor är väldigt mycket pengar. Men kanske kan en kalkyl ändå visa att det vore en bra affär för föreningen att med kanske 30-40 års perspektiv satsa på detta.

Vi skulle då genast slippa tomträttsavgälden (5,9 miljoner kr/år) från när vi köper marken. Istället får vi utgifter via amortering och räntekostnader. Men när lånet väl är avbetalat efter kanske 30-40 år så sjunker föreningens utgifter/kostnader. Vi blir vid ett köp heller aldrig utsatta för kommunens nyckfulla beslut om höjda tomträttsavgälder vart tionde år.

30-40 år känns som en lång tid. Men flera av oss som bor i föreningen flyttade hit 1993 när fastigheten var nybyggd. Det är 25 år sedan. 2001 köpte föreningen fastigheten av Familjebostäder AB. Det är snart 17 år sedan. Tiden går alltså.

Det finns olika lånefinansieringar såsom annuitetslån eller vanliga lån. Styrelsen skulle kunna få i uppdrag att med hjälp av föreningens bank (eller flera) utreda och ta fram kalkyler som beslutsunderlag. Sedan får styrelsen informera om resultatet och kalla till en stämma för att besluta om denna stora investeringsfråga. För hur vi än vrider och vänder så måste vi hantera frågan om de ständigt ökade tomträttsavgälderna på allvar och med långsiktighet för föreningens bästa över tid. Det påverkar självklart även försäljningspriserna för våra lägenheter positivt om föreningen är aktiv och tar seriöst och tydligt på frågan om denna mycket stora kostnadspost i vår resultaträkning samt öppet redovisar hur arbetet och tankarna går.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- att utreda frågan om ett friköp av marken enligt vad som beskrivs i motionen
- att presentera resultatet, d.v.s. bland annat de kalkyler som visar hur lång pay off-tiden blir (hur lång tid tar det innan investeringen i ett markköp betalar sig).
- att överväga att låta en stämma fatta beslut om ett friköp eller ej
- att låta alla boende solidariskt via årsavgiften bära föreningens kostnader och inte höja andra intäkter/avgifter från bara vissa boende mer än vad som kan anses rimligt för att i vart fall nå självkostnadsnivå eller visst överskott för exempelvis garageverksamheten eller liknande
- att, i enlighet med stämmobeslutet våren 2017, löpande informera medlemmarna om hur styrelsens arbetar och resonerar kring hur den kommande höjningen av tomträttsavgälden ska hanteras

Stockholm den 1 februari 2018

Ola Schneider
S:t Göransgatan 98

Styrelsens yttrande

Motion 6: Utreda friköp av tomten med anledning av kommande höjning av tomträttsavgälden (markhyran)

Motionen redogör inledningsvis för den kommande höjning av tomträttsavgälden som kommunfullmäktige beslutat i mars 2017 och frågar hur denna ökade kostnad ska hanteras.

Vidare resonerar motionären om möjliga sätt att öka intäkterna och minska kostnaderna och refererar till styrelsens information om omförhandling av lokalhyreskontrakt och höjning av garagehyran.

Slutligen kommer motionären fram till att "enda sättet att slippa tomträttsavgälden är att köpa marken" och nämner att styrelsen vid två tillfällen under de senaste 10 åren bedömt att det inte var ekonomiskt försvarbart att friköpa marken.

Motionären föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- Att utreda frågan om ett friköp av marken enligt vad som beskrivs i motionen
- Att presentera resultatet, dvs. bland annat de kalkyler som visar hur lång pay off-tiden blir (hur lång tid det tar innan investeringen i ett markköp betalar sig)
- Att överväga att låta en stämma fatta beslut om ett friköp eller ej
- Att låta alla boende solidariskt via årsavgiften bära föreningens kostnader och inte höja andra intäkter/avgifter från bara vissa boende mer än vad som kan anses rimligt för att i vart fall nå självkostnadsnivå eller visst överskott för exempelvis garageverksamheten eller liknande.
- Att, i enlighet med stämmobeslutet våren 2017, löpande informera medlemmarna om hur styrelsen arbetar och resonerar kring hur den kommande höjningen av tomträttsavgälden ska hanteras.

Styrelsens yttrande:

Det bör framhållas, att tomträttsavgälden är en bland många utgiftsposter i föreningens budget. Man kan alltså inte behandla denna post oberoende av andra förändringar i föreningens intäkter och kostnader. Det är därför styrelsens avsikt att söka intäktsförstärkningar och kostnadsbegränsningar de kommande åren för att kompensera för den ökade tomträttsavgälden. Från april 2018 har vi nyförhandlade hyresavtal för gruppboendelokalerna, vilket innebär en intäktsförstärkning. Samt att styrelsen har beslutat om en höjning av garageavgifterna under 2018.

På kostnadssidan har styrelsen lyckats uppnå en betydande sänkning av utgifterna för återvinningsrummet genom att teckna nytt entreprenörsavtal. Vi har också under 2015 genomfört ett utbyte av fastighetens värmanläggning som medfört lägre kostnader för värmen. Under 2018 kommer en tidigare hyreslägenhet att försäljas och möjliggöra en amortering som reducerar föreningens räntekostnader. Styrelsen arbetar också med en flerårsbudget utifrån ett 5-årsperspektiv.

BILAGA 4

SID 5(5)

Även om styrelsen nu gör insatser både på intäkts- respektive kostnadssidan för att kompensera för den höjda tomträttsavgälden, så tillstyrker styrelsen förslaget om en utredning av ett friköp och avser givetvis att fortsätta informera om sitt arbete med detta.

Styrelsen delar däremot inte motionärens syn på garageavgifterna utan anser att det är styrelsens skyldighet att hålla avgifterna på en nivå i paritet med andra garage i området och i vart fall inte under avgiften för boendeparkering. Att en mindre del av föreningens medlemmar (74 av 240 lägenheter), som motionären skriver, drabbas extra till följd av höjda garageavgifter håller styrelsen inte med om. Finns absolut inget tvång för någon av de 74 att hyra garageplats av föreningen utan kan istället helt fritt välja annan lösning. Finns säkert några av de c:a 100 i kö som är villig att betala den nu föreslagna nivån. En höjning av garageavgiften kommer alla medlemmar till godo, inte som nu då det bara är de 74 som hyr garageplats till en klart förmånlig avgift.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- Att utreda frågan om ett friköp av marken enligt vad som beskrivs i motionen
- Att presentera resultatet, dvs. bland annat de kalkyler som visar hur lång pay off-tiden blir (hur lång tid det tar innan investeringen i ett markköp betalar sig)
- Att överväga att låta en stämma fatta beslut om ett friköp eller ej
- Att låta alla boende solidariskt via årsavgiften bära föreningens kostnader
- Att, i enlighet med stämmobeslutet våren 2017, löpande informera medlemmarna om hur styrelsen arbetar och resonerar kring hur den kommande höjningen av tomträttsavgälden ska hanteras.