

Rudboda 5 april 2016

Handlingar till ordinarie föreningsstämma i Rudboda Brf

I detta utskick finner ni:

- **Kallelse till ordinarie föreningsstämma den 21 april 2016**
- Styrelsens förslag till nya stadgar (separat bilaga)
- Protokoll från extrastämma den 16 mars som antog styrelsens förslag till nya stadgar.
- Styrelsens anmälningar till stämman
- Motion från medlemmen Börje Peterson med styrelsens svar

Årsredovisning, revisionsberättelse och valberedningens förslag delas ut en vecka för stämman.

Söndag den 17 april, klockan 15.00 är alla välkomna på ett medlemsmöte i föreningslokalen, Lojovägen 44.

Kaffe med dopp och möjligheter att ställa frågor innan stämman. Varmt välkomna!

Styrelsen för Rudboda Brf

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Rudboda Brf

Stämman äger rum torsdag den 21 april klockan 19.00 i Rudboda skola. För stämman gäller den följande dagordningen:

Dagordning (ska bifogas kallelsen enligt stadgarna §26)

1. Stämman öppnas av styrelsens ordförande eller av den person som styrelsen har utsett.
2. Stämman utser ordförande vid stämman.
3. Stämmans ordförande utser protokollförare vid stämman.
4. Stämmans ordförande upprättar en förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
5. Fråga om godkännande av röstlängden.
6. Stämman utser två justeringsmän tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman och handlingar tillställts medlemmarna inom den tid och i den ordning som anges i § 26 i föreningens stadgar.
8. Fråga om godkännande av dagordningen för stämman.
9. Styrelsens årsredovisningshandlingar, d. v. s. balansräkning, resultaträkning, noter och förvaltningsberättelse genomgås. (delas ut en vecka före stämman)
10. Revisionsberättelsen genomgås.
11. Fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
12. Fråga om dispositioner i anledning av den vinst eller förlust som anges i den balansräkning som har fastställts.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
14. Fråga om arvode åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Styrelsen förslag (a) och anmälningar (b) till stämman (Förslag och anmälningar bifogas .)
 - a) Förslaget gäller nya stadgar antagna vid extrastämma 16 mars 2016.
 - b) Anmälningarna rör stambyte, kulvertrenovering, tomtavstyckning samt långsiktig ekonomi.
16. Motioner som medlemmarna väckt enligt §27 i föreningens stadgar. (Motionen bifogas)
Motion från Börje Peterson
17. Val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter för dem (omedelbar justering).
18. Val av revisorer och revisorssuppleant (omedelbar justering).
19. Val av valberedning (omedelbar justering).
20. Frågor om styrelsens budget för det löpande räkenskapsåret. Frågor om de långsiktiga underhålls- och finansieringsplanerna.
21. Stämmans avslutande.
22. Övriga frågor.

Glöm inte att fullmakter ska vara dagtecknade för att gälla. Ingen medlem kan företräda fler än en fullmaktsgivare.

Välkomna till årets ordinarie föreningsstämma hälsar styrelsen för Rudboda Brf.

Styrelsen förslag till nya stadgar för Rudboda Brf (§ 15a i dagordningen)

Separat bifogat finner ni styrelsens förslag till nya stadgar för föreningen. Förslaget till nya stadgar följer i huvudsak de "mönsterstadgar" som Bostadsrätterna tagit fram. Förslaget till nya stadgar har behandlats och antagits, enhälligt, av en extrastämma den 16 mars 2016.

- **Styrelsen föreslår att stämman antar de nya stadgarna enligt bifogat förslag**

Styrelsens anmälningar till stämman avseende viktiga kommande frågor/projekt (§ 15 b i dagordningen)

Stambyte

Det föreligger ett behov av ett genomgående byte av avloppsstammarna i föreningens hus. Arbetet omfattar byte av avloppsrör/avloppsstammar i samtliga lägenheter och i husen fram till den stora ledning som går utanför husen (längs vägarna). Arbetet kommer att innebära att badrum/toalett rivs och återetableras. Arbetet inkluderar avloppsbrunn, rör och avloppsstammen mellan våningarna. Möjligen kommer också ett byte av de rör som förser badrum och kök med tappvatten att göras. Ingreppen i lägenheterna blir påtagliga under en begränsad tid. Styrelsen hoppas att man gemensamt med entreprenören (ännu ej upphandlad) ska kunna begränsa den tid som varje lägenhet berörs så långt möjligt. Toaletter och duschutrymme kommer att finnas i anslutning till de hus som vid varje tillfälle berörs.

Inför stämman 2017 är det styrelsens ambition att alla ska få del av så fullständig information som möjligt. Det blir stämman nästa år som får fatta beslut om till vilken standard som föreningen ska återbygga badrum/toaletter (enligt Bostadsrättslagen och stadgarna faller alltid ansvaret för ytskikt på den enskilde bostadsrättshavaren). Sannolikt kommer styrelsen dock att föreslå att vi gemensamt betalar (via avgiften) för en basstandard med kakel och klinkers i alla badrum. Eventuella tillval får den enskilde betala.

I dagsläget gör styrelsen den bedömningen att stambytet ska göras i en takt om 6 till 8 hus per år från 2017/18 fram till 2020/21.

Kostnaden för ett genomgående stambyte kan antas bli mer än 50 miljoner kronor.

Byte av kulvertdragna rör för vatten och värme

Inom ett antal år kommer vi att behöva dra nya rör (för värme och vatten) från våra undercentraler till alla hus inom föreningen. Mellan husen går rören i kulvertar/rörgravar under mark. Förhoppningsvis kan nya rör läggas i samma kulvertar/rörgravar där de nuvarande rören ligger.

De nuvarande rören beräknas ha en teknisk livslängd om ca 50 år vilket innebär att utbyte bör ske fram till 2025. Sannolikt kommer vi att fördela detta arbete över flera års tid. Kostnaden uppskattas i dag grovt till 10 miljoner kronor.

Slutförande av tomtavstyckning genom avtal med PEAB

Efter snart 10 års arbete förefaller ett slutförande av den tomtaffär som avtalades med PEAB 2008 (efter stämmobeslut) vara inom räckhåll. Kommunen har sedan ett par år arbetat med en ny detaljplan för vår fastighet Lojo 1. Efter förseningar och kommunens ändrade förutsättningar finns det nu ett förslag på kommande byggnation för den del av tomten som enligt avtal och tidigare stämmobeslut ska säljas för att kunna bebyggas. Vår bedömning i dag är att en ny detaljplan kan finnas under 2017. Enligt avtalet med PEAB kommer då föreningen att få betalt i enlighet med den byggrätt som detaljplanen ger. I dagsläget är bedömningen att slutlikviden kommer att överstiga 80 miljoner kronor.

Föreningens långsiktiga ekonomi

Under de senaste 10 åren har föreningen genomfört större investeringar (vägar, planteringar, trapphus och garaget) och ett antal mindre projekt för mer än 80 miljoner kronor. Till stor del har investeringarna finansierats via lån (lånefinansiering = 55 miljoner).

Helt avgörande för den långsiktiga ekonomiska utvecklingen är ett genomförande av tomtaffären under de närmaste åren. Likviden från den försäljningen kommer att innebära att föreningen i princip kan amortera bort de lån som i dag finns. Samtidigt har föreningen under de kommande åren behov av ytterligare 60-75 miljoner kronor för stambyte och utbyte av kulvertdragna rör (se ovan). Det är önskvärt att vi under åren fram till 2025/26 kan finansiera ca 20 miljoner via avgifterna för att vi från 2026 ska kunna betala av på nya lån för stambytet under en period av upp till 40 år.

Styrelsens ambition är att hålla avgiftshöjningar på ett minimum under de kommande åren givet att tomtaffären går igenom som planerat.

Om tomtaffären av något i dag okänt skäl inte kan genomföras som planerat behövs avgiftshöjningar på sammanlagt ca 35-40% de kommande 5 åren. Föreningen behöver då klara ränte- och amorteringskostnader på ca 6 miljoner om året för att inte långsiktigt undergräva föreningens ekonomi.

Lojo 15 mars 2016

Motion till RUDBODA BRF:s årsstämma 2016.

Föreningen har en styrelse bestående av åtta förtroendevalda personer. De fördelar själva arvodet på 400.000 kr. inom sig. Ibland väljer de mest erfarna att trappa ner som suppleanter.

Kontinuiteten har alltid varit stabil.

Vi har en stor resurs i SBC som förutom rådgivning sköter delar av föreningens administration.

Vi anlitar även andra konsulter i flera ärenden.

Dessutom har styrelsen, sedan några år tillbaka – till sin hjälp, den tidigare styrelseordföranden Torgny Sköldborg som genom sitt konsultföretag handhar "Lojobacksprojektet", fungerar som styrelsens språkrör samt åtar sig en del andra uppdrag åt föreningen. Som en del av arvodet får Torgny disponera styrelserummet som sitt företagskontor.

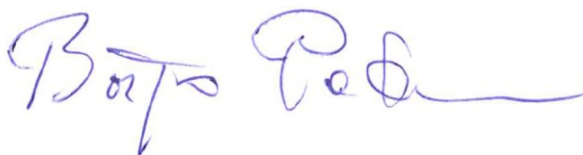
Så långt är väl allt OK – Problemet nu är styrelsens avtal med Torgny och hans konsultföretag.

Det är, enligt Torgny själv – och av någon hittills oklar anledning, hemligstämplat.

En resursstark förening med denna enda hemlighet – varför? Frågar man sig

I detta speciella fall föreslår jag stämman att yrka på att nämnda avtal redovisas.

Finns det, ändå giltiga skäl för "hemligstämpeln" gäller motionen istället en redovisning av de skälen.



Börje Peterson

Svar på motion från Börje Peterson angående redovisning av avtal som reglerar Torgny Sköldborgs arbete för föreningen. (§ 16 i dagordningen)

- **Styrelsen kommer att vid stämman muntligen redovisa det fullständiga innehållet i det avtal som reglerar Torgny Sköldborgs arbete för föreningen. Styrelsen anser med detta motionen besvarad.**

Styrelsen ber att få påpeka att Börje Petersons skrivning i motionen innehåller flera direkt oriktiga uppgifter.

För det första är det bolag som föreningen har avtal med rörande Torgny Sköldborgs uppdrag inte till någon del ägt av Torgny som heller inte sitter i bolagets styrelse. Peterson hade med ett enkelt telefonsamtal kunnat kontrollera detta.

För det andra finns inget i avtalet som ger Torgny rätt att nyttja föreningens lokaler för annat än för uppdrag åt föreningen.

För det tredje är avtalet självklart inte hemligt. Peterssons påstående om detta är åter felaktigt. Avtalet är ett av många som föreningen genom styrelsen har ingått. Styrelsen har, vad som i Lag om ekonomisk förening 1987:667 Kap 6, betecknas som det "fulla förvaltningsansvaret" vilket bland annat innebär att styrelsen kan ingå avtal med externa parter. Om en medlem vill försäkra sig om att ingångna avtal inte är otillbörliga har medlem att vända sig till föreningens revisor med förfrågan om enskilda villkor. Att avtal med externa parter inte är offentliga är en självklar affärsmässig sekretess.