

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Rudboda Bostadsrättsförening

Tid/plats: Rudboda skolas matsal klockan 19.00 torsdag 23 april 2009

Dagordning (ska bifogas kallelsen enligt stadgarna)

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.
8. Fråga om godkännande av dagordningen för stämman.
9. Styrelsens årsredovisningshandlingar, d. v. s. balansräkning, resultaträkning, noter och förvaltningsberättelse genomgås.
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 och anmälningar till stämman
(Härunder behandlas bland annat förslag om ändring av föreningens stadgar §7 som antagits vid en extra stämma den 19 februari 2009. Beslut ska fattas med 2/3 majoritet för att förslaget ska vinna gillande – förslaget till ändring bifogas kallelsen. Övriga förslag bifogas i stämmohandlingarna.)
16. De motioner som medlemmarna väckt enligt § 27.
(Motionerna 1 – 24 som bifogas med stämmohandlingarna)
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. Övriga frågor. - Medlemmarna har ordet (information och diskussion om förvaltningen m.m.)
22. Stämmans avslutande.

Förslag från valberedningen 2009

Valberedningen, som har bestått av Stig Karlsson och Berit Ljung (Jesper Lindstedt avsade sig sitt uppdrag vid årsskiftet), har haft 5 interna möten och ett antal kontakter och intervjuer med medlemmar i föreningen i syfte att finna lämpliga ledamöter för styrelsearbetet.

Diskussioner med ledamöter i den sittande styrelsen har också ägt rum och som resultat av dessa kan vi konstatera att arbetet i styrelsen under Görel Malmströms ledarskap har fungerat bra och att nya effektiva arbetsformer är under uppbyggnad. Flertalet ledamöter och suppleanter är villiga att fortsätta sitt arbete i styrelsen.

Som resultat av ovanstående arbete föreslår vi följande sammansättning av styrelse och revisorer.

Val av styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter

Ordförande: Görel Malmström (omval till 2010)

Ledamöter:

Lillebil Flodin (omval till 2011)

Barry Olivefedt (omval till 2011)

Jan Detthoff (vald till 2010)

Yvonne Ångström (vald till 2010)

Suppleanter:

Göran Jidell (omval till 2011)

Tom Sacklén (vald till 2010)

Kristina Vindelstam (vald till 2010)

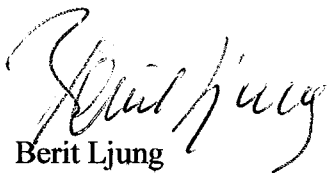
Val av revisorer och revisorssuppleant

Revisor: ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers (omval till 2010)

Föreningsrevisor: Kristian Kjeldsén (omval till 2010)

Suppleant till föreningsrevisor: Gunnar Stenström (nyval till 2010)

Lidingö 2009-03-29


Berit Ljung


Stig Karlsson

Bokslut 2008 och budget 2009 i alla enkelhet för Rudboda Bostadsrättsförening

- 2008 års resultat gav ett överskott på drygt en halv miljon kronor
- Kostnaderna har ökat med ca en miljon kronor i förhållande till 2007
- Asfalteringsprojektet har inneburit att likviditeten har sjunkit och att föreningens skuld ökat med ca 4 miljoner kronor.

Resultatet för 2008 skrivs till plus 569 000 kronor. Rörelsens kostnader ökade med nästan 1 miljon kronor i förhållande till 2007. De största ökningarna av kostnaderna finner vi när det gäller fastighetskostnaderna. I fastighetskostnaderna ingår kostnader för alla arbeten i vår närmiljö; trädgårdsskötsel, gårdsförbättringar, snöröjning etc.

På grund av utgifterna för asfalteringsarbetena under 2008 har de rena kassatillgångarna minskat. Med andra ord: Även om föreningen redovisar ett plusresultat så har det i praktiken gått ut mer pengar än vad som kommit in. Det syns inte i resultatet eftersom det handlar om investeringar som skrivs av under 30 år. Avskrivningarna har ökat något.

Skulderna har ökat från ca 22 miljoner vid utgången av 2007 till knappt 26 miljoner vid utgången av 2008. Denna ökning är helt beroende på den sista etappen av asfalteringsprojektet. Totalt sett har asfalteringsprojektet hållit sig inom de ramar som stämman 2006 fattade beslut om när det gäller lånefinansiering.

De taxebundna kostnaderna (värme, el, vatten, sopor) har sjunkit något trots vissa prisökningar. Detta är glädjande med tanke på att dessa kostnader (drygt 4 miljoner kronor) utgör mer än en tredjedel av våra totala kostnader.

Bokslut för 2008 i förhållande till budget

I förhållande till budgeten för 2008, som anmäldes till förra årets stämma, ligger de största avvikelserna i fråga om att fastighetskostnaderna ökat en del medan de periodiska underhållet varit lite lägre än budgeterat. Delvis beror detta på hur kostnaderna redovisats. Resultatet för 2008 på plus drygt 500 000 blev ca 700 000 kronor bättre än vad som budgeterades förra året.

Budgeten för 2009

- Resultat blir ett underskott på ca 1 miljon kronor
- Det planerade underhållet ökar kraftigt till drygt 4 miljoner kronor
- De löpande driftkostnaderna i övrigt ökar inte
- Ingen avgiftshöjning
- Föreningens skuld ökar något.

I budgeten ryms bland annat att föreningen påbörjar ett utbyte av portar och entrésektioner, målning av 2 – 3 fasader, omläggning av ett tak samt målning av balkongräcken. Till detta ska läggas omfattande planteringsarbeten inom det område som asfalterades 2008. Det utbyte av portar och entrésektioner som budgeteras för 2009 och åren fram till 2012 kommer sannolikt delvis att bokföras som investeringar. De redovisade underhållskostnaderna blir då lägre i kommande bokslut.

I praktiken innebär inte den kraftigt ökade budgeten för planerat underhåll någon stor skillnad. Under perioden från 2005 har föreningen haft motsvarande utgifter årligen för asfalteringsprojektet. Skillnaden är att de kommande årens arbete budgeteras som underhåll (asfalteringen är redovisad som investeringar) innan vi exakt vet vad som ska betraktas som investeringar (standardhöjningar ska normalt redovisas som investeringar om de innebär en varaktig värdeökning) i vår redovisning. För kassahållningen saknar det betydelse om en utgift bokförs som investering eller underhåll.

Om de budgeterade upprustningarna genomförs betyder det att värdet på våra hus och våra lägenheter ökar såväl bokslutsmässigt som i realiteten.

Att föreningen gör ett underskott några år, i redovisat resultat, innebär bara att våra tidigare balanserade vinstmedel (från föregående år) krymper med motsvarande belopp i nästa års bokslut.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rudboda

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971 och nuvarande stadgar registrerades 2004 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv. Lojo nr 1	1971	Lidingö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa Ade-försäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme via Fortums fjärrvärmesystem.

Ytor, lägenheter och lokaler

Inom fastigheten finns 24 st. bostadshus innehållande 304 lägenheter och 2 lokaler, en parkeringsanläggning med 242 garage och 63 parkeringsplatser, 47 uthyrningsplatser samt 26 besökparkeringsplatser jämte en handikapplats.

Av lägenheterna äger Lidingö Kommun bostadsrätten till 6 st. samt 1 lokal.

Antalet medlemmar uppgick till 370.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 14 överlåtits.

Styrelsen har givit medgivande i två fall för förlängd andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 26 524 kvadratmeter, varav 22 486 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4 038 kvadratmeter utgör lokalyta.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - egen regi
- Fastighetsskötsel genom heltidsanställ maskinist, Folke Lindén
- För biträde till styrelsens förvaltning och för projektledning har en förvaltare, genom fakturering från externt bolag, arvoderats på motsvarande halvtid

Övrigt:

- Skötsel av parkanläggning och snöröjning, Lidingö Trädgårdscenter
- Städning trapphus och tvättstuga, Hagsätra Städ & Fastighetsskötsel
- Kontroll av parkering inom Lojoområdet, Car Park

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Görel Malmström	Ordförande	vald till stämman 2009
Jan Detthoff	Ledamot	vald till stämman 2009
Lillebil Flodin	Ledamot	vald till stämman 2009
Barry Olivefeldt	Ledamot	vald till stämman 2010
Yvonne Ångström	Ledamot	vald till stämman 2010
Göran Jidell	Suppleant	vald till stämman 2009
Tom Sacklén	Suppleant	vald till stämman 2010
Kristina Vindelstam	Suppleant	vald till stämman 2010

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden (protokoll 389-402) samt ett konstituerande möte. Därutöver har styrelsen genomfört ett internt utvärderings-/uppföljningsseminarium. Under perioden från augusti har styrelsen haft veckovisa arbetsmöten förlagda till fredagar.

Revisorer

Jörgen Pohl	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Kristian Kjeldsen	Ordinarie Intern	
Torleif Herrström	Suppleant Intern	

Valberedning

Jesper Lindstedt	Sammanställande
Berit Ljung	
Stig Karlsson	

P

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april i Rudboda skola. Antalet röstberättigade inklusive fullmakter uppgick till 221.

En extra föreningsstämma hölls den 17 mars med anledning av ett medlemsinitiativ. Vid stämman närvarade 184 medlemmar inklusive fullmakter. Stämman fattade ett minoritetsbeslut, (45 röster för initiativet), enligt Lag om ekonomiska föreningar, om att styrelsen hos länsstyrelsen skulle begära att en särskild granskning genomfördes med avseende på "projekt Lojobacken" enligt av stämman beslutat granskningstema. Länsstyrelsen i Stockholms län förordnade den 21 april Advokat Blanka Kruljac att utföra granskningen. Den särskilda granskaren avlämnade sitt granskningsyttrande i februari 2009. Granskningsyttrande har delats ut till alla medlemmar i Rudboda Bostadsättsförening och kommer att överlämnas till en extra föreningsstämma den 15 april.

Granskningstemat har omfattat följande två frågeställningar avseende Projekt Lojobacken under perioden 2005 till extrastämman i mars 2008:

- A Har styrelsen agerat inom ramen för sin behörighet och befogenhet?
- B Har styrelsen ådragit föreningen kostnader som varit till skada för föreningen?

Den särskilda granskaren har funnit att styrelsen genom stämmobeslut haft behörighet och befogenhet att driva projekt Lojobacken. Granskaren kritiserar bristen på återkoppling till 2006 års stämma men konstaterar att denna skada läkts av senare stämmobeslut där medlemmarna med stor majoritet givit stöd till styrelsens agerande.

Granskaren finner att arvudet för en tidigare ordförandes arbete har medfört skada eftersom uppdraget inte dokumenterats formellt i protokollförda styrelsebeslut. Granskaren har heller inte funnit att styrelsen dokumenterat behovet av kompetens i sina protokoll. I övrigt finner granskaren inte att kostnaderna för projekt Lojobacken har varit klandervärda.

Medlemsmöten

Under året har tre öppna medlemsmöten med information från styrelsen hållits med deltagande av 50 till 80 medlemmar. Därutöver har möten genomförts med boende i de delar av området som berörts av årets asfalterings- och planteringsprojekt. Traditionellt har det dessutom ordnats en öppen gemensam grilleftermiddag och en glöggträff i anslutning till Lucia i december.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har medlemmarna vid den ordinarie föreningsstämman fattat beslut om att uppdra åt styrelsen att ingå ett avtal med PEAB Bostad AB, med borgen från PEAB AB, om en framtida försäljning av en del av föreningens tomt. Styrelsen har undertecknat avtalet. Stämman fattade också beslut om att bilda ett aktiebolag, Lojobacken AB med samma styrelse som föreningens, för var tid. Bolaget ägs till 100 % av föreningen. Lojobacken AB har registrerats hos Bolagsverket. Föreningen företrädde under förhandlingarna av Grönberg Cederlöv Advokatbyrå.

Asfalteringsprojektet med tillhörande ombyggnationer av markytorna har genomförts i enlighet med vad som planerats. Arbetet är med årets etapp avslutade. Smärre justeringsarbeten och en planteringsetapp genomförs våren 2009. Totalkostnaden för årets arbeten har varit drygt 5 miljoner kronor som till stor del finansierats med en checkkredit.

Fastighetsunderhållet har varit något mindre omfattande än beräknat. Ett tak har lagts om och två långsgående fasader har målats om, varav den ena fasaden också har renoverats med snickeriarbeten. Två entrépaneler i trä har på prov bytts mot metallpaneler med mycket gott resultat.

En större energiutredning har genomförts som del av avtalet med PEAB Bostad AB. Utredningen har legat till grund för den energideklaration som lämnades in i december i enlighet med den lag som föreskriver detta.

Någon renovering av garaget har ännu inte påbörjats. Utredningsarbetet om hur garagefrågan ska hanteras pågår. Styrelsen kommer att prioritera ett byte av portar med hänvisning till de möjliga säkerhetsriskerna.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av Riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får heller inte någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet, eftersom värdet inte längre skall tas upp till beskattning.

Beräkningen av fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Bostadsdelen beskattas med det lägsta av värdet 0,4% av taxeringsvärde eller 1200 kr per lägenhet. För lokaldelen är beräkningsgrunden oförändrat en % av taxeringsvärdet.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	537	536	535	522
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 137	961	919	926
Elkostnad/kvm totalyta	20	20	19	19
Värmekostnad/kvm totalyta	106	105	102	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	16	14	11

Ekonomi och verksamhet 2009

Under 2009 planeras ett projekt för renovering av portar och trapphus att ta form och påbörjas. Projektet beräknas pågå under två eller tre år. Av rena underhållsprojekt kommer målning av alla balkongräcken att upphandlas och påbörjas under året. Målning av 2 – 4 panelväggar på husens trädgårdssidor kommer att genomföras liksom omläggning av ett tak. En plan för garaget kommer att tas fram under våren 2009. Ett slutgiltigt beslut om inriktning och genomförande kan komma att bli föremål för en extra stämma efter sommaren beroende på planerad omfattning av garageprojektet. Under våren 2009 räknar styrelsen med att likviditeten åter ska stärkas och att nyttjandet av checkkrediten därför kan minskas något. Styrelsen räknar inte med någon avgiftsjustering under året.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	603 896
balanserad vinst	5 959 390
summa	<u>6 563 287</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så,
att till underhållsfond reserveras enligt stadgar
och att i ny räkning överföres

<u>-304 000</u>
6 259 287

Beloppen i dispositionsförslaget samt i resultat- och balansräkning med noter, är utjämnade avseende ören, varför i vissa fall summering kan skilja på en krona.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning.

/

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER	Not 1		
Årsavgifter och hyror		12 446 910	12 445 726
Övriga rörelseintäkter		197 252	261 596
		12 644 162	12 707 322
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 739 661	-1 324 611
Reparationer		-228 024	-89 136
Periodiskt underhåll		-1 120 731	-449 966
Taxebundna kostnader		-4 032 567	-4 052 590
Övriga driftskostnader		-283 524	-282 748
Fastighetsskatt		-380 566	-792 770
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 178 471	-1 105 614
Personalkostnader		-840 884	-918 879
Avskrivningar		-1 134 929	-949 606
		-10 939 356	-9 965 920
RÖRELSERESULTAT		1 704 806	2 741 402
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 507	24 789
Räntekostnader		-1 106 316	-912 442
		-1 098 809	-887 653
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		605 996	1 853 749
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 100	-6 935
		-2 100	-6 935
ÅRETS RESULTAT		603 896	1 846 814



BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	40 534 045	35 407 710
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	40 534 045	35 407 710
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 200	2 200
Långfristiga värdepappersinnehav Not 5	100 000	0
	102 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 636 245	35 409 910
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	498 486
Övriga fordringar	171 339	881 460
Förutbetalda kostnader Not 6	35 454	177 871
Upplupna intäkter	7 599	5 380
	214 392	1 563 197
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	41 316	54 552
SBC klientmedel i SHB	480 706	1 089 384
	522 022	1 143 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	736 414	2 707 132
SUMMA TILLGÅNGAR	41 372 659	38 117 042

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, RESERVERINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 388 000	1 388 000
Upplåtelseavgifter		28 000	28 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	4 982 866	4 678 866
		6 398 866	6 094 866
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 959 390	4 416 576
Årets resultat		603 896	1 846 814
		6 563 287	6 263 390
SUMMA EGET KAPITAL		12 962 153	12 358 256
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	6 565 759	1 026 397
Skulder till kreditinstitut	Not 10	19 096 654	20 660 426
		25 662 413	21 686 823
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		63 772	70 856
Leverantörsskulder		1 619 683	1 825 200
Skatteskulder		58 363	907 012
Övriga kortfristiga skulder		23 228	158 286
Upplupna kostnader	Not 11	350 520	298 657
Förutbetalda avgifter och hyror		632 528	811 951
		2 748 094	4 071 962
SUMMA EGET KAPITAL, RESERVERINGAR OCH SKULDER		41 372 659	38 117 042
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		35 873 100	35 873 100
Inteckningar som säkerhet till kreditinstitut		35 873 100	32 868 000
Varav i eget förvar		0	3 005 100
Ansvarsförbindelser		inga	inga

P

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,94	1,94
Yttre anläggningar	3,33	3,33
Garage/parkering	10,00	10,00
Miljöförbättringar	5,00	5,00
Markinventarier	20,00	20,00
Inventarier	0	100,00

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	12 153 120	12 153 120
Hysesintäkter	293 790	292 606
Parkeringsintäkter	29 934	24 709
Utförda arbeten	165 920	224 870
Övriga intäkter	1 398	12 017
	12 644 162	12 707 322

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enligt beställning	17 150	17 525
Fastighetsskötsel gård	1 017 763	648 931
Snöröjning/sandning	183 269	292 272
Städning entreprenad	* 339 127	265 034 *
Städning enligt beställning	30 475	15 250
Myndighetstillsyn	10 000	0
Störningsjour och larm	7 478	4 981
Förbrukningsmateriel	134 400	80 618
	1 739 661	1 324 611

* Under rubriken städning entreprenad så belastar en månad från 2007 resultatet för 2008.

p

	2008	2007
Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 419	0
Hyreslägenheter	2 750	0
Brf Lägenheter	14 559	0
Tvättstuga	18 812	19 909
Lås	1 999	4 963
VVS	2 100	0
Ventilation	0	6 125
Elinstallationer	29 816	25 662
Fönster	3 690	2 010
Mark/gård/utemiljö	0	689
Garage/parkering	0	1 553
Vattenskada	152 879	28 225
	228 024	89 136
Periodiskt underhåll		
Byggnad	77 298	0
Lägenhet	210 693	223 301
Lokaler	5 337	0
Gemensamma utrymmen	6 427	0
Tvättstuga	43 788	27 700
Portar	0	104 643
VVS	9 375	0
Värmeanläggning	2 103	0
Elinstallationer	25 493	76 818
Tak	298 750	0
Fasad	196 745	0
Fönster	1 500	0
Balkonger/altaner	1 000	1 475
Mark/gård/utemiljö	211 097	0
Markanläggning	0	6 590
Garage/parkering	31 125	8 313
Övrigt	0	1 126
	1 120 731	449 966
Taxebundna kostnader		
El	532 058	519 320
Värme	2 822 312	2 782 893
Vatten	238 959	411 950
Sophämtning/renhållning	359 988	247 035
Grovsopor	79 250	91 392
	4 032 567	4 052 590
Övriga driftskostnader		
Försäkring	142 308	141 532
Kabel-TV	141 216	141 216
	283 524	282 748
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	380 566	792 770

p

	2008	2007
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	47 466	58 540
Tele och datakommunikation	22 271	22 348
Revisionsarvode extern revisor	71 375	32 176
Föreningskostnader	62 300	54 000
Styrelseomkostnader	14 566	22 131
Stämma	23 250	15 206
Förvaltningsarvode	241 446	235 640
Administration	38 627	33 207
Korttidsinventarier	60 488	10 230
Konsultarvode	584 070	609 567
Föreningsavgifter	3 063	3 019
Medlemsavgift SBC ek för	9 550	9 550
	1 178 471	1 105 614

Anställda och personalkostnader

Föreningen har liksom föregående år haft en manlig heltidsanställd fastighetsskötare.

Följande ersättningar har utgått eller reserverats

Styrelse och internrevisor	*	229 920	300 583
Löner och övriga arvoden		368 179	357 314
Kostnadsersättningar och naturaförmåner		9 583	1 811
Sociala kostnader		233 202	259 171
		840 884	918 879

* Styrelsen har av stämma beviljats ett utrymme om totalt 434 000 inklusive teknisk förvaltning att gälla fr. o m 2007-01-01. Under 2008 har 205 649 redovisats under konsultkostnader. Under 2007 var motsvarande siffra 87 500.

Avskrivningar		
Byggnad	600 000	600 000
Förbättringar	520 109	317 625
Markinventarier	14 820	14 796
Inventarier	0	17 185
	1 134 929	949 606

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	10 939 356	9 965 920
-----------------------------------	-------------------	------------------

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	47 055 297	42 478 720
Nyanskaffningar	6 261 265	4 576 577
Utgående anskaffningsvärde	53 316 561	47 055 297

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-11 647 587	-10 715 167
Årets avskrivningar enligt plan	-1 134 929	-932 421
Utgående avskrivning enligt plan	-12 782 516	-11 647 588

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 000 000	7 000 000
--	-----------	-----------

	2008	2007
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	152 740 000	152 740 000
Taxeringsvärde mark	78 337 000	78 337 000
	231 077 000	231 077 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	227 000 000	227 000 000
Lokaler	4 077 000	4 077 000
	231 077 000	231 077 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	0	17 185
Utgående anskaffningsvärde	0	17 185

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	-17 185
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	-17 185

Redovisat restvärde vid årets slut

0	0
----------	----------

Not 5

LÅNGFRISTIGA

VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Aktiekapital Lojbacken AB

Nominellt
värde
100 000

Bokfört
värde
2008-12-31
100 000

Verkligt
värde
2007-12-31
0

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	0	142 308
Kabel-TV	35 304	35 304
Övrigt	150	259
	35 454	177 871

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 388 000	0	0	1 388 000
Upplåtelseavgifter	28 000	0	0	28 000
Fond för yttre underhåll enligt not 8	4 982 866	0	304 000	4 678 866
Summa bundet eget kapital	6 398 866	0	304 000	6 094 866
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	5 959 390	-304 000	1 846 814	4 416 576
Årets resultat	603 896	603 896	-1 846 814	1 846 814
Summa fritt eget kapital	6 563 287	299 896	0	6 263 390
Summa eget kapital	12 962 153	299 896	304 000	12 358 256

2008

2007

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	4 678 866	4 375 866
Reservering enligt stadgar	304 000	303 000
Anspråktagande för underhåll	0	0
Vid årets slut	4 982 866	4 678 866

**Not 9
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	Räntesats	2008-12-31	2007-12-31
Beviljad kredit	0,000 %	7 000 000	3 100 000
Utnyttjat kreditbelopp	2,363 %	-6 565 759	-1 026 397
		434 241	2 073 603

Under året har krediten utökats till 7 000 000:-

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB		lånet löst	1 500 000	
Stadshypotek AB 176336	4,390 %	6 377 040	6 447 896	2010-12-01
Stadshypotek AB 43458	3,700 %	1 588 456	1 588 456	rörligt
Stadshypotek AB 907570	3,600 %	7 898 130	7 898 130	2010-10-30
Stadshypotek AB 956708	3,700 %	3 296 800	3 296 800	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		19 160 426	20 731 282	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-63 772	-70 856	
		19 096 654	20 660 426	

P

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

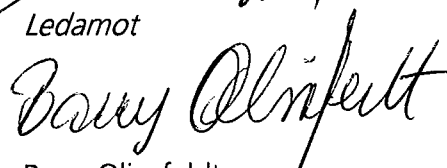
	2008-12-31	2007-12-31
Vatten	73 368	76 312
Sophantering	41 182	54 017
Revision	37 500	17 500
Styrelsearvode	32 100	
Löner	23 240	23 240
Semesterlöner	27 770	27 010
Elhandel	30 000	
Beräknade upplupna sociala avgifter	6 502	6 666
Bankavgifter	1 435	1 269
Upplupna räntekostnader	73 973	91 692
Övrigt	3 450	951
	350 520	298 657

Lidingö den 25/3 2009


Lillebil Flodin
Ledamot


Jan Detthoff
Ledamot


Görel Malmström
Ordförande


Barry Olivefeldt
Ledamot


Yvonne Ångström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2009


Jörgen Pöhl
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Godkänd revisor


Kristian Kjeldsen
Intern revisor

Revisionsberättelse**Till föreningsstämman i****Bostadsrättsföreningen Rudboda**

Org nr 713600-0796

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rudboda för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min vår revision.

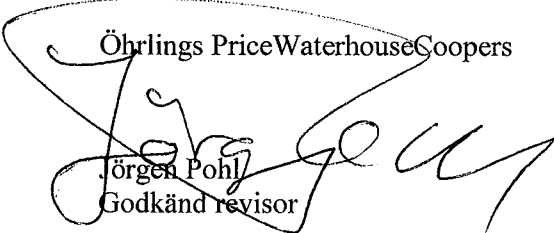
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby/Lidingö 2009-03-26

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers


Jörgen Pohl
Godkänd revisor
Kristian Kjeldsen

Budget 2009

– avrundade, likviditetspåverkande siffror, ex avskrivningar (2008 redovisas också i avrundade likviditetspåverkande siffror ex avskrivningar)

	Budget 2009	Utfall 2008
Rörelsens intäkter	+12 700 000	+12 645 000
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader	- 1 200 000	- 1 740 000
Reparationer	- 250 000	- 228 000
Periodiskt underhåll	- 4 500 000	- 1 120 000
Taxebundna kostnader	- 4 200 000	- 4 050 000
Övriga driftkostnader	- 290 000	- 282 000
Fastighetsskatt	- 418 000	- 380 000
Övr förvaltnings- och rörelsekostnader	- 670 000	- 1 170 000
Personalkostnader	- 800 000	- 875 000
Rörelseresultat ex avskrivningar	+ 372 000	+ 1 700 000
Finansiella kostnader	- 1 000 000	- 1 098 000
Resultat	- 628 000	+ 600 000
Skuld vid årets slut	- 27 000 000	-25 500 000

Kommentar

Den stora skillnaden mellan 2008 och 2009 är att det läggs ca 3 miljoner ytterligare på det periodiska underhållet 2009. Satsningen gäller framför allt portar och entrésektioner. Till en del bör detta bokslutsmässigt räknas som investeringar då det dels ger en standardhöjning dels bidrar till att sänka såväl kommande underhållskostnader som vår energiförbrukning. Oavsett hur det redovisas är det en belastning på likviditeten under året. Styrelsen kommer därför noggrant att löpande värdera för- och nackdelar med en lånefinansiering. I budgeten tas dock 4, 5 miljoner i anspråk för det periodiska underhållet under året.

Bokföringsmässigt har föreningen god marginal för att under ett antal år göra ett negativt resultat. Under 2009 – 2012 är utmaningen att balansera underhåll och investeringar med ett acceptabelt kassaflöde.

Styrelsens räknar med att under de kommande åren klara investeringar om 10 – 15 miljoner kronor utan höjda avgifter (detta med reservationen för större ändringar i skatter och taxebundna kostnader).

Styrelsens långsiktiga underhållsplan 2010 - 2016 med finansieringsanvisning framlagd för 2009 års föreningsstämma

Utgångspunkter

Kända underhållsbehov under perioden 2010 – 2016 är; målning av träpaneler på husens balkongsidor, målning och partiellt utbyte av träpaneler på balkongerna, målning av balkongräcken, utbyte av träpaneler ovanför entréportarna, förbättrad isolering i trapphusen, målning av trapphusen, utbyte av entréportar och soprumsdörrar, renovering av garaget, uppgradering av elsystemet, utbyte av vägbelysning, uppgradering av undercentraler samt renovering av yttre avlopps- och dagvattenledningar. Till detta kan komma behov av att ersätta nuvarande rörsystem för värme i samtliga hus och lägenheter. Önskvärt är också att ett utbyte av lägenhetsfönstren görs under perioden.

De ovan angivna målningsarbetena betraktas fortsättningsvis som löpande underhåll.

Ett antal av de uppräknade åtgärderna kommer, beroende på materialval och konstruktion, att kunna spara energi utöver att de är nödvändiga av rena underhållsskäl.

Åtgärder med en tydlig koppling till energianvändningen är; utbyte av entrépartierna och trapphusisoleringen, byte av balkongdörrarna, fönsterbyte samt uppgradering av våra undercentraler.

Med hänvisning till underhållsbehoven, områdets attraktivitet men också till energieffektiviteten avser styrelsen att de närmaste åren prioritera trapphusen och entrépartierna.

Träpanelerna över entréerna måste åtgärdas. Det går inte i dag att hitta färdiga reservdelar/komponenter till entréportarna varför dessa måste bytas ut om inte underhållet ska bli mycket dyrare. Den energistudie som presenterades 2008 visar också att en bättre isolering i trapphusen kommer att ge minskad energiförbrukning genom att värmetillförseln kan minskas med sådana åtgärder. Därutöver behöver trapphusen målas och belysningen bytas ut.

Nedan presenteras åtgärderna med uppskattade kostnader utlagda årsvis under den aktuella perioden.

Planerat underhåll och investeringar 2010 – 2016 i tkr antagna kostnader

Objekt/år	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Portar/entrésektioner	2 000	2 000	3 000					7 000
Trapphus	1 000	1 000	1 000	500				3 500
Lägenhetsdörrar	400	400	400	400	400	400	500	2 900
Garage		3 000	3 000	3000	3 000			12 000
Garageportar	3 000							3 000
Parkeringsplats			2 000	2 000				4 000
Fönster				3 000	3 000	3 000		9 000

El-försörjning		500	500	500	500			2 000
Värmesystem				3 000	3 000			6 000
Kostnad	3 400	6 900	9 000	12 500	10000	3500	500	Ca 45000
Lånebehov	2 000	3 500	6 000	9 000	6 000			Ca 25 000

Lånebehovet är beräknat på att föreningen kan finansiera ett planerat löpande underhåll om ca 2 500 000 per år utan ökad upplåning med oförändrade avgifter. När tomtaffären med Lojobacken slutförs täcks lånebehovet av det kapitaltillskott som föreningen då får.

Från 2012 beräknas underhållet med uppgradering av värmeeffektivisering ge ett bidrag till kapitaltjänstkostnader med 200 000 per år, vilket motsvarar halva räntekostnaden vid en real ränta på ca 3 % vid den aktuella tidpunkten.

Förklaring

- **Portar/entrésektioner/trapphus**

Ett successivt utbyte av våra ståldörrar (= entréportarna) är nödvändigt under tiden fram till 2012. Portarna kan inte längre lagas, våra soprumsdörrar behöver också bytas ut. Med de enklaste metallportar kan kostnaden kanske sänkas med ca 1 miljon för hela perioden.

De övre entrésektionerna måste renoveras. Träpanelen måste målas/renoveras eller bytas – behovet varierar mellan olika portar. Kostnaden för ett utbyte av befintlig träpanel beräknas till ca 10 000 kronor per port (panelen måste på-plats-byggas eftersom panelen inte finns att köpa som färdig produkt).

Av energibesparingsskäl behöver fönstren bytas ut under samma period.

Trapphusen i området målades för drygt 10 år sedan – under perioden fram till 2015 är en målning av trapphusen ett normalt underhållsarbete

- **Garaget**

En omfattande renovering är nödvändig under de kommande 3 – 5 åren. Renoveringsbehov av pelare och bjälklag är dokumenterat. Kostnadsuppskattning pågår med extern hjälp.

Portarna behöver av säkerhetsskäl bytas ut. De får inte återmonteras (enligt Boverkets regler) när de tas ner i samband med renovering av pelare.

- **Parkeringsplatsen**

Parkeringsplatsen behöver ny asfaltsbeläggning inom 5 år. Det finns ett stort behov av underarbeten för att en ny beläggning ska bli hållbar över tid.

- **Fönster**

Fönstren är viktiga ur energisynpunkt. Nuvarande fönster underhålls med reservdelar som finns i föreningens förråd. Nya delar till denna typ av fönster tillverkas ej längre. Kostnaderna förväntas öka för rena underhållsåtgärder.

- **El-försörjning**

Det stora flertalet lägenheter saknar elförsörjning med 3-fas. Nuvarande el-försörjning innebär begränsningar för bland annat köksutrustning.

- **Värmesystem/rör**

Systemet riskerar att generera ett ökat antal vattenskador. Motsvarande system för rördragning (exempelvis på Lillåkersvägen) är i regel utbytta i fastigheter av samma ålder. Ett ökande antal vattenskador kan tvinga föreningen till åtgärder tidigare än planerat.

Till stämman 2009 i Rudboda Bostadsrättsförening

Styrelsens anmälan om uppdrag givna av 2008 års stämma

Vid stämman 2008 fick styrelsen följande uppdrag:

Översyn av stadgarna – uppdrag efter eget yrkande som svar på motion från Börje Peterson

Styrelsen har påbörjat ett omfattande arbete som syftar till att ersätta nuvarande stadgar med stadgar som följer SBC's mönsterstadgar. Motivet för att planera för en omfattande stadgerevision är att även mindre ändringar i nuvarande stadgar ofta kräver konsekvensändringar som är omfattande. Styrelsen anser också att det för de boende är en fördel om tolkningar av stadgarna säkrare kan förutses. Med stadgar grundade på SBC's mönsterstadgar får vi skrivningar som ofta har prövats i tvister.

Tecknande av avtal med PEAB Bostad AB angående Lojobacken – uppdrag efter eget förslag till stämman

Styrelsen undertecknade på sensommaren avtalen med PEAB Bostad AB angående en framtida försäljning av en del av föreningens tomt i enlighet med stämmobeslutet från april 2008. Bolaget Lojobacken AB bildades under försommaren 2008, också det i enlighet med stämmobeslutet.

Angående antenner inom området – uppdrag efter en motion från Herrström med flera

Efter omröstning beslöt stämman att ge stöd åt en motion från Thorleif Herrström med flera som uppdrog åt styrelsen att se om det var möjligt att få bort alla antenner inom området med placering som avviker från ordningsreglernas skrivning om att alla antenner ska sitta inne på balkongerna. Styrelsen har tillskrivit de personer som har antenner med annan placering än vad som föreskrivs i ordningsreglerna. En avvägning av de enskildas intressen och det allmänna föreningsintresset som uttrycktes i motion kommer att göras av styrelsen under året innan eventuella åtgärder vidtas.

Plan för garagerenovering – uppdrag efter egen anmälan vid stämman 2008

Styrelsen utlovade att för medlemmarna till stämman 2009 presentera en plan för renovering av garagebyggnaden (se bokslut 2008 och budget 2009 i all enkelhet). Någon sådan plan finns inte klar till årets stämma. Trots ett idogt arbete som bland annat inneburit att ett 10-tal medlemmar medverkat vid två tillfällen i en referensgrupp finns det inget färdigt underlag som gör att en renoveringsplan kan presenteras.

Det har visat sig vara synnerligen svårt att få fram en kostnadsuppskattning. Inget av tre stora och välrenommerade företag i branschen som gått igenom garagebyggnaden har velat eller kunnat ge föreningen ett fast pris för en renovering. I skrivande stund pågår ett arbete med Riksbyggen som partner för att fastställa alla olika arbetsmoment som kommer att

krävas. I arbetet ingår också att värdera och välja metoder som gör att hela garaget inte behöver utrymmas för att arbetena ska kunna genomföras. Styrelsen uppskattar att kostnaderna väl kommer att överskrida 10 miljoner kronor. Innan något slutligt beslut om en fullskalig renovering tas kommer förslaget att underställas medlemmarna för ett stämmobeslut.

För övrigt under 2008 hänvisas till förvaltningsberättelsen och det reviderade bokslutet.

)

)

)

}

Förslag till riktlinjer för föreningsdemokrati och medlemsinformation inom Rudboda Bostadsrättsförening

Styrelsen föreslår att följande riktlinjer för föreningsdemokrati och information ska gälla inom Rudboda Bostadsrättsförening från stämman 2009-04-23.

- Styrelsen är ansvarig för att medlemmarna löpande hålls informerade om beslut av vikt för föreningen.
- Styrelsen förmedlar information, som enligt stadgar och lagstiftning ska delges alla, via LojoNytt som delas ut i till samtliga boende inom området.
- Stämmoprotokoll anslås på föreningens anslagstavla och på föreningens hemsida i stadgeenlig ordning.
- Styrelsen ska en gång per år ge alla medlemmar möjlighet att anmäla sig för deltagande i tillfälliga referens- och arbetsgrupper. Styrelsen väljer vilka av dem som anmält sitt intresse som ska tillfrågas. Styrelsen kan utöver dessa tillfråga ytterligare personer.

När en referensgrupp etablerats kring en fråga eller ett tema ska styrelsen i LojoNytt informera om det. Referensgrupper och arbetsgrupper ska aldrig vara beslutande. Styrelsen ska inte använda referens- eller arbetsgrupper som formella opinionsmätare. Det ska inte förekomma några omröstningar i dessa grupper. Gruppernas arbete sammanfattas i minnesanteckningar och utgör en del av styrelsens arbetsmaterial.

- Styrelsen ska, om det inte finns särskilda skäl, besvara medlemsfrågor inom 1 vecka. Svar kan ges muntligt om den frågande accepterar detta.
- Styrelsen vill främja en löpande öppen dialog med medlemmarna. Om grupper av medlemmar vill rikta frågor till styrelsen mer formellt, uppmanar styrelsen dessa medlemmar att själva ordna ett möte dit styrelsen inbjuds. Så långt det är möjligt ska styrelsens företrädare medverka om medlemmarna efterfrågar det.
- Medlemmar som vill att någon särskild fråga ska tas upp på öppna medlemsmöten kan anmäla detta till styrelsen senast 5 dagar före utannonserade möten. Styrelsen kommer då att efter bästa förmåga besvara frågan/frågorna på mötet.
- De grundläggande reglerna för föreningsdemokratien finns i stadgarna och i lagstiftningen för bostadsrätter och ekonomiska föreningar. Styrelsen har ansvar för att dessa regler följs.
- Medlemmarna och den valda styrelsen har ett gemensamt ansvar för att visa respekt för demokratiska spelregler.

Styrelsen yrkar att riktlinjerna antas i sin helhet.

Förslag till 2009 års föreningsstämma

Miljöpolicy för Rudboda Bostadsrättsförening

Syftet med en miljöpolicy är att den ska vara vägledande vid beslut om inköp av varor och tjänster samt för styrelsens beslut i andra frågor. Enligt styrelsens uppfattning kommer det att uppstå ett ökande antal valsituationer där ett ställningstagande med en tydlig miljöprofil blir av betydelse för föreningens profil och för områdets attraktivitet. Styrelsen menar också att det för vissa beslut kan uppstå val mellan billigare lösningar och lösningar med en mer gynnsam miljöpåverkan. Styrelsen vill med stöd av miljöpolicyen kunna välja att köpa varor och tjänster med en mer gynnsam miljöpåverkan även om detta medför något högre kostnader för föreningen.

MILJÖPOLICY

1. Föreningen ska eftersträva att använda miljövänlig energi för uppvärmning, belysning, tvättstuga mm
2. Energisnåla och miljövänliga produkter/material ska prioriteras vid reparation, om- och tillbyggnad, drift, underhåll och lokalvård.
3. Miljökrav ska ställas vid upphandling av tjänster och inköp av varor.
4. Renare trafikmiljö i bostadsområdet ska eftersträvas.
5. Sophanteringen ska kontinuerligt följas upp med en rimlig fördelning mellan hushållssopor och grovsopor.

Styrelsen yrkar att stämman antar det förslag till miljöpolicy som framlagts av styrelsen.

Förslag till 2009 års föreningsstämma angående renovering av portar, övre entrésektioner och trapphus.

- Styrelsen föreslår att den ordinarie föreningsstämman 2009 beslutar att ge styrelsen i uppdrag att under året utforma ett testtrapphus inkluderande ny port, ny övre frontsektion, ny inre målning av väggar, ny belysning samt nya lägenhetsdörrar efter särskild överenskommelse med de direkt berörda boende i testtrapphuset.

Innan ytterligare arbeten kan påbörjas ska medlemmarna ges möjlighet att yttra sig över utformningen av testtrapphuset.

- Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen mandat att inom ramen för de budgeterade underhållskostnaderna påbörja utbyte av portar och entrésektioner samt ommålning av trapphus efter att medlemmarna givits möjlighet att lämna synpunkter på testtrapphuset.
- Beslut om ett allmänt utbyte av lägenhetsdörrar ska tas av en särskild inkallad extrastämma eller av 2010 års ordinarie föreningsstämma.
- Styrelsen föreslår att stämman beviljar ett planeringsutrymme om 11 miljoner kronor för perioden 2010 – 2012 för renovering av entréer och trapphus. Av de 13 miljoner kronorna kan styrelsen föreslå lånefinansiering om 7 miljoner kronor för projektet.

Styrelsen yrkar att stämman bifaller förslaget i sin helhet med den föreslagna finansieringen.

Styrelsens anmälan till 2009 års ordinariestämma om snålspolande kök- och badrumsinsatser samt golvbrunnar.

Styrelsen anmäler härmed till stämman att föreningen aktivt kommer att fortsätta sträva efter att så många hushåll som möjligt låter föreningen sätta in snålspolande insatser i kök och badrum. Hittills har ett utbyte skett i drygt hälften av våra lägenheter. Styrelsens ambition är att dessa insatser senast 2010 ska finnas i alla lägenheter inom föreningen. Under 2009 kommer utbytet att ske på frivillig väg. Efter genomgång av siffror från det första kvartalet kommer styrelsen att kunna ge information om den besparing som uppnåtts och som kan uppnås om alla bidrar genom att acceptera ett utbyte efter överenskommelse med fastighetsskötaren.

Styrelsen ber också alla med äldre toalettstolar att i samråd med fastighetsskötaren planera för ett byte.

För kännedom anmäler styrelsen till stämman att det enligt gällande branschregler krävs ett byte av den nuvarande golvbrunnen i badrummet om en renovering påverkar brunnen. De nya kraven innebär en kostnadsökning vid renovering av badrummen. Styrelsen påpekar också att det är absolut krav att bostadsrättshavare som genomför renovering av badrum och kök där rördragningar och brunnar påverkas anmäler detta i förväg till styrelsen.

Styrelsens anmälan till 2009 års stämma om nytt tv-avtal

Styrelsen anmäler härmed till stämman att nuvarande avtal om kabel-tv för föreningen sagts upp. En upphandling av ny operatör pågår. Byte från den nuvarande operatören till ny operatör kommer att ske senast i september 2009.

Styrelsen prioriterar att ge medlemmarna ett gemensamt finansierat basutbud som är bättre än dagens och som medger vissa valmöjligheter för den enskilde medlemmen. Grundutbudet kommer även i fortsättningen att distribueras både analogt och digitalt. Den med analog tv-mottagare behöver inte skaffa ny utrustning. De som har en platt-tv kommer att kunna få bättre bild- och ljudkvalitet.

Medlemmarna kommer att löpande informeras i denna fråga via Lojonytt. När föreningen valt operatör kommer nytt utbud och olika möjliga tillval att presenteras av den operatör som erbjuder den bästa lösningen avseende pris och kvalitet.

Ett bärande motiv för uppsägning av nuvarande operatör är att styrelsen vill att medlemmarna ska ha tillgång till ett så flexibelt system som möjligt och till en operatör som ger god service samt är framtidssäker avseende såväl teknik som programutbud.

Lojo 2009 03 06

Motion till föreningsstämman.

När det gäller bolag, föreningar och liknande sammanhang, är det brukligt att punkten "val av styrelse" i årsstämmornas dagordning placeras efter viktiga frågor som exempelvis motioner. Av någon anledning ändrade styrelsen denna ordning vid förra stämman. Trots frågor om varför gavs inget klart svar. Att stämman ändå godkände dagordningen får väl räknas till de en av de överraskningar som världen sägs vara full av.

Låt oss anta att stämman beslutar i en fråga som någon, eller några, av kandidaterna till styrelsen inte vill vara med och administrera så måste de självklart få möjligheten att avsäga sig uppdraget. Likaså måste möjligheten att föreslå någon annan, som bättre uppfyller kraven från stämman, finnas. Mycket kan hända på en stämma och tidigare givna förutsättningar kan fort ändras.

Med anledning av ovanstående föreslår jag att vi återgår till den "normala" ordningen.



Börje Peterson

Börje Peterson
2009-03-06

Styrelsens yttrande över:

Motion om dagordning vid stämman

Styrelsen instämmer i Börje Petersons yrkande och har genomfört ändringen till årets ordinarie stämma, vilket framgår av kallelsen.

Motion till årsstämman i Brf Rudboda, 18 mars 2009

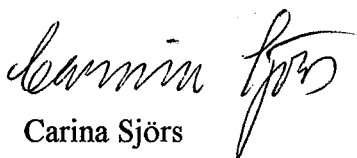
Motioner och dess svar

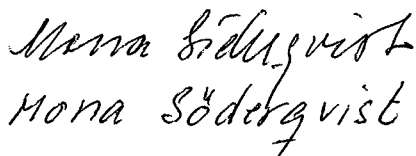
Yrkande

Vi vill att föreningen återgår till att i handlingar till årsstämman redovisa motionerna först och därefter styrelsens svar.

Motivering

Det känns främmande att läsa styrelsens svar på en motion som man ännu inte läst. Det rimliga är att vi får läsa motionen först och göra oss en egen uppfattning innan vi läser vad styrelsen tycker.


Carina Sjors


Mona Söderqvist

Carina Sjors
Mona Söderqvist
2009-03-18

Styrelsens yttrande över:

Motion: Motioner och dess svar

Styrelsen delar motionärernas yrkande och har genomfört ändringen till årets ordinarie stämma.

Motion till föreningsstämman 2009.

Föreslår att antalet styrelseledamöter i föreningen reduceras från nuvarande åtta till sex. En mindre styrelse innebär att ledamöterna, och även valberedningen, får ett större personligt ansvar vilket jag tror skulle gagna föreningen långsiktigt. Den kamerala delen sköts av SBC och när det gäller andra viktiga frågor anlitas oftast konsulter.

Genom att reducera nuvarande styrelsearvode med två åttondelar sparas också en del pengar, en inte helt obetydlig summa med hänsyn till att arvodesutvecklingen inom Lojo lett till att föreningen idag står med ett av landets högsta styrelsearvode, (tekniska förvaltningen undantagen).

Har en känsla av att mitt förslag kan uppfattas både kontroversiellt och insinuant vilket absolut inte är min mening.

Med den historia och föreningskultur som utvecklats under åren, mycket genom en hög omsättning av boende och tidigare styrelsers ovilja att understödja föreningsengagemanget hos medlemmarna, har jag ingen större förhoppning om framgång med förslaget i år. De senaste åren har vissa positiva förändringar skett vilket inneburit ett större medlemsengagemang vilket gör att jag ändå tror att mitt förslag har framtiden för sig.

Skulle, mot förmodan, stämman ändå godta mitt förslag återstår en extrastämma för stadgeändring och förslaget skulle kunna realiseras vid ordinarie stämma 2010.



Börje Peterson

Börje Peterson
2009-03-13

Styrelsens yttrande över:

Motion om minskat antal styrelseledamöter

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

*Antalet styrelseledamöter föreningen regleras i stadgarna (§14). Styrelsen menar att kravet är illa underbyggt. Styrelsen skulle bli mer sårbar med färre ledamöter. Besparingen står på inget vis i relation till den ökade arbetsbelastningen.

LOJD FEBR. - 2009

Motion till stämman [REDACTED] 2009.

Min motion till ord. stämma 2008 (nedan) låg till grund för beslutet att se över föreningens stadgar, men av någon anledning nämndes inte detta i styrelsens stadgeändringsförslag till extrastämman i februari där endast § 7 i nuv. stadgar togs upp till behandling.

Anser fortfarande att den stadgeskrivning som åberopas i motionen är oklar och bör ändras.

Mitt förslag är att "6% - regeln" för underhåll, liksom övriga oklarheter som påtalas i motionen, stryks – och ersätts med en skrivning som överlåter åt styrelsens omdöme att avgöra vad som är styrelsens mandat från fall till fall.

Föreningsstadgar byts ju inte ut varje år och skulle någon framtida styrelse sväva i ovisshet är det ju enkelt att rådfråga föreningens högsta beslutande organ, stämman. Sedan finns ju lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen samt en lång kulturhistoria inom svenskt föreningsliv att falla tillbaka på.

Tror mig våga påstå att Rudboda Brf är tämligen ensam bland landets bostadsrättsföreningar om nämnda skrivningar i nuv. stadgar.

Tiderna förändras liksom praxis och då är det oklokt att låsa sig med oklara skrivningar. Detta oavsett SBC:s åsikt eftersom de har en tendens att alltid stödja föreningsstyrelser i frågor av principkaraktär.



Börje Peterson

I föreningens stadgar från juni-98, under rubriken "Bestämmelser om styrelsen"

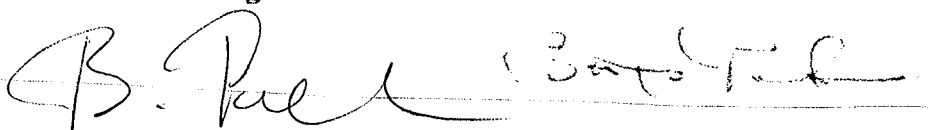
§ 21 – 2:a stycket, finns en begränsning av styrelsens befogenheter när det gäller föreningens utgifter för underhåll – utöver budget. "Begränsningen" innebär att styrelsen, under året i varje enskilt ärende, inte får besluta om utgifter överstigande 6 % av föreningens årsavgifter (idag c:a 720 000 kr.) utan en stämmas godkännande.

Skrivningen godtogs av stämman (efter protest mot tidigare stadgeförslag som inte innehöll en enda begränsning av styrelsens befogenheter) i tron att det nya förslaget innebar en begränsning av styrelsens mandat. I själva verket förhåller det sig tvärtom vilket tydliggörs av fortsättningen: "Styrelsen får inte fatta beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark. Ett sådant beslut får endast fattas av en föreningsstämma". Stadgarnas tillägg till ovanstående lagtext lyder: "Detsamma gäller för beslut om någon annan åtgärd som leder till särskilt stora ökningar av föreningens åtaganden".

6 % - regeln gäller i skrivningen endast underhåll men i konsekvensens namn omfattas även orden "väsentligt" och "särskilt" av "Lex 6 %". Detta betyder att om inte styrelsen överstiger summan (i dagsläget med nuvarande avgifter) 720 000 kr. i varje enskilt fall kan man, i praktiken, besluta om utgifter på i princip hur många miljoner som helst.

Exempelvis kan en framtida styrelse, torftigt insatt i demokratiska spelregler - med stöd av stadgarna, inleda ett flermiljonprojekt med stora kostnader för konsulter etc. utan en stämmas godkännande – och det är väl knappast så lagskrivarna tänkt sig orden "väsentligt" och "särskilt" i nämnda sammanhang.

Med anledning av ovanstående föreslår jag, med stöd av den klausul i stadgeparagrafen som tillåter stämman att varje år ändra paragrafen, att 6 % - regeln stryks tillsvidare och att stämman överlåter åt styrelsen att tolka orden "väsentligt" och "särskilt" med användande av det sunda förnuft och omdöme som man har rätt att kräva av förtroendevalda styrelseledamöter i dagens svenska föreningsliv.



Börje Peterson
feb 2009

Styrelsens yttrande över

Motion om stadgeändring av § 21 i föreningens stadgar

Styrelsen föreslår att stämman överlämnar Börje Petersons motion till styrelsen för att tas med i arbetet med att ta fram ett förslag till omarbetade stadgar.

Styrelsen har anmält till stämman att den ser ett behov av en mer genomgripande stadgeändring. Tanken är att försöka arbeta fram helt ny föreningsstadga byggd på SBC's mönsterstadgar. Arbetet kommer att intensifieras efter sommaren. Den punkt motionären tar upp kommer att bli föremål för prövning. Styrelsen beklagar att arbetet med en stadgeöversyn tagit längre tid än beräknat.

Motion till årsstämman 2009 i Brf Rudboda, 18 mars 2009

Yrkande

Skjut upp förslaget till stadgeändring av § 7 ang dörrar tills ett bättre beslutsunderlag med ekonomiska konsekvenser redovisats för medlemmarna
Beslutsunderlag och ekonomiska konsekvenser har inte redovisats inför den första beslutsomgången vid extra stämman i februari 2009.

Förslaget till stadgeändring gällande garagedörrar, lägenhetsdörrar och förrådsdörrar bör skjutas upp av följande skäl:

Garagedörrarna

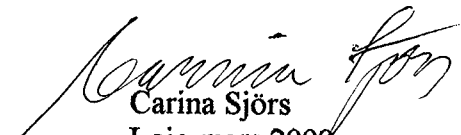
Den springande punkten gällande garagedörrarna är upphängningsanordningen som tydligen har stora brister. Både i gällande stadgar och i det nya förslaget ligger ansvaret för dem på föreningen. I det nya förslaget vill föreningen också ta över hela ansvaret för garagedörren. Men tar genast tillbaka en del av ansvaret genom att ge medlemmen en ovillkorlig informationsplikt. Här måste föreningen bli mycket tydligare och tala hur ansvars- och skadeståndsplikten fördelas mellan förening och medlem i händelse av olycka eller ännu värre dödsfall.

Lägenhetsdörrar och förrådsdörrar

Genom Lojonytt har vi fått veta att föreningen vill byta ut alla dörrar i trapphusen av estetiska skäl. Information som medlemmar fått på andra vägar är att det finns förslag på att byta ut alla dörrar till säkerhetsdörrar utan brevlådeinkast. Det är ett vettigare skäl än snygga dörrar. Säkerhetsdörrar ger dessutom ljudisolering som behövs i våra lägenheter. Att byta 608 dörrar kommer att kosta minst sex miljoner kronor för föreningen. Så stora underhållskostnader hör hemma i en långsiktig underhållsplan. Det är tveksamt om de finns där.

Det rimliga vid stadgeändringar som medför stora kostnader för föreningen är att göra en ekonomisk analys och ge ett ordentligt beslutsunderlag till medlemmarna innan beslut. Att bara populistiskt tala om att vi ska få nya snygga dörrar är att göra det väl lätt för sig. Någonstans måste pengarna tas och det är vi medlemmar som får betala. Om varje lägenhet ska få två nya säkerhetsdörrar är det en kostnad på minst 20 000 kr och det är inte jultomten som kommer med dem.

Tillsätt en stadgekommitté som gör en grundlig översyn av stadgarna istället för det här ad hoc betonade påhittet.


Carina Sjors

Lojo mars 2009

Mona Söderquist



Carina Sjörs
Mona Söderqvist
2009-03-18

Styrelsens yttrande över:

Motion om uppskjutande av beslut om stadgeändring (§ 7 i stadgarna)

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

Den föreslagna stadgeändringen föranleds av att föreningen på ett enkelt, effektivt och ekonomiskt sätt skall kunna genomföra ett ev. byte av garageportar, lägenhetsdörrar och förrådsdörrar.

(Stadgeändringen föranleder inte någon ändring av ägandeförhållandet till dörrar eller portar, utan endast underhållsskyldigheten).

Motion till Föreningsstämman 2009
Rudboda Brf

I Lojonytt December 2008 kan man läsa om styrelsens planer för olika projektarbeten att påbörjas i år, bestående av entréportar, hela sektionen ovanför entréporten, soprumsdörrar, ommålning av balkongräcken, garageportar, m.m.

I ovannämnda LojoNytt nämndes ingenting om lägenhetsdörrarna till trapphusen där styrelsen nu önskar byta ut samtliga för att få ett enhetligt intryck, utan att tala om hur man vill göra med alla dem som redan skaffat sig nya säkerhetsdörrar. En onödig kostnad kan man tycka när andra projekt lär vara av mer akut omfattning.

Kassan lär vara välfylld och räcker till alla önskade initiativ och några hinder i vägen för styrelsen tycks inte föreligga annat än rädsla att någon föreningsmedlem skulle sabotera möjligheten till utbyte av garageport. Sådan rädsla anses obefogad och kräver ingen ändring i stadgarna, varför det?

Tidigare styrelser har gjort omfattande arbeten i garaget såsom, byten av lås, byte av elledningar och strömbrytare både inne i våra garageboxar som utanför, målning av garagedörrarna och påtagit sig ansvaret för utförandet av allt detta utan problem.

Trots att detta inte är gratis kan någon tycka att det är bra att slippa ta ur egen penningpung till en säkerhetsdörr eller två men avsäger sig självbestämmandet att välja en dörr av bättre kvalitet. Risken kan även bli skadeståndsskyldighet mot föreningen om du själv eller någon annan gör åverkan på dörren. Vem står då för kostnaden?

Någon stadgeändring är inte nödvändig och jag yrkar på att stämman röstar nej till styrelsens förslag.


Monika Källgren
Lojovägen 30
Lgh nr 123

Monika Källgren
2009-03-15

Styrelsens yttrande över:

Motion om pågående ändring av stadgarnas § 7

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

Styrelsen hänvisar till svar på motion från Carina Sjörs och Mona Söderqvist i samma ärende.

Motion till ordinarie Föreningsstämma i Rudboda Brf år 2009

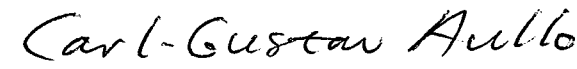
Större Föreningsdemokrati

I viktiga och större föreningsfrågor tillsätts ibland en arbetsgrupp eller referensgrupp med medlemmar utanför styrelsen. Varför utannonseras inte platserna? Det kommuniceras inte heller ut vilka som ingår i arbets- och referensgrupper. Styrelsen hänvisar dock ofta i LojoNytt till att utredning har gjorts i samråd med referensgrupp, vilka personer som suttit med framgår inte. Senaste exemplet på detta är garageutredningen.

Vi yrkar att

- **Styrelsen framöver ska utannonsera i LojoNytt när det behövs medlemmar till olika arbetsgrupper och referensgrupper, samt att det redovisas vilka som ingår och ingått i arbetet.**


Peter Aullo


Carl-Gustav Aullo

**Peter Aullo
Carl-Gustav Aullo
2009-03-17**

Styrelsens yttrande över

Motion: Större Föreningsdemokrati

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

Styrelsen hänvisar till föreslagna riktlinjer för demokrati och information (Förslag till riktlinjer för föreningsdemokrati och medlemsinformation inom Rudboda Bostadsrättsförening).

Förslaget att det ska göras "offentligt" vilka som deltar i grupperna avråder styrelsen ifrån. Personerna i referensgrupperna är individer med individuella förtjänster och inte bärare av opinioner.

Föreningsstämman 2009.

MOTION

Ang. information.

Vi har under flera år vant oss vid livlig information från styrelsen, både vid ofta förekommande och välordnade informationsmöten och i ett stort antal Lojonytt, och t o m trycksaker. Sedan styrelsen – efter mycken dramatik, ”hot att avbryta allt arbete med projektet”, ja t o m hot att avgå – till slut fick igenom den jättestora Lojobackenaffären vid föregående års stämma, har det däremot varit ganska tyst.

Vi är därför dåligt informerade om många viktiga saker, t ex:

1. Vad har hänt sedan förra stämman med de tre PEAB-avtalen (varav ett aldrig visades på stämman)? Hur mycket av PEABs åtaganden har infriats? Hur går det t ex med kommunens detaljplan, som PEAB skulle hjälpa till med? I hur har krisen på finans- och byggssektorerna påverkat den fortsatta tidtabellen? Har kommunen sagt något om översynen av översikts- och detaljplanerna?
2. Har aktiebolaget bildats? Vilka sitter där? Har någon VD utsetts? När ska bolagsstämma hållas?
3. I den tryckta informationsfoldern som vi fick i januari 2008 talas det om att ”en eller två månader 2008 ska vara avgiftsfria för medlemmarna”. Vad hände med det?
4. Har föreningen utöver handpenningen på 3 milj kronor tagit i anspråk någon del av krediten av PEAB på 27 milj kronor?
5. Våra stadgar (23 par.) säger att styrelsen får ”anlita biträde av förvaltare eller förvaltningsbolag”. Sedan många år har föreningens ekonomi skötts av olika förvaltningsbolag, f n SBC. Omedelbart efter stämman 2008 meddelade styrelsen att den dessutom anställt en förvaltare. Vad förvaltar han? Vad har han för arbetsuppgifter, och vilka villkor? Har han någon roll i aktiebolaget?

6. Hur ser planerna ut för de fortsatta arbetena med plantering och utsmyckning m m? Allt detta rör ju samtliga medlemmar och därför bör allas åsikter och önskemål inhämtas i förväg. Något sådant samråd har inte skett på ett par år. – Hit hör också uppgifter om kostnaden för arbetena hittills, inte minst alla stensättningsarbeten.

Ovanstående frågor är som sagt bara några exempel på vad som bort Delges medlemmarna under det gångna året. God och öppen information är grunden för en fungerande demokrati!

Jag yrkar nu dels att styrelsen i sitt yttrande över denna motion svarar på ovanstående frågor, dels att styrelsen utformar målsättning och program för sin fortsatta information.

Lidingö den 18 mars 2009.



Per Olof Frisk
Lojovägen 62

08-7319985. – peroloffrisk@yahoo.se

Styrelsens yttrande över

Motion: Ang information

1. Avtalen med PEAB är undertecknade – se verksamhetsberättelsen. Information om detta har delgivits intresserade medlemmar vid medlemsmöten öppna för alla. Det tredje avtalet som motionären pekar på var ett samverkansavtal som löpte innan de övriga avtalen undertecknades. PEAB har fullt ut infriat detta avtal som aldrig formellt undertecknades. Avtalet har lett till en energistudie – denna studie har legat till grund för den energideklaration som upprättats och ingivits enligt gällande lagstiftning. Upprättande av energideklarationen har kostat föreningen ca 20 000 kronor. Föreningen har från ett antal entreprenörer offererats denna tjänst till ett pris om 120 – 150 000 kronor exklusive moms. Det informella avtalet med PEAB har alltså sparat föreningen 100 000 kronor eller mer. Styrelsen har dokumentation om såväl deklarationen som alternativa kostnader.

PEAB genomförde också ett energiseminarium för intresserade medlemmar samt har lämnat dokumentation till föreningen med kalkyler om möjliga besparingar.

2. Aktiebolaget har bildats i enlighet med beslutet på föreningsstämman 2008 – se förvaltningsberättelsen. Bolaget har haft ett konstituerande möte och kommer att hålla bolagsstämma inom föreskriven tid. Protokollet kommer att anslås i föreningen.
3. -----
4. Föreningen har inte tagit i anspråk någon del av den avtalade krediten från PEAB.
5. Förvaltaren har i huvudsak biträtt styrelsen i det omfattande utrednings- och projekteringsarbete som pågår när det gäller en kommande renovering av garaget, han har också svarat för utredning – förprojektering avseende övriga större kommande underhållsprojekt. Därutöver har uppdraget inneburit att ta fram underlag för styrelsen inför sammanträden (kontakter med leverantörer, inhämtande av uppgifter om lagstiftning med mera). Förvaltaren arbetar som ett stöd för styrelsen i styrelsens förvaltning av medlemmarnas intressen. Förvaltaren har ingen roll i bolaget Lojobacken AB, villkoren är ersättning för 20 timmars arbete per vecka vilket faktureras från ett externt aktiebolag enligt skriftligt avtal. Fakturerade belopp liksom anvisning av pengar för detta framgår av årsredovisningen i särskild not.
6. Vad gäller det fortsatta arbetet med planteringar och utsmyckningar av den yttre miljön har medlemmarna på öppna medlemsmöten informerats om planerna som omfattar plantering inom det område som asfalterades och byggdes om under 2008. Boende som direkt berörs har inbjudits och i stor utsträckning medverkat i särskilda informationsmöten. De boende har i hög grad påverkat den plantering som kommer att genomföras i april/maj i år. Kostnaderna för asfalteringsprojektet inklusive stensättningar och belysning har redovisats för medlemmarna i Lojonytt. I fråga om

den yttre miljön har styrelsen för samtliga portar inbjudit alla boende till särskilda möten. Asfalteringsprojektet slutförs med diverse kompletterande arbeten och garantiarbeten under året.

För året gäller att ett mindre antal lyktor/lampor ska placeras ut samt att två trädäck ska placeras ut/byggas. I anslutning till en lekplats kommer en eka att ställas ut för nyttjade som lekredskap. Alla boende har kunnat se ritningar av dessa förslag i samband med öppna medlemsmöten och under två veckor då ritningarna fanns utställda i foajén, Lojovägen 44.

Styrelsen hänvisar i övrigt till föreslagna riktlinjer för demokrati och information (Förslag till riktlinjer för föreningsdemokrati och medlemsinformation inom Rudboda Bostadsrättsförening).

Motion till ordinarie Föreningsstämma i Rudboda Brf år 2009

Inrätta en stadgekommitté

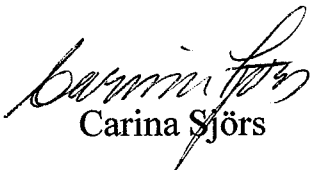
En viktig del av Föreningens ryggrad är bostadsföreningens stadgar. I det föränderliga samhälle som vi lever i är det självklart att stadgarna ibland behöver ändras och förnyas.

Vid den senaste extrastämman i februari 2009 röstades om ändring av en punkt, en punkt som har betydelse för den framtida budgeten. Enligt vår mening bör ändringar av stadgar förberedas mycket bättre.

Vi föreslår stämman att besluta att en stadgekommitté med cirka tre (3) medlemmar utanför styrelsen tillsättes, vilka får i uppdrag att noggrant förbereda alla stadgefrågor.

Vi yrkar på att stämman bifaller vårt förslag.


Margareta Fromholtz


Carina Sjörs


Peter Aullo

Margareta Fromholtz
Carina Sjörs
Peter Aullo
2009-03-08

Styrelsens yttrande över

Motion: Inrätta en stadgekommitté

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

En liten permanent kommitté är inte någon garanti för en god medlemsförankring.

Styrelsen hänvisar i övrigt till föreslagna riktlinjer för demokrati och information (Förslag till riktlinjer för föreningsdemokrati och medlemsinformation inom Rudboda Bostadsrättsförening).

Motion till årsstämma 2009 i Brf Rudboda, 18 mars 2009

Yrkande

Öka demokratin i Brf Rudboda

Motivering

Medlemmar i bostadsrättsföreningen Rudboda är övertygade om att det finns ett mycket större utrymme för demokrati inom föreningen än vad som är fallet idag. De förtroendevalda tar på sig ett onödigt stort arbete själva. Vi anser att fler medlemmar ska kunna ingå i tex referensgrupper, som sätts igång för att se över aktuella frågor inom bostadsrättsföreningen.

I Lojonytt bör det informeras om vilka referensgrupper eller andra grupper som föreningen har behov av med upplysning om gruppens inriktning, förväntad tidsåtgång och mål och vem man vänder sig till för att lämna in intresseanmälan.

Ett exempel kan vara att inrätta en stadgekommitté som grundligt går igenom stadgarna, jämför med andra föreningar och tar fram förslag till nya utförligt formulerade stadgar. HSB har tex mycket genomtänkta lättförståeliga stadgar.

Det finns säkert flera områden där medlemmar kunde komma med värdefulla synpunkter om de fick veta i tid att det pågår att visst utredningsarbete kring en fråga.



Carina Sjors
Lojo mars 2009

Carina Sjors
2009-03-18

Styrelsens yttrande över:

Motion: Öka demokratin i Brf Rudboda

Styrelsen överlämnar motionen till stämman.

Styrelsen hänvisar till föreslagna riktlinjer för demokrati och information (Förslag till riktlinjer för föreningsdemokrati och medlemsinformation inom Rudboda Bostadsrättsförening).

Motion till årsstämman i Brf Rudboda 2009

Större öppenhet och tydlighet i Brf Rudboda

Yrkande

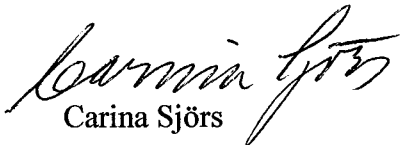
Vi vill att varje medlem i bostadsrättsföreningen Rudboda ska få en fullständig kopia av stämmoprotokoll inklusive reservationer och särskilda yttranden med början från protokoll från stämmor år 2007.

Motivering

Att ha tillgång till ett eget exemplar av stämmoprotokoll underlättar för alla medlemmar att hålla sig ajour med vad som beslutats på stämmorna och vilka beslut som ska följas upp på följande stämma. Eftersom inte alla har tillgång till dator är det än viktigare med papperskopior av protokollen. Förslaget gäller egentligen bara att gå tillbaka till tidigare ordning då alla medlemmar fick var sitt protokoll. Alla stämmoprotokoll, även från tidigare år, bör finnas på bostadsrättsföreningen webbsida.

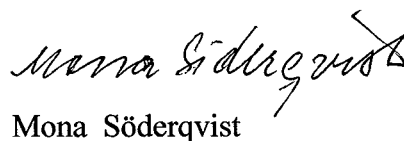
Ej beslut men information

Med större tydlighet menar vi att de förtroendevalda ska uttrycka sig rätt vid information till medlemmarna. I senaste Lojonytt står att det beslutades på årsstämma att man skulle se över stadgarna. I själva verket meddelades bara i förbifarten att de skulle ses över. Något protokollfört beslut finns inte från årsstämman. Att vilseleda medlemmarna är att missbruka det förtroende som de valda fått på årsmötet.


Carina Sjörs


Margareta Fromholtz


Peter Aullo


Mona Söderqvist

Carina Sjörs
Margareta Fromholtz
Peter Aullo
Mona Söderqvist
2009-03-18 (ankom 03-20)

Styrelsens yttrande över

Motion: Större öppenhet och tydlighet i Brf Rudboda

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

Principiellt är det så att stämmoprotokoll självklart anslås i sin helhet – alltså ett protokoll över ett möte där alla medlemmar haft möjlighet att delta och i öppenhet ta del av framlagda handlingar, förslag och omröstningar. Öppenhet och total transparens är själva kärnan i idén med stämmor. Detta är ett bärande motiv till att stämmoregler inte erkänner reservationer och yttranden avgivna i efterhand. Något stöd för denna typ av, i efterhand, tillkomna tillägg till det som förevarit under full öppenhet på en stämma regleras inte vare sig i lag eller i förordning. Det är helt enkelt inte en del av stämmoproceduren. Vare sig reservationer ingivna i efterhand eller kommentarer från utsedda justeringsmän är formellt en del av stämmoprotokollet.

Styrelsen hänvisar i övrigt till föreslagna riktlinjer för demokrati och information (Förslag till riktlinjer för föreningsdemokrati och medlemsinformation inom Rudboda Bostadsrättsförening).

Motion till årsstämma 2009 i Brf Rudboda, 19 mars 2009

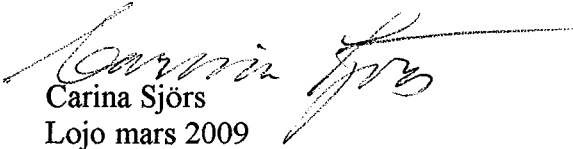
Yrkande

Sätt upp riktlinjer för hur och inom vilken tid svar ska lämnas på muntliga och skriftliga frågor och förslag mm från medlemmar till föreningen.

Motivering

Föreningen bör ta fram regler för hur muntliga och skriftliga förslag, förfrågningar och påpekanden mm från medlemmarna skall besvaras, t ex att det bör ske inom en viss tid och att brev skall besvaras skriftligen.

Det ökar känslan av medinflytande hos medlemmar att få gensvar på en aktiv fråga eller förslag. Det borde ligga i alla medlemmars intresse och i synnerhet de förtroendevaldas att föreningen har aktiva medlemmar.



Carina Sjors
Lojo mars 2009

Carina Sjors
2009-03-19

Styrelsens yttrande över:

Motion om riktlinjer för inom vilken tid medlemmar ska få svar på frågor ställda till föreningen

Styrelsen instämmer i yrkandet i motionen.

Styrelsen hänvisar till föreslagna riktlinjer för demokrati och information (Förslag till riktlinjer för föreningsdemokrati och medlemsinformation inom Rudboda Bostadsrättsförening).

090316

Motion: till ordinarie Föreningsstämma Rudboda Bostadsrättsförening 23 april 2009.

Säkrare utrymningsvägar från föreningslokalen 44.

För närvarande finns endast en reell – verklig utrymningsväg från lokalen direkt ut till det fria, om olyckan vore framme och det uppstått en hastig brand! – Vilka konsekvenser skulle detta kunna få om lokalen då samtidigt mer eller mindre vore fullsatt med människor bord stolar etc?

Vid en sådan tänkt situation uppstår också gärna oro och panikstämning, som skulle kunna föra med sig - onödiga människoskador - när alla snabbast möjligt skulle försöker ta sig ut / leta sig fram till det fria.

Brandolyckor uppstår både snabbt och förvånande, och utan någon förvarning. – Efteråt uppkommer alltid frågan: hur kunde detta ske? Här fanns ju inget som kunde fatta eld; varför har vi inte tänkt **oss detta innan?**

Som jag , nämnt i tidigare brev till styrelsen i ärendet, har jag som konsult jämsides med mitt tidigare skolarbete i gymnasieskolan sysslat med dessa frågeställningar vid byggnationer och lokalförändringar.

Vid min första föreningsstämma här i lokalen som ny föreningsmedlem våren 2004 frågade jag mig själv, när jag satt i den välfyllda lokalen: hur tar sig alla här församlade ut i det fria, om en **brand** hastigt – nu skulle uppstå?

Yrkande:

Det finns relativt enkla möjligheter att till rimlig kostnad skapa fram ytterligare en **fullvärdig** utrymningsväg diametralt mot den nu enda (ingångsdörren till lokalen), och jag föreslår att detta genomförs innan en olycka hinner före!

Skär upp en öppning i ytterväggen mot körbanan i rummet norr om föreningslokalen för en dörrkarm och speciell utrymningsdörr med avsedd låsanordning, och placera dörren så att den inte senare blockeras av kommande eventuell möblering i rummet. Till följd av nivåskillnad fordras dessutom några trappsteg utanför dörren.

Med hälsningar



Börje Gustavsson

Börje Gustavsson
2009-03-16

Styrelsens yttrande över:

Motion om säkrare utrymningsvägar från föreningslokalen, Lojovägen 44

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

Styrelsen arbetar med frågan. Företrädare för räddningstjänsten värderar den nytta en ytterligare evakueringsdörr skulle medföra. Kostnaderna för en sådan är drygt 50 000 kronor inklusive en ny trappa på utsidan.

Styrelsens uppfattning är att räddningstjänstens besiktning och bedömning ska ligga till grund för ett beslut i frågan. Förhoppningsvis kan styrelsen vid den ordinarie stämman ge ett tydligt besked.

Motion till 2009 års årsstämma i brf Rudboda, 18 mars 2009

Yrkande

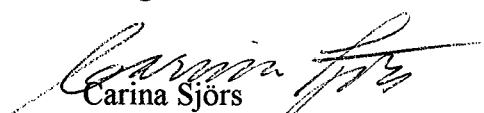
Att stämman beslutar att renovering av träpanel ovanför husens entrédörrar görs med trä och inte i korrugerad plåt.

Motivering

Föreningens förslag att byta träpanelen över entrédörrarna till korrugerad plåt bör avslås. I Rudboda är alla rad- och kedjehus byggda med trä- eller tegelfasad. Plåtfasader på Lojo skulle ändra Rudbodamiljön.

Plan- och bygglagen har en portalparagraf som säger att ändringar av byggnad ska utföras varsamt (PBL kap 3 §10 "Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Lag (1998:805). För Lidingö stad borde det också vara angeläget att ta hänsyn till denna paragraf vid bygglovshantering för att inte förvanska Rudbodaområdet.

Plåt har också två nackdelar, dels att det är underhållsfritt, dvs inte går att underhålla, bucklor i plåten stannar kvar, dels att det åldras fult. Färgen bleknar på ett otrevligt sätt. Det finns många områden i Stockholm som visar exempel på det.


Carina Sjörö

Lojo mars 2009


Mona Söderqvist

Carina Sjörs
Mona Söderqvist
2009-03-18

Styrelsens yttrande över

Motion om att bibehålla träpaneler över husens entrédörrar

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

Enligt styrelsens uppfattning vore det djupt olyckligt av såväl ekonomiska som praktiska skäl att låsa sig vid en lösning där inte andra material än trä kan användas vid en kommande renovering av husens entrépartier och dess paneler.

Styrelsen har på prov satt upp två paneler i korrugerad metall över entréportarna (Lojovägen 43 och 54). Intagna offerter visade att nya eller renoverade träpaneler skulle öka kostnaden med drygt 20 % i förhållande till panelelement i aluminium alt plåt. Enligt styrelsens uppfattning har testpanelerna fungerat väl såväl estetiskt som funktionellt. Att dessa provpaneler sattes upp meddelades samtliga medlemmar i LojoNytt under våren 2008. Fram till denna motion har ingen medlem framfört några synpunkter i denna fråga till styrelsen.

Styrelsen har för avsikt att inom den närmaste tiden presentera förslag på en mer genomgripande renovering av husens entrépartier. Alla medlemmar kommer att ges tillfälle att se förslaget i form av ritningar och andra illustrationer. Frågan om materialval på panelerna över portarna bör ses som en del i ett mer omfattande renoveringsarbete av entrésektionerna som behöver påbörjas så snart som möjligt.

MOTION TILL ORDSTÄMMA 2009

Hur gör vi med pengarna?

Om ingångna avtal, trots turbulensen i världsekonomin, fortfarande gäller för tomtförsäljningen, (informationen efter stämman har varit minst sagt knapphändig) har jag följande förslag.

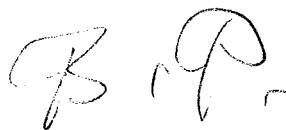
De dryga 70 miljonerna efter skatt används enl. följande:

1. Amortering av lånen (c:a 20 miljoner kr). Det borde gå att förhandla fram gynnsamma amorteringsvillkor då kreditgivarna är i stort behov av kontanter.
2. Garagerenoveringen kommer, enl. uppgift, att kosta c:a femton miljoner kr.
3. Nya fönster, den kanske viktigaste energibesparingsåtgärden, kostnad enl. uppgift c:a 10 milj kr.

Åtgärder som sätter föreningen i en ekonomisk guldsits och ger en ekonomisk stabilitet även till nästa generation lojobor. Behövs pengar till kommande investeringar är det i vanlig bostadsrättspraxis årsavgifter och banklån som gäller.

Resterande miljoner (c:a 20) delas ut till medlemmarna efter vars och ens andel i föreningen vilket – i snitt – bör ge c:a 50.000 kr (efter skatt) till var och en.

Förbehållet att pengarna skall användas till inre underhåll och därmed göras skattefria kan diskuteras.



Börje Peterson
2008-10-06

Börje Peterson

Styrelsens yttrande över:

Motion: Hur gör vi med pengarna?

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

Styrelsen anser att pengarna från en kommande tomtförsäljning kommer att behövas för investeringar inom föreningen och för att lösa befintliga lån. Även om det finns en majoritet vid något tillfälle för att likviden från Lojobacken ska utges till medlemmarna, torde det bli en tvist om till vilka medlemmar (nuvarande, tidigare eller senare) pengarna ska betalas ut.

Motion till 2009 års föreningsstämma i Rudboda bostadsrättsförening.

Föreningens kostnader för styrelsens verksamhet och övriga administrativa uppdrag har enligt tidigare beslut bl.a. belöpt sig till följande:

Styrelsearvoden inklusive arvode till T. Sköldborg	304.000 kr:-
Förvaltningsarvode till SBC	240 000 kr:-
Teknisk förvaltning	130.000 kr:-
Bygg- och underhållsprojekt, inget särskilt anslag,	<u>0 kr:-</u>
Totalt	<u>674.000 kr:-</u>

Det förslag som följer har tillkommit efter att vi läst den särskilda granskningen av 2009-02-17. Vi finner att den nuvarande ordningen för arvodering kan uppfattas som oklar. Det är djupt olyckligt för alla och mest så för styrelsen. Vi vill därför med vårt förslag skapa en ökad tydlighet och ge styrelsen helt entydiga ramar att arbeta efter.

Vi föreslår att medlemmarna i föreningen vid stämman den 23 april beslutar följande genom ett sammanhållet beslut;

- Att ett särskilt ordförandearvode om 200 000 kronor per år införs fr.o.m. verksamhetsåret 2009
- Att styrelsen i övrigt inom sig kan fördela ett arvode om 200 000 kronor per år, varav 300 kronor per person och möte skall avsättas för deltagande i styrelsens möten
- Att styrelsen disponerar ett arvode för teknisk förvaltning om 100 000 kronor per år att fördelas inom sig för medverkan i planering och genomförande av bygg- och underhållsprojekt som kan anses ligga utöver den löpande styrelseförvaltningen
- Att styrelsen till stämman 2010 redovisar i vilka projekt styrelseledamöter deltagit som inte kan anses ligga inom den löpande förvaltningen.
- Att styrelsens arvoden redovisas samlade på ett konto i årsredovisningen för 2009. Styrelsen skall vid behov ange avvikelser och förklaringar i noterna till bokslutet.
- Att tidigare gällande beslut avseende styrelsearvoden med detta upphör att gälla

För samtliga arvoden gäller att styrelsen vid behov kan anlita biträde av en eller flera förvaltare eller förvaltningsbolag i enlighet med föreningens stadgar.

Motsvarande uppställning till den ovan angivna ger då följande kostnader:

Styrelsearvoden totalt, varav till ordföranden 200.000 Kr:-	400.000 kr:-
Förvaltningsarvode till SBC	240.000 kr:-
Teknisk förvaltning	<u>100.000 kr:-</u>
Totalt	<u>740.000 kr:-</u>

MS *MB*

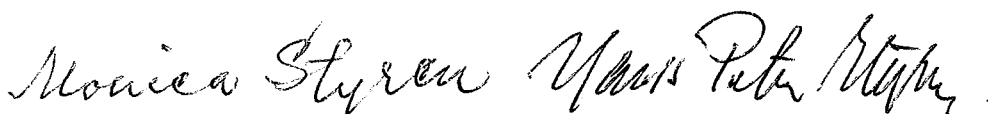
Motivering .

Förslaget innebär en höjning av den totala ramen för styrelsearvoden och ersättningar med 66 000 kronor per år. Vi tycker att denna höjning är väl motiverad utifrån den arbetsinsats och de resultat som styrelserna under de senaste åren åstadkommit.

Vi föreslår ett särskilt ordförandearvode därför att vi vet vilken viktig roll en ordförande har för att hålla samman ett arbete som spänner från granntvister till stora upphandlingar. Vi vill att betydelsen av denna viktiga funktion skall markeras tydligare. Ett ordförandeskap i vår förening innebär med säkerhet en arbetsbörda om minst 20 timmar per vecka - det innebär också att aldrig kunna vara helt ledig.

Enligt vår mening är det av helt avgörande betydelse att styrelsen finns företrädd i projekt- och byggrupper även när arbeten utförs genom totalentreprenader av utomstående företag.

Vi uppmanar alla som uppskattar det arbete som vår styrelse har utfört och utför att stödja vårt förslag.



Monica Styren och Hans Peter Styren.

Rudboda, 2009-03-19.

**Monica Styren
Hans Peter Styren
2009-03-19**

Styrelsens yttrande över:**Motion om styrelsearvoden**

Styrelsen överlämnar motionen utan eget yttrande till stämman.

Lidingö 2009-03-15

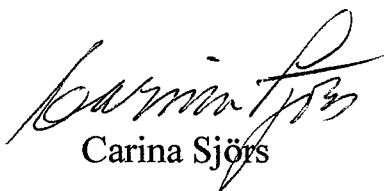
Motion till ordinarie Föreningsstämma i Rudboda Brf år 2009

Redovisning av kostnader för projekt Lojobacken

Medlemmar finner anledning att det framgent i varje årsredovisning redovisas de specifika kostnader och lån som härrör till projekt Lojobacken för året, samt ackumulerade kostnader och lån för projektet.

Vi yrkar att

- **en egen post i årsredovisningen skapas för projekt Lojobacken, där årets kostnad och lån redovisas, samt ackumulerad kostnad och lån för hela projektet.**


Carina Sjörs


Peter Aullo


Margareta Fromholtz

**Carina Sjörs
Peter Aullo
Margareta Fromholtz
2009-03-15**

Styrelsens yttrande över:

Motion: Redovisning av kostnader för projekt Lojobacken

Styrelsen föreslår att stämman fattar ett beslut i enlighet med motionen om att kostnader hänförliga till projekt Lojobacken särredovisas i noterna för kommande bokslut, från och med verksamhetsåret 2009.

Motion till ordinarie Föreningsstämma i Rudboda Brf år 2009

Angående tydligare redovisning av utbetalade styrelsearvoden

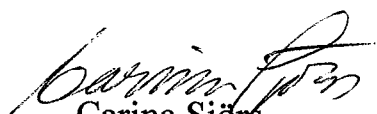
Med anledning av Advokat Blanka Kruljac, Advokatfirma Steinmann AB, yttrande över särskild granskning daterad 2009-02-17, där följande framgår:
"När det gäller styrelsearvoden och ersättningar till styrelsen är det inte helt enkelt att ur årsredovisningar och stämmoprotokoll utläsa vilket arvode som föreningsstämman beslutat om och vad som faktiskt har utbetalats." (sid 12)

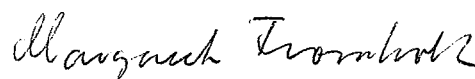
Det är en självklarhet att medlemmar i Föreningen ska få veta exakt vad som utbetalats i styrelsearvode och arvode för teknisk förvaltning etc.

Vi yrkar att

- **styrelsearvode och arvode för teknisk förvaltning (som också är att betrakta som ett styrelsearvode) redovisas skriftligt i årsredovisningen, dels i form av totalsumma, men även vad som faktiskt utbetalats till respektive styrelseledamot/-suppleant och till av styrelsen anlitade funktionärer, exempelvis förvaltare.**


Peter Aullo


Carina Sjörs


Margareta Fromholtz

Peter Aullo
Carina Sjörs
Margareta Fromholtz
2009-03-15

Styrelsens yttrande över:

Motion: Angående tydligare redovisning av utbetalade styrelsearvoden

Styrelsen yrkar att stämman avslår motionens yrkande.

Styrelsen anser inte att det är relevant att redovisa envärs styrelseledamots arvode.

Till 2009 års ordinarie stämma.

MOTION

Ang hushöjder.

Under åren av diskussioner om Lojobacken har det hela tiden funnits en minoritet (till vilken jag hör) som väl kunnat tänka sig en bebyggelse i Lojobacken men utformad så att den passar in i den omgivande bebyggelsen i Rudboda, som ju – med undantag av ett enda hus vid torget – består av tvåvåningshus. Ett sådant alternativ fanns också med i de första diskussionerna men blev snabbt spolat. Styrelsen har därefter energiskt propagerat för höga hus som den enda praktiska och ekonomiskt möjliga lösningen (antagligen därtill pressad av byggbolagen).

Till de båda beslutande stämmorna 2008 skickade styrelsen ut en tryckt informationsfolder, kallad Höghus på Lojo??? Men allting är ju relativt, inte minst hushöjder! Ett sjuvåningshus på Näset skulle säkert passa in, men i Rudboda skulle det framstå som helt främmande och ändra karaktären i detta väl planerade villaområde.

Jag citerar nu ur Höghus på Lojo???

"Huset längst ner mot Norra Kungsvägen tillåts ha en maxhöjd på sex fulla våningsplan, huset som ligger närmast vårt område får inte bli högre än taken på nuvarande hus. De tre övriga husen får maximalt byggas med fem fulla våningsplan. Alla hus får ha en indragen vindsvåning."

Nu gäller det alltså hushöjder. Då måste ju vindsvåningarna räknas med. Sex våningar är alltså i verkligheten sju, och de tre husen som sägs ha fem "fulla våningsplan" har ju en höjd på sex våningar.

Det står vidare i foldern: "I avtalsförslaget regleras vad som kan byggas. Husen ska byggas enligt de ritningar och med de begränsningar som vi enats om." Etc. (Det finns alltså ritningar – har vi sett dem?)

Man får alltså gå till avtalsförslaget – som ju numera är ett med PEAB träffat avtal.

Den enda begränsningen verkar vara följande (Aktieöverlåtelseavtalet par. 12:2 b): Det flerbostadshus som byggs närmast Fastigheten skall, såvida parterna inte överenskommer annat, inte vara högre än den omgivande bebyggelsen på Fastigheten."

Alltså: Betr det översta huset gäller att parterna en vacker dag kan komma överens om något annat och för de övriga husen finns ingen begränsning alls.

Dock hittar man i det andra avtalet med PEAB följande (par. 7.1) "PEAB förbinder sig att iakttä de åtaganden som framgår av punkten 12.2 i Överlåtelseavtalet. De åtaganden som framgår i den nyss nämnda punkten utgör en väsentlig förutsättning för Föreningens beslut att ingå detta avtal." Detta uttalande av föreningen har ju dock ingen rättslig verkan.

Det enda som kommer att kunna binda PEAB blir alltså kommunens framtida beslut om detaljplan för området. Om detaljplanen t ex kommer att medge ännu högre hushöjder eller större byggrätt än drygt 9 000 kvadratmeter så står det PEAB fritt att bygga mer; enda undantaget är det översta huset.

Till saken hör att PEAB har åtagit sig att aktivt biträda kommunen i arbetet med detaljplanen (par 3.4 i Avtalet).

Så vad gäller nu – är det Höghus på Lojo??? eller det juridiskt bindande avtalet med PEAB? Jag hemställer om ett klargörande svar på stämman.

Lidingö den 18 mars 2009..



Per Oluf Frisk

Lojovägen 62. 08-7319985

Per Olof Frisk
2009-03-18

Styrelsens yttrande över

Motion: Ang hushöjder

Motionen söker ett klargörande svar på stämman om huruvida det blir höghus på Lojo. Styrelsen, liksom en betydande majoritet av föreningens medlemmar, har vid föregående års stämma sagt att de hus som planeras i Lojobacken är acceptabla. Om det är höghus eller ej torde vara upp till betraktaren. Husen blir med stor sannolikhet 4 – 6 våningar. Takhöjderna kommer med stor sannolikhet att vara anpassade efter trädlinjen och omgivande bebyggelse. Huset närmast den nuvarande bebyggelsen på Lojovägen kan enligt avtal med PEAB inte ha en högre takhöjd än takhöjden på föreningens hus (vilket motionären påpekar).

Att avtalet med PEAB inte detaljreglerar hushöjderna är ett korrekt konstaterade som också torde vara välkänt bland intresserade medlemmar i föreningen. Styrelsen har entväget hävdade att det är kommunen som i detaljplanen kommer att lägga fast vilka hushöjder som är acceptabla för den aktuella tomten. Kommunen äger detaljplanen. Alla föreningens medlemmar liksom föreningen som juridisk person kommer att ges ställning som sakägare i planprocessen. Det innebär att man inbjuds till ett så kallat plansamråd som är en del av planarbetet. Plansamrådet föregår och utgör ett underlag för det utställningsförslag som slutför planarbetet. Motionären och alla medlemmar i föreningen kommer alltså att ges tillfälle att påverka planutredningen innan ett färdigt planförslag behandlas av kommunen. Planförslaget ska enligt lag ställas ut för att ge möjlighet för enskilda att framföra synpunkter. Även i detta skede kan medlemmarna enskilt och som gemenskap uttrycka sina synpunkter.

Avtalet med PEAB utgår ifrån en idé om en framtida bebyggelse såsom den presenterats för medlemmarna i Rudboda bostadsrättsförening inför stämmorna 2005 och stämman 2008. Vid båda dessa tillfällen har de närvarande medlemmarna med mycket stor majoritet, i omröstningar, givit sitt stöd till idén om ett antal punkthus längs Lojovägen med höjder på mellan 4 – 6 fulla våningsplan och en tillkommande möjlig takvåning.

I den retoriska frågan om vad som passar in i Rudboda kan föreningen bara hänvisa till den, inom kommunen, pågående processen att ta fram en ny översiktsplan över det område som betecknas ”inre Kyrkviken”.

Motion till ordinarie årsstämma i Rudboda Brf år 2009

**Angående återbetalning till Föreningen för skada på 87 500 kr
åsamkat av f d ordföranden och styrelsen**

Med anledning av Advokat Blanka Kruljacs, Advokatfirman Steinmamm, yttrande över särskild granskning daterad 2009-02-17, där följande framgår:

"När det gäller ersättningen till Eriksborg Konsulter AB, 87 500 kr, kan följande anföras. Ersättningen avser konsultarvode till f d styrelseordföranden Torgny Sköldborg". I den delen har styrelsen inte iakttagit den omsorg om föreningens angelägenheter som kan krävas av en styrelse. Kostnaden i den delen har inneburit skada för föreningen." (sid 11, 14)

Återbetalningen på 87 500 kr ska fördelas mellan f d ordföranden, Barry Olivefeldt, som ensam ansvarar för utbetalningar fram till styrelsebeslut i augusti 2007 efter vilket datum hela styrelsen är ansvarig för skadan.

Vi yrkar att

- f d ordföranden, Barry Olivefeldt, och styrelsen ska återbetala till Föreningen 87 500 kr med dröjsmålsränta (från det datum som beloppen togs ut) enligt räntelagen för skada åsamkat Föreningen.
- Återbetalningen ska redovisas som en egen post i årsredovisningen för år 2009 och verifieras av revisorerna.

Carl-Gustav Aullo

Carl-Gustav Aullo

Peter Aullo

Peter Aullo

Carl-Gustav Aullo
Peter Aullo
2009-03-17

Styrelsens yttrande över:

Motion: Angående återbetalning till Föreningen för skada på 87 500 kr åsamkat av f d ordföranden och styrelsen.

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

Styrelsen anser inte att det finns rättslig grund för återbetalningskravet, som får uppfattas som ett skadeståndskrav.

Tidigare styrelser har beviljats ansvarsfrihet för det/de verksamhetsår som motionens återbetalningskrav rör.

Styrelsen hänvisar för övrigt till sina kommentarer till yttrandet över den särskilda granskningen som styrelsen delade ut till medlemmarna tillsammans med yttrandet från den särskilda granskaren advokaten Kruljac.

Motion till ordinarie Föreningsstämma i Rudboda Brf år 2009

Angående återbetalning till Föreningen av ej beviljade pengar för projekt Lojobacken

Med anledning av Advokat Blanka Kruljac, Advokatfirma Steinmann AB, yttrande över särskild granskning daterad 2009-02-17, där det framgår följande citat i kursiv stil

"Enligt sammanställning från SBC och efter kompletteringar från styrelsen uppgår de externa konsultkostnaderna för projektet inom granskningsperioden till 821 047 kronor." (sid 9)

"Det är anmärkningsvärt att styrelsen i avsnittet för "Budget 2007" inte skriver någonting om den kostnadsökning av konsultkostnaderna som styrelsen budgeterar för projekt Lojobacken." (sid 10)

Medlemmar i Föreningen kan anses ha blivit vilseledda, då styrelsen på 2007 års stämma föredrog förslag till fortsatt hantering av projekt Lojobacken, men inget stämmobeslut fattades, vilket framgår av §19 i stämmoprotokollet.

Vid extra föreningsstämma i september 2005 beviljades 100 000 kr för projekt Lojobacken. Därefter finns inga skriftliga stämmobeslut med begäran om att utöka budgeten för projektet. Enligt vår mening saknas därför mandat från Föreningens medlemmar för att använda pengar utöver de 100 000 kr som beviljats specifikt för projektet.

Vi yrkar att

- **Styrelsen ska återbetala till Föreningen de pengar, utöver beviljade 100 000 kronor, vilket använts för projekt Lojobacken under tiden fram till ordinarie stämma i april 2008. Återbetalningen (med dröjsmålsränta enligt räntelagen från det datum som beloppen betalats ut) ska redovisas som en egen post i årsredovisningen för år 2009 och verifieras av revisorerna.**

Peter Aullo

Peter Aullo

Carl-Gustav Aullo

Carl-Gustav Aullo

Peter Aullo
Carl-Gustav Aullo
2009-03-17

Styrelsens yttrande över:

Motion: Angående återbetalning till Föreningen av ej beviljade pengar för projekt Lojobacken.

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

Styrelsen anser inte att det finns rättslig grund för återbetalningskravet, som får uppfattas som ett skadeståndskrav.

Tidigare styrelser har beviljats ansvarsfrihet för det/de verksamhetsår som motionens återbetalningskrav rör.

Styrelsen hänvisar för övrigt till sina kommentarer till yttrandet över den särskilda granskningen som styrelsen delade ut till medlemmarna tillsammans med yttrandet från den särskilda granskaren advokaten Kruljac.

Motion till ordinarie Föreningsstämma i Rudboda Brf år 2009

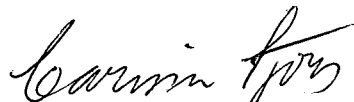
Motion angående återbetalning till Föreningen p.g.a. för högt utbetalat styrelsearvode för år 2006

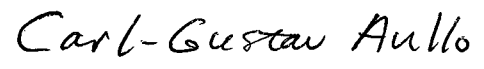
Med anledning av Advokat Blanka Kruljacs, Advokatfirman Steinmann, yttrande över särskild granskning daterad 2009-02-17, där det framgår att styrelsen fördelat ett styrelsearvode för verksamhetsåret 2006 som motsvarar det som skulle gälla först från 1 januari 2007.

Vi yrkar att

- **Varje styrelsemedlem betalar tillbaka till Föreningen det för högt utbetalade styrelsearvodet för verksamhetsåret 2006 samt dröjsmålsränta (från det datum som beloppen togs ut) enligt räntelagen. Återbetalningen ska redovisas som en egen post i årsredovisningen för år 2009 och verifieras av revisorerna.**


Peter Aullo


Carina Sjörs


Carl-Gustav Aullo

Peter Aullo
Carina Sjörs
Carl-Gustav Aullo
2009-03-16

Styrelsens yttrande över:

Motion angående återbetalning till Föreningen p.g.a för högt utbetalat styrelsearvode för år 2006

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

Styrelsen anser inte att det finns rättslig grund för återbetalningskravet, som får uppfattas som ett skadeståndskrav.

Tidigare styrelser har beviljats ansvarsfrihet för det/de verksamhetsår som motionens återbetalningskrav rör.

I årsbokslutet för 2006 framgår att styrelsens inte fördelade ett belopp om 304 000 såsom gällde från januari 2007 enligt beslut av stämman 2006. Beloppet som faktiskt betalades ut inom styrelsen utgick ifrån den ram och arvoderingsmodell som då gällde enligt stämmobeslutet 2006.

Styrelsen hänvisar för övrigt till sina kommentarer till yttrandet över den särskilda granskningen som styrelsen delade ut till medlemmarna tillsammans med yttrandet från den särskilda granskaren advokaten Kruljac.

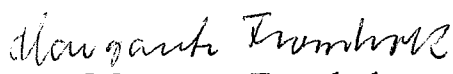
Motion till Rudboda Brf:s årsstämma 2009

Motion angående återbetalning till Föreningen från styrelsemedlemmar för särskilt utbetalat styrelsearvode gällande projekt Lojobacken liksom gällande uteplatserna

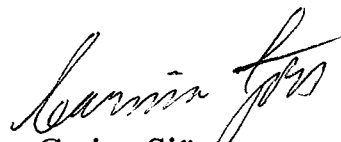
Med anledning av Advokat Blanka Kruljacs, Advokatfirman Steinmann, yttrande över särskild granskning daterad 2009-02-17, där det framgår att styrelsen arvoderats särskilt för projekt Lojobacken och särskilt för arbetet med uteplatserna, vilket styrelsen inte fått mandat för av medlemmarna.

Vi yrkar att

- Styrelsen ska återbetala till Föreningen de pengar som särskilt utbetalats gällande projekt Lojobacken och för uteplatserna, med dröjsmålsränta (från det datum som beloppen togs ut) enligt räntelagen. Återbetalningen ska redovisas som en egen post i årsredovisningen för år 2009 och verifieras av revisorerna.


Margareta Fromholtz


Peter Aullo


Carina Sjörs

Margareta Fromholtz
Peter Aullo
Carina Sjörs
2009-03-16

Styrelsens yttrande över:

Motion angående återbetalning till Föreningen från styrelsemedlemmar för särskilt utbetalat arvode gällande projekt Lojobacken liksom gällande uteplatserna

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

Styrelsen anser inte att det finns rättslig grund för återbetalningskravet, som får uppfattas som ett skadeståndskrav.

Tidigare styrelser har beviljats ansvarsfrihet för det/de verksamhetsår som motionens återbetalningskrav rör.

De arvoden som antagligen åsyftas av motionärerna har ingått i de arvoden som styrelsen haft att fördela inom sig enligt stämmobeslut. I granskningsyttrandet hävdas heller inte att dessa arvoden har legat utanför den beviljade arvoderingen.

Motion till ordinarie Föreningsstämma i Rudboda Brf år 2009

Motion gällande ny upphandling av ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och revisionsbyrå.

Med anledning av advokat Blanka Kruljacs, advokatfirman Steinmann, allvarliga kritik mot styrelsens förvaltning och SBC:s bristfälliga ekonomiska förvaltning.

Vi yrkar att

- **Stämman uppdrar åt styrelsen att göra en ny upphandling för ekonomisk och teknisk förvaltning samt av ny revisionsbyrå.**


Carina Sjörs


Peter Aullo


Eskil Svensson

Carina Sjörs
Peter Aullo
Eskil Svensson
2009-03-16

Styrelsens yttrande över:

Motion gällande ny upphandling av ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och revisionsbyrå

Styrelsen yrkar att stämman avslår yrkandet i motionen.

Den ekonomiska förvaltningen upphandlas regelmässigt. Nuvarande avtal kommer att värderas under 2010. Styrelsen kommer när så blir aktuellt att ta in prisuppgifter och referenser för ett antal möjliga leverantörer av dessa tjänster. Enligt styrelsens uppfattning är detta en del av styrelsens förvaltningsuppdrag från medlemmarna.

Den tekniska förvaltningen sköts för närvarande av styrelsen efter en lång rad stämmobeslut. Om stämman vill att denna ordning ska ändras kan stämman göra så genom yrkanden och majoritetsbeslut under punkten rörande styrelsearvoden.

Stämman väljer varje år vilka revisorer föreningens ska ha. Det gäller såväl föreningsrevisorn som den auktoriserade revisorn. Revisorer upphandlas alltså inte.