

Motion 1 - solceller

Skulle det inte vara läge att se över möjligheten att installera solceller på föreningens hustak. Det skulle minska föreningens kostnader och varje enskild bostads el-kostnader.

Med tanke på att vi har tak i olika riktningar borde detta kunna täcka många timmar om dygnet. Får man överproduktion kan man sälja det vidare vilket möjliggör en intäkt till föreningen.

Skulle vara tacksam om denna fråga kom upp som förslag.

Mvh. Elisabeth E
Lägenhet 113

Styrelsens yttrande:

Styrelsen utreder redan investering i solceller, och bedömer att det därför inte finns något att rösta om.

Motion 2 – vicevärdsarvode

Vicevärdsarvodet har fördelats ut som en extra bonus till styrelsemedlemmarna. Styrelsen har nu fått en rejäl höjning av arvodet. (Antar jag efter extrastämman 11 maj. Ingen info/uppdatering om denna finns på hemsidan om detta.)

Vår avgift går bara upp och upp så det känns onödigt att vi betalar för sådant som inte finns också.

Förslag till beslut: Jag föreslår att vicearvodet tas bort då vi inte har någon vicevärd.

Malin Forsell
Lägenhet 178

Styrelsens yttrande:

Vicevärdsarvodet har inneburit en möjlighet att belöna medlemmar som gjort särskilt stora insatser för föreningen under det gångna verksamhetsåret. Det kan tillfalla såväl ledamöter som övriga medlemmar och så har också skett. Medlemmarna i bokningsgruppen (tidigare medlemservice) brukar få en del. Historiskt har vicevärdsarvodet aldrig utnyttjats till fullt såvitt nuvarande styrelse känner till. Styrelsen tycker att denna ordning fungerar väl då den skapar incitament att hjälpa till och därför bör bibehållas. Styrelsen yrkar därför avslag på motionen.

Definition av vicevärd i Svenska akademiens ordbok:

’person som (i visst hyreshus) sköter vissa sysslor för hyresvärdens räkning och fungerar som hyresvärdens representant på platsen’

Motion 3 – måsproblemet

Vi har haft en stor ökning av måsarna på området senaste åren.

Måsarna attackerar barn och vuxna och det är omöjligt att lämna något på balkongerna utan uppsyn. De hackar sönder harpaltarna ur gräsmattan och ger sig på det mesta de kan döda och äta.

Som mest har vi räknat 120 måsar på gräsmattan mellan Falkenbergsgatan 11 och 13.

Vanligtvis är de runt 60 stycken. (Video finnes.)

Måsarna är inte bara en sanitär olägenhet utan för dessutom väldigt mycket oväsen. Vi som bor i dessa hus har svårt att ha fönstren öppna, speciellt nattetid. Extremt jobbigt under sommaren.

Tidigare år har en granne "tagit ansvar" och skjutit dem (olagligt men sant). De höll sig då borta. Grannen har flyttat och måsarna har nu kommit tillbaka med råge.

För att förhindra att någon annan "tar ansvar" är det dags att föreningen gör något åt detta. Det är olagligt att skjuta måsar men för er information har senaste förslaget bland grannarna varit att lägga ut bröd med gift i.

Det kommer bara gå ut över småbarn och djur som kan få i sig detta och känns väldigt olustigt. Det är styrelsen ansvar att lösa detta, inte enskilda medlemmars.

Förslaget till beslut: Plocka bort alla bon och förstöra äggen så måsarna försvinner.

Eller om vi kan få speciell tillåtelse av kommunen (?) att göra något mer drastiskt för att lösa problemet. Helst innan något allvarligt händer.

Malin Forsell

Lägenhet 178

Styrelsens yttrande:

I dagsläget arbetar styrelsen tillsammans med fastighetsköparen aktivt att minska antalet fågelbon på våra hustak genom att

- låta skadedjursbekämpare inspektera byggnadernas tak och andra utrymmen för att rensa bort fågelbon
- informera medlemmar om att inte mata fåglar utöver de stationerna som finns placerade ute i parken (förebygger även gnagare)
- inte placera ut soptunnor i parken samt informera medlemmar om att ta med sig skräpet hem
- sätta upp nät för att skydda präng så fåglarna inte kommer in

En del fiskmåsar kommer från andra områden till parken för att söka föda. Styrelsen kommer inför nästa säsong ha dialog med närliggande bostadsföreningar och fastighetsägare om gemensamma insatser med ovanstående punkter. Styrelsen avser även framledes vidta åtgärder som motionären föreslår och anser därför att omröstning inte är påkallad.

Motion 4 – staket vid lekplatsen

Leksaker och skräp ligger i vägen för de äldre, blinda och för rullatorer, rullstolar etc. Det ser dessutom hemskt ut och skapar merjobb för vår fastighetsskötare.

Föräldrarna och/eller barnen är inte intresserade av att städa efter sig så ser detta som enda lösningen att hålla gången fri. Att säga till har varit lönlöst i 10 år.

Det är inte bara barnfamiljer som bor på området och andra ska vara välkomna och kunna ta sig fram på ett säkert sätt.

Förslag: Att vi sätter upp ett staket på den sidan av sandlådan/lekplatsen som vetter mot gången.

Malin Forsell
Lägenhet 178

Styrelsens yttrande:

Ett staket löser troligen inte hela problemet eftersom vi befarar att trehjulingar, även med staket, skulle ställas på gångvägen.

Styrelsen yrkar avslag för motionen men ser gärna att en arbetsgrupp bestående av engagerade medlemmar bildas för att komma med förslag på hur lekplatsen och dess omgivning kan förbättras. Styrelsen är öppen för att låta föreningen finansiera adekvata åtgärder.

Motion 5 – nytt låssystem

Nya låssystem samt öppna porten i en app via mobilen.

Bakgrund

Eftersom vi haft problem med inbrott tycker jag det hade varit en bra idé att byta låssystem till en tagg samt kunna öppna porten via en app i mobilen.

Beskrivning av ärendet

Nya låssystem för att komma in i fastigheten (tagg) samt nya porttelefoner i samband med bytet av låssystemet. Finns väldigt bra porttelefoner där man kan öppna porten via en app i mobilen, men även via en väggtelefon som vi har i dagsläget (för de som inte har mobil ska vi fortsatt kunna släppa in via telefonen på väggen men hade varit väldigt bra att även kunna göra det via mobilen.

Bedömning

Nya låssystem med tagg samt uppdatering av porttelefoner via app i mobil.

Kontaktuppgifter

Malin Karlsson
Lägenhet 177

Styrelsens yttrande:

Styrelsen har under året undersökt möjligheten att införa ett elektroniskt låssystem i föreningen och har under årets infomöten informerat om hur vi ställer oss: På grund av den kostnad som en sådan åtgärd innebär har styrelsen ansett att det i dessa tider är högre prioriterat att behålla en god likviditet i föreningen för att stå emot kraftigt ökade räntekostnader och kunna prioritera absolut nödvändiga underhållsprojekt och kostnader. Med det sagt ser styrelsen betydande fördelar med ett elektroniskt låssystem och det är fortsatt styrelsens ambition att införa ett sådant när ekonomin har stabiliserat sig.

Förslagsställaren vill att föreningen byter till ett låssystem med tagg samt att möjliggöra upplåsning av en app i mobilen. Styrelsen har undersökt säkerhetsnivån för olika låssystem och där har taggar en lägre säkerhetsnivå än ett elektroniskt låssystem som baseras på mekaniska nycklar med ett inbyggt elektroniskt chip. Styrelsen

skulle därför föredra ett sådant system snarare än ett taggsystem. Ett taggsystem skulle också bli dyrare då kablar måste dras fram till varje dörr. Detsamma gäller om man ska kunna öppna porten med en app då låssystemet måste vara uppkopplat mot Internet. Styrelsen tycker det är en god idé att kunna öppna vissa dörrar med en app, exempelvis föreningslokalen eller gästlägenheten. Det är dock styrelsens bedömning att mobilöppning på samtliga portar inte skulle användas i en sådan utsträckning att det kan anses ekonomiskt försvarbart.

Därför föreslår styrelsen att stämman avstyrker förslaget.

Motion 6 - parkering

Minska problematiken med långa köer till föreningens parkeringsplatser.

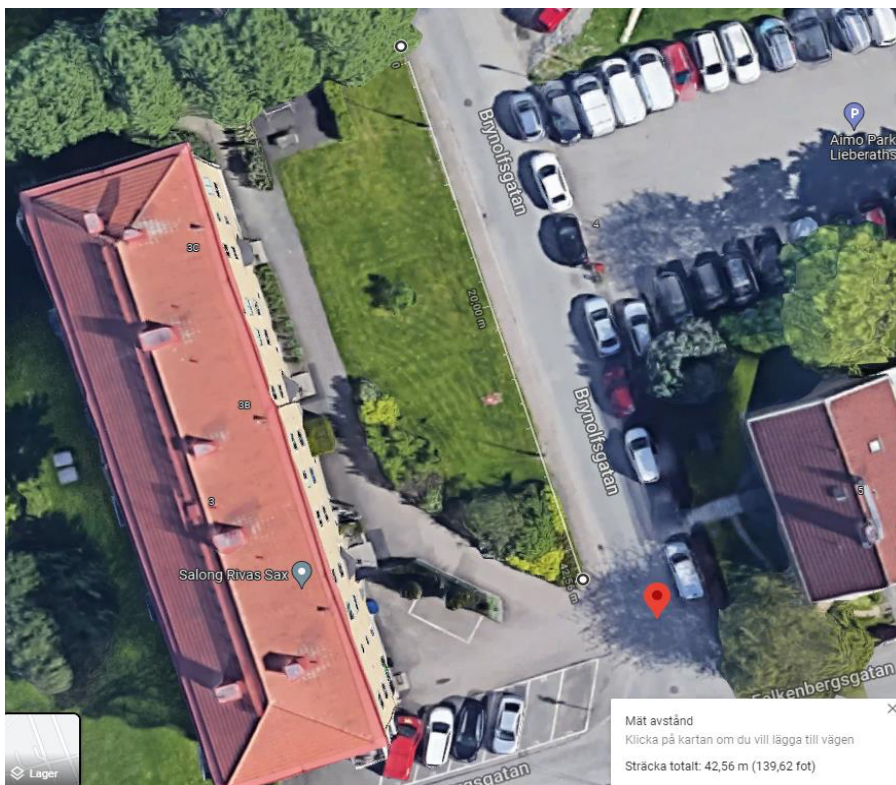
Bakgrund

Då vi som förening har väldigt långa köer för parkeringsplatser samt att det under de senaste åren byggts väldigt många nya flerbostadshus i området, vilka försvårar möjligheten till parkering längst med gatorna, föreslår vi nu åtgärder som minskar denna problematik. Utöver detta ökar dessutom föreningens attraktivitet om det finns god tillgång till parkeringsplatser vilket efterfrågas av många.

Beskrivning av ärendet

1. Nybyggnation av parkeringsplatser längst med Brynolfsgatan

Vi kan utläsa att sträckan, som uppskattas via Google Maps, är 42.5m och givet att en parkeringsplats är 2.5m bred ger det oss ungefär 17 nya möjliga parkeringsplatser. Tar vi hänsyn till faktorer som exempelvis nuvarande gatubelysning samt växtlighet är ett mer realistiskt estimat 12 platser och givet 400kr/månanden skulle det innebära att föreningen får in ytterligare 57600 kr i årliga intäkter. Detta grönområde är beläget utanför föreningens inbegård samt under tecknade har observerat att området endast används till hundrastning och inte för något annat ändamål.



2. Knyta parkeringsplats till registreringsnummer:

Koppla bilens registreringsnummer till parkeringsplatsen man förfogar över. På så sätt garanteras att enbart de som äger en bil har möjlighet att hyra en plats, vilket innebär att möjligheten att "sitta" på en plats upphör.

3. Fritt förfogande av parkeringsplatser.

Låt alla bostadsrättsinnehavare vara fria att parkera på de redan existerande platserna. Det skulle kunna organiseras genom att de som är intresserade av en plats prenumererar på ett parkeringskort som ger dem rätten att parkera på valfri ledig plats.

4. Justera priserna på parkeringar och garage.

Idag är det väldigt billigt att hyra parkering i vår bostadsrättsförening, även efter den senaste höjningen, och det är väldigt billigt att hyra garageplatser i föreningen. De som inte har möjlighet att hyra av föreningen utan behöver hyra utanför föreningen i närliggande garage behöver idag exempelvis betala 1.250 kronor (inklusive moms) hos Wallenstam.

Vidare har priset på garageplatser inte justerats sedan tomträttsavgälden ökade 2018/2019, vilket innebär att garagen inte längre bidrar i samma proportion som tidigare till föreningens kostnader utan på så sätt subventioneras kostnaden även av de som inte har någon garageplats. Detta gynnar de medlemmar i föreningen som har en garageplats på övrigas bekostnad. *Viktigt att beakta är likställighetsprincipen som gäller också i tillägg till den så kallade generalklausulen som återfinns i lagen om ekonomiska föreningar. Enligt denna klausul (7 kap. 42 §) får styrelse eller någon annan ställföreträdare för föreningen inte fatta beslut som är till otillbörlig fördel för en medlem, eller någon annan, och samtidigt till nackdel för annan medlem eller föreningen.*

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gällde oförändrat i 10 år t.o.m. 2018-12-07 med en årlig avgäld på 734 452 kr. Kommunen har höjt avgiften från och med 2018-12-07 och de kommande 10 åren till 363 176 kr/år.

Från årsredovisningen 2018/2019

Förslag

1. Föreningen ska verka för att bygga fler parkeringsplatser längst med Brynolfsgatan.
2. Parkeringsplatserna ska knytas till ett registreringsnummer så att man behöver äga en bil för att ha en parkeringsplats/parkeringskort.
3. Parkeringsplatserna ska göras tillgängliga för alla som prenumererar på ett parkeringskort.
4. Avgifterna för att hyra garage ska höjas för att i högre grad marknadsanpassas samt bära en lika stor del av kostnaderna som åren innan den senaste höjningen av tomträttsavgälden. Förslagsvis ska kostnad höjas till 1000kr/månaden vilket är vad Wallenstams egna hyresgäster i Krokslätt får betala för en garageplats per månad.

Andreas Lindbom
Lägenhet 171

Styrelsens yttrande:

Parkeringsläget hösten 2021

Under våren -21 har medlemmar i föreningen lyft frågan om vi skulle kunna skapa fler parkeringsplatser. Styrelsen har tagit del av de förslag som getts bland annat under föreningsdagarna, via Facebook och mail och utrett situationen. Idag har föreningen 44 bilplatser utan el och 19 garageplatser samt 12 garageplatser för MC.

Föreningen har 192 lägenheter.

Styrelsen har kommit fram till att för närvarande inte öka antalet platser med nedanstående motivering. En anledning till att många fick vänta flera år i parkeringskön berodde på ett ouppdaterat parkeringssystem som ändrades för bara ett år sedan då Riksbyggen tog över hanteringen av bilplatser via tjänsten Köportalen (2020-01-01). I samband med detta tillkom ca 10 platser medlemmarna tillgodo (det går inte att ange exakt antal eftersom det är "flytande" utdelning under övergångstiden).

- Många av våra p-platser står idag tomma eller används sällan. Hyreshöjningen 2021-08-01 gjordes med hopp om att fler platser ska användas dagligen. Vi avvaktar resultatet av denna åtgärd. Vi ser redan nu att flera parkeringsplatser har sagts upp. I år har vi än så länge en omsättning på ca 20% (uppdaterad siffra 2022-11-01) av bilplatserna
- Numera finns gratis p-platser på Ebbe Lieberathsgatan (mellan Willys och Brynolfsgatan 1) vilket minskar trycket på föreningens parkeringsplatser.
- Enligt "Riktlinjer för mobilitet och parkering för Göteborgs Stad" gäller för Innerstaden inklusive Älvstaden ett normalspann på 0.2-0.5 bilplatser per lägenhet (ett p-tal på 1 betyder att varje lägenhet har en egen parkeringsplats). I vår förening har vi ett p-tal på 0.32, dvs 1 bilplats/3 lgh (beräknat med endast bilparkerings-platser) vilket betyder att vi håller oss inom spannet.
- Göteborg stad kommer att göra en plan för parkeringsplatser för hela området (Framnäsgatan → Varbergsgatan och ner till Mölndalsvägen) om ca 2 år (skrivet hösten -21), när alla byggen är avklarade. Styrelse ser det som rimligt att avvakta för att se deras plan för att sedan besluta hur föreningen ska gå framåt i frågan.

Styrelsen vill även poängtera att grönytor i största möjliga mån ska bevaras då detta är något unikt för föreningen.

Parkeringsfrågan finns fortfarande med som en punkt att vidare utredas av styrelsen vilket kommer göras längre fram då vi kan se vilken omsättning vi har i och med ovanstående punkter.

Styrelsens förslag till beslut

1. *Föreningen ska verka för att bygga fler parkeringsplatser längst med Brynolfsgatan.*
En sådan åtgärd skulle innebära stora kostsamma markarbeten samtidigt som det skulle minska de bevuxna ytor som vi anser är värda att bevara.
2. *Parkeringsplatserna ska knytas till ett registreringsnummer så att man behöver äga en bil för att ha en parkeringsplats/parkeringskort.*
Styrelsen anser att en sådan ordning skulle skapa onödig administration.
3. *Parkeringsplatserna ska göras tillgängliga för alla som prenumererar på ett parkeringskort.*
Styrelsen anser att föreningen även framgent bör kunna tillhandahålla "privata" platser. Det skulle innebära en betydande olägenhet för bilägaren att aldrig vara garanterad en viss plats.
4. *Avgifterna för att hyra garage ska höjas för att i högre grad marknadsanpassas samt bära en lika stor del av kostnaderna som åren innan den senaste höjningen av tomträttsavgälden. Förslagsvis ska kostnad höjas till 1000kr/månaden vilket är vad Wallenstams egna hyresgäster i Krokslätt får betala för en garageplats per månad.*
Styrelsen anser inte att marknadsmässiga priser är något självändamål. Att kunna erbjuda garageplatser till en rimlig kostnad, om än med viss kötid, bidrar till föreningens attraktivitet och därmed bostadsrätternas värde. Styrelsen avser dock att se över hyrorna för garage i närtid.

Mot ovanstående bakgrund yrkar styrelsen avslag på förslagen.

Motion 7 – lås källarförråd

Motion angående:

Säkerhet mot stölder i källarförråd samt vindsförråd.

Bakgrund:

Öka säkerheten runt våra förråd för att förhindra inbrott. Detta genom att byta ut dörrlås till källarförråd till sådana med digitala dörrtaggar.

Beskrivning av ärendet:

Problem: Ökade inbrott i våra förrådsutrymme har gjort att säkerheten i vårt område blivit märkbart sämre. Då det är samma nyckel man kommer in genom alla entréer samt källardörrar i området kan person med denna nyckel komma in överallt. Detta är anledning till ökade inbrott.

Lösning: Genom att byta ut låssystemen från nycklar till taggar, kan tappad tagg spärras vilket gör att den ej kan användas till att komma in överallt i området.

Bedömning:

Byta från nyckellås till tagglås på samtliga ingångar till källarutrymmen.

Ja eller nej?

Josefine Ericsson & Willian Nyqvister
Lägenhet 37

Styrelsens yttrande:

Styrelsen har under året undersökt möjligheten att införa ett elektroniskt låssystem i föreningen. Styrelsen har informerat under årets infomöten vart vi står och vi har kommit långt i processen. På grund av den kostnad som en sådan åtgärd innebär har styrelsen landat i att det i dessa tider är högre prioriterat att behålla en god likviditet i föreningen för att stå emot kraftigt ökade räntor och kunna prioritera absolut nödvändiga underhållsprojekt och kostnader. Med det sagt ser styrelsen uppenbara fördelar med ett elektroniskt låssystem och det är fortsatt styrelsens ambition att införa ett sådant när ekonomin har stabiliserat sig.

Så som motionen är skriven, är förslaget att byta från ett nyckellås till ett tagglås. Styrelsen har undersökt säkerhetsnivån för olika låssystem och där har taggar en lägre säkerhetsnivå än ett elektroniskt låssystem som baseras på mekaniska nycklar med ett inbyggt elektroniskt chip. Styrelsen ämnar därför att övergå till ett sådant system snarare än ett taggsystem. Ett taggsystem skulle också bli dyrare då elförsörjning måste dras separat till varje dörr. Därför föreslår styrelsen att stämman avstyrker förslaget.

Styrelsens proposition – IMD el

Bakgrund

Styrelsen i BRF Göteborgshus 13 har undersökt förutsättningarna för att installera IMD-el (IMD – Individuell Mätning och Debitering) och bedömer det vara en klok investering för föreningen, i syfte att sänka medlemmarnas kostnader.

Införande av IMD-el innebär att varje hushålls elnätsabonnemang och egenvalda elhandelsavtal sägs upp av föreningen.

En övergång till IMD-el skulle innebära att föreningen köper in all el gemensamt och därefter debiterar varje lägenhetsinnehavare för den individuella förbrukningen. En stor kostnadsbesparing ligger därmed i att samtliga hushålls elnätsabonnemang försvinner. Eventuellt kan upplägget ge en ytterligare kostnadsbesparing då föreningen blir "storkund" och all el till fastigheter och hushåll kan köpas in till samma förmånliga pris.

Ytterligare en fördel med åtgärden är att föreningen/medlemmarna framgent skulle kunna få större nytta av en eventuell solcellinstallation eftersom den el solcellerna ger skulle kunna förbrukas av lägenheterna. (Om föreningen installerar solceller och behåller nuvarande eldebiteringssystem skulle ett överskott på solcellsel periodvis kunna uppstå och den överskottsenergin skulle behöva säljas till nätet till ett lägre pris än det pris till vilket el köps vid samma tillfälle).

Styrelsens förslag till beslut

Föreningen inför Individuell mätning och debitering (IMD-el).

Styrelsens proposition – ändring av stadgar (§ 48)

Extrastämman 2022-05-12 beslutade enhälligt att ändra § 48 (fjärde stycket) i föreningens stadgar enligt följande:

från "Styrelsen ska bestå av 3 - 7 styrelseledamöter och 3 - 7 styrelsesuppleanter"

till "Styrelsen ska bestå av 3 - 7 styrelseledamöter och 2 - 7 styrelsesuppleanter".

Detta är andra gången aktuell stadgeändring behandlas. För att ändra stadgarna enligt ovan krävs beslut om detta vid två på varandra följande stämmor, där det senare beslutet ska fattas med 2/3 majoritet (se § 65 "Ändring av stadgarna").