

ÅRSTÄMMA BRF DJINGIS KHAN 2024

- *STYRELSEFÖRSLAG SAMT MOTIONER OCH
STYRELSENS UTLÅDANDEN ÖVER DESSA*
- *VALBEREDNINGENS REDOGÖRELSE*

23.1 Förslag från styrelsen: Förstudie för gemensam el med individuell debitering och mätning

Gemensam el med individuell debitering och mätning innebär att föreningen skaffar ett elavtal som gäller samtliga hushåll. Därefter beräknas elförbrukningen för varje lägenhet och man debiteras på samma faktura som månadsavgifterna till föreningen. Man behöver således inte själv teckna varken elnäts- eller elhandelsavtal. Det blir generellt sett billigare för den enskilde, då föreningen som stor elkund kommer kunna få ett lägre pris, och att elnätsavgifterna minskar om varje hushåll inte längre ses som en egen anläggning. Att skaffa gemensam el är också en förutsättning för att praktiskt kunna hantera att producera el genom solceller.

Att införa gemensam el är ett stort beslut som kräver godkännande på en stämma. Styrelsen anser dock att det vore adekvat att utreda frågan grundligt under året för att komma med ett utarbetat förslag som stämman 2025 får ta ställning till

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- Att styrelsen får i uppdrag att under 2024 genomföra en förstudie där för- och nackdelar med gemensam el med individuell debitering och mätning beskrivs.
- Att ett beslutsunderlag sänds ut så snart förstudien är klar, senast så att beslut kan tas på årsstämman 2025.

23.2 Återremitterat ärende från stämman 2023

På stämman 2023 föreslog styrelsen att parkeringsavgifter skulle införas samt att en digital lösning för gästparkering skulle införas. Stämman ogillade förslaget om avgifter men beslöt att till styrelsen återremittera förslaget om digital hantering av gästparkering.

Styrelsens mening är att då digitalisering av gästparkering kostar i licensavgifter så är det inte aktuellt att införa om vi inte samtidigt inför avgifter för parkeringen.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- Att hanteringen av gästparkering förblir analog.

23.3 Motion: Apropå val av storskaliga och dyra lösningar istället för lokala och mindre kostsamma dylika

Stora förändringar har trätt i kraft för oss boende i o m de stadgeändringar som är tagna fr o m juli 2023. Generellt är innebörden att föreningen numera endast står för ett litet antal åtaganden medan de boende ansvarar för det mesta/övriga. Det finns oklarheter i vad som gäller för mindre brister och justeringar, vems ansvar är det? Det är inte bra när det blir en tolkningsfråga.

Informationen om stadgeändringarna som reglerar vad som är respektive parts ansvar har varit ofullständiga och som vi förstår det inte nått ut till alla (med referens till notis i DK Nytt nr 7 september 2023).

I föreningen bor inte bara yrkesarbetande utan även ensamstående, pensionärer och andra som har en begränsad ekonomi. Konsekvensen av fördyrande reparationer kan göra att boende skjuter på att

åtgärda brister, vilket inte är bra för någon, vare sig för den enskilda lägenheten eller för föreningen i stort.

Tidigare kunde vi enkelt, smidigt och snabbt få hjälp med mycket av vaktmästaren. Numera är det kolossen Riksbyggen som man ska vända sig till, något som leder till en större grad av byråkrati. När man ringer till dem hamnar man i en central växel. De man pratar med har ingen koll på de lokala förutsättningarna. Någon som sitter på distans kan sällan vara behjälplig. Ofta kan de inte svara på de frågor man har, dvs. man ombeds att tala med vicevärd för att få veta vad som gäller.

Två aktuella exempel:

* Enkla, smärre åtgärder har en hög prislapp. Att ta hjälp av Riksbyggen med till exempel att få bytt en packning i kökskranen kostar 1 000 kronor (hösten 2023).

*Bristande snöröjning och halkbekämpning under vintern 2023-2024. Undermåligt skött av den nya utföraren. Detta har lett till otrygghet, dålig säkerhet och risk för skador.

Frågor: *Önskar få svar på varför styrelsen väljer dyra storskaliga lösningar, till exempel genom val av

Riksbyggen som fastighetsskötare och genom att vi till exempel rekommenderas anlita storskaliga och dyra Bravida som hantverkare.

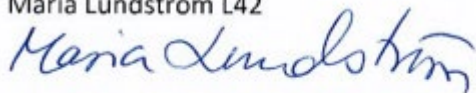
*Hur länge har man förbundit sig till avtalet med Riksbyggen? *Hur ser villkoren ut?

Yrkanden: *Föreningen åläggs att tydliggöra ansvarsfördelning och bättre informera de boende om vad som gäller.

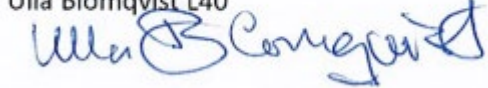
*Vid val av fastighetsskötare nästa gång yrkar vi på att styrelsen väljer en lokalt verksam, småskalig firma som kan överta driften.

*Vi yrkar vidare på en återgång till att vaktmästare kan vara behjälplig att mot en skälig summa åtgärda mindre fel

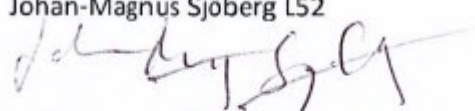
Maria Lundström L42



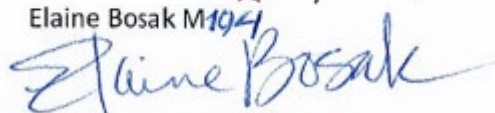
Ulla Blomqvist L40



Johan-Magnus Sjöberg L52



Elaine Bosak M104



Styrelsens svar på motion 23.3 Apropå val av storskaliga och dyra lösningar

Till att börja med vill vi beklaga att en medlem fick en mycket hög räkning för en så enkel åtgärd som byte av packning. Att så skulle bli fallet visste vi givetvis inte vid rekommendationen av en firma som föreningen länge anlitat.

Om stadgeändringarna

Stadgeändringarna 2023 skedde på grund av en lagändring och var nödvändig. Djingis är en HSB-förening och det blev därför aktuellt för oss att anta en ny version av HSB:s stadgar. Ändringarna skedde efter två stämmobeslut, information skickades ut till alla medlemmar, och i demokratisk ordning godtog förändringen.

Stadgeändringarna var inte så många som det framstår som i motionen utan omfattade (förutom det de nya lagarna krävde) ett fåtal formuleringar, nämligen föreningens ansvar för tätningslistor samt föreningens ansvar för armaturer för vatten inklusive blandare och packning motsvarande en normalstandard/den standard föreningen försett lägenheten med. Både tätningslistor och blandare utgjorde ett undantag från tidigare standardstadgar jämfört med andra HSB-föreningar.

Senast föreningen försåg lägenheterna med blandare var vid en renovering av badrum på 1990-talet. Med tiden hade det blivit svårt att hantera underhållet: det var omöjligt avgöra vilka armaturer som satts dit av boende respektive föreningen och ännu svårare att avgöra vad som egentligen är normalstandard - många nya blandare kräver t ex specialverktyg. Vicevärd och vaktmästare fick lägga ner mycket tid på dessa ärenden och det var svårt att garantera likabehandlingsprincipen. Därför övergick föreningen till standardstadgarna på denna punkt.

Om Riksbyggen

Förändringen av HSB-stadgarna sammanföll i tiden med föreningens övergång till Riksbyggen för fastighetsskötsel, men de två sakerna har ingenting med varandra att göra.

Upphandlingen av Riksbyggen för *fastighetsskötsel* genomfördes efter tidigare stämmobeslut om att börja handla upphandla *teknisk förvaltning*. Teknisk förvaltning innebär att vi har en specialutbildad person som hjälper föreningen med fastigheterna, såväl skadehantering som teknisk och juridisk rådgivning. Eftersom felanmälan, förvaltare och fastighetsskötare hänger tätt ihop med varandra är det så gott som omöjligt att ha två olika företag för dessa tjänster.

De som svarar i telefon på Riksbyggen är förstas inte experter på Djingis, men ser till att felanmälningar når vaktmästare och vicevärd. Vaktmästaren ska sedan komma ut och titta på samtliga problem. Kan hen avhjälpa det själv gör han det, i annat fall ska hen informera om vilken typ av hantverkare som behövs.

Vilket företag/hantverkare som sedan väljs är alltid upp till boende. Styrelsen uppmanar att ta in kostnadsförslag och pröva att kontakta andra hantverkare om det första kostnadsförslaget verkar högt.

Aktuellt avtal med Riksbyggen löper på tre år och gäller till och med 31 december 2025. Avtalet omfattar förutom teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och felanmälan med jour även lokalvård i Vita huset, statuskontroller i lägenheter, drift av värme-, vatten- och ventilationssystem samt hjälp med underhållsplanering.

Vad gäller **undermålig halkbekämpning** håller styrelsen helt med motionärerna och har påpekat med en stor tydlighet till Riksbyggen att deras jourleverantör i vintras inte upprätthöll den standard vi betalar för.

Här följer svar på varje yrkande.

Yrkande 1:

Ansvarsfördelningen finns att läsa i stadgarna. På hemsidan finns såväl kompletta stadgar som utdrag av de delar som beskriver ansvarsfördelningen mellan boende och föreningen. Vicevärd och styrelse svarar gärna på frågor om saker som inte framgår tydligt där.

Konkreta förslag på hur informationen till medlemmarna skulle kunna förbättras ytterligare är välkomna.

Yrkande 2:

Djingsis är en stor förening med stora och komplexa behov. Att fastighetsskötseln fungerar är styrelsens lagstadgade ansvar och det måste vara möjligt för styrelsen att handla fritt och välja den leverantör som bäst uppfyller de krav föreningen har.

Det är fel att sätta likhetstecken mellan storskalig och dyr i dessa sammanhang. Många mindre firmor betyder större behov av samordning, vilket också kostar och t o m kan göra totalkostnaden högre. Styrelsen anser att det är till fördel för oss att ha en förvaltare med direkttillgång till många olika specialister, och att dessa kan kommunicera direkt med varandra. Att det finns tillgång till jour 24 timmar om dygnet och att samtliga i personalen får kvalificerade vikarier under semester och sjukdom ser vi också som fördelar med att upphandla tjänster från ett stort företag.

Yrkande 3:

Vaktmästaren uppbär heltidslön för att utföra arbetsuppgifter för hela föreningens räkning. I detta ingår att, i mån av tid och utan ytterligare kostnad, hjälpa boende med sådana arbeten som hen har rätt att utföra. Det finns regler och licenskrav kring arbeten med t ex el och VVS som måste upprätthållas.

Det är oklart för den nuvarande styrelsen hur det äldre systemet, med en heltidsanställd fastighetsskötare som åtog sig extra uppdrag från boende på vanlig arbetstid, egentligen fungerade.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- Att motionen anses besvarad.

23.4 Motion om cykelförbud på gårdarna

Bakgrund:

Många använder gårdarna som cykelväg. Nästan lika många cyklar så pass fort att det finns en risk för personskada, särskilt för små barn. Eftersom det i nuläget inte finns några regler kring cykling på gårdarna har styrelsen föreslagit att varje gård bestämmer sina egna trivselregler. Av olika skäl räcker dock inte detta för att minimera risken för en olycka. För det första är ett ansvarsfullt agerande för cyklister inget som skiljer sig från gård till gård. Föreningen bör ta ansvar och skydda barn som bor i eller besöker området. För det andra verkar många använda granngårdarna som genväg. Det är nog ytterst få som skulle försöka sätta sig in i vad som gäller på andra gårdar. Om reglerna ska respekteras måste det vara tydligt vad som gäller.

Bedömning:

Att införa gemensamma regler kring cykling på gårdar skulle kunna minska antalet personer som cyklar fort och underlätta en normförändring jämfört med om olika (eller inga) regler gäller. Ett cykelförbud skulle vara tydligare än en hastighetsbegränsning (t.ex. "gångfart") eftersom begreppet gångfart är något luddigt och i praktiken brukar tolkas som "så fort du själv tycker är rimligt".

Yrkande:

Det ska inte vara tillåtet att cykla på gårdarna. Barn ska dock få cykla på gården till och med det år de fyller åtta år.

Kurt Mattsson

Iliongränden, K-94

Styrelsens svar på motion 23.4: Om cykelförbud på gårdarna

Att gårdarna i olika utsträckning besväras av cyklande boende och även oönskad genomfartstrafik har alltid förekommit på Djingis. Att sätta murar, bänkar, blomkrukor eller annat hinder i mitten av gården kan åtminstone delvis avhjälpa problemen.

Styrelsen har förståelse för motionärens synpunkter, men menar att gårdarnas självbestämmande i frågor kring gårdsmiljön är djupt rotad i Djingistradition och styrelsen ser ingen anledning att frånga detta. De gårdar som önskar införa cyklingsförbud får göra detta. Om skyltning önskas, kan man kontakta styrelsen.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- Att motionen anses besvarad.
- Att det är upp till var enskild gård att själv fatta beslut om cykling inne på gårdarna.
- Att de gårdar som önskar införa cyklingsförbud på sina gårdar får en skylt av föreningen, under förutsättning att underskrifter från minst 2/3 av hushållen på gården finns.

Motion 23.5 Grusbehållare

Föreslår att de gröna "sandlådorna" för halkbekämpning ställs tillbaka vid respektive parkering. Tror vi boende skulle kunnat göra lite halkbekämpning 20-21/ januari.

mvh

Inge Berger Q338

Styrelsens svar på motion 23.5 "Om grusbehållare för halkbekämpning"

Grusbehållarna togs bort från parkeringarna sent under hösten 2023 för att bereda plats för de nya postboxarna. Självklara nya placeringar för lådorna fanns inte. De flesta av behållarna var dessutom gamla och trasiga och nyinvestering behövdes.

Då entreprenören inte skulle behöva saltblandat grus för snöröjningen valde styrelsen att inte ersätta lådorna under vintersäsongen 2023-24. Investeringen blir bättre om den är mer genomtänkt, resonerade styrelsen. Istället har under vintern säckar med vägsalt placerats ut i samtliga förråd.

Styrelsen håller med motionären om att det är bra om grusbehållare finns tillgängliga på parkeringarna. Även om våra upphandlade entreprenörer enligt avtal skall halkbekämpa utan dröjsmål framstår det som klokt att ha dem.

Med anledning av detta föreslår styrelsen till stämman:

- Att motionen anses besvarad
- Att styrelsen får i uppdrag att i god tid inför vintersäsongen 2024-25 se till att grusbehållare med grus och salt finns på lämpliga platser på området.

.....

VALBEREDNINGENS REDOGÖRELSE:

Valberedningens uppdrag

- Valberedningens uppdrag omfattar att föreslå styrelsen storlek fram till nästa årsstämma.
- Föreslå storleken på arvode för styrelse, revisorer och valberedning
- Inför årets stämma har valberedningens uppdrag varit att ta fram förslag på kandidater för de ledamöter som valt att inte ställa upp för omval eller som avgått i förtid.
- Kontakta de tre ordinarie ledamöter som sagt sig vara villiga att bli omvalda ytterligare en period om två år

För 2024 innebär det

- Två ordinarie ledamöter för en period om två år
- Ett fyllnadsval på 1 år för ledamot som avgått i förtid
- Valberedningen lämnar även förslag på föreningsrevisor och revisorssuppleant

Valberedningens förslag

- Valberedningen föreslår att ska bestå av 9 ordinarie ledamöter plus HSBs representant (vilken inte väljs av stämman utan utses av HSB), vilket är samma som för 2023.
- Valberedningen föreslår att ersättningarna till styrelse, revisorer, valberedning och ersättningen för bevisat styrelsemöte regleras enligt samma princip (baserat på prisbasbelopp) som 2023. Valberedningen anser att arvodena nu är i fas med motsvarande föreningars i samma storlek och inte behöver justeras.
- Valberedningen har haft som utgångspunkt att hitta kandidater med kompetens inom och byggnation, IT och avtals/upphandlingsjuridik. Huvudfokus har varit på byggnation eftersom vi förväntas utföra omfattande underhållsarbete på våra fastigheter de kommande åren.
- I styrelsen är det fördelaktigt om ungefär hälften av ledamöterna är aktuella för omval vid varje stämma. Valberedningen har därför valt att en av ledamöterna väljs på fyllnadsval på ett år. Därmed upprätthålls fördelningen i styrelsen så att fem respektive fyra ledamöter är på omval vartannat år.

Valberedningen föreslår också att

- Styrelsearvodet, 2024, fyra prisbasbelopp (4*57 300 kr) att fördela mellan styrelsemedlemmarna samt 1,25 % av prisbasbeloppet per styrelsemedlem och bevisat styrelsemöte.
- Revisorsarvodet för den föreningsvalde revisorn ska uppgå till 25% av ett prisbasbelopp, dvs 14 325 kr för 2024.
- Valberedningsarvodet ska uppgå till 25 % av ett prisbasbelopp, dvs 14 325 kr för 2024, att fördela inom Valberedningen.

- Ersättning för förlorad arbetsförtjänst ska kunna lämnas för förlorad arbetstid i samband med kurser och uppdrag för styrelsen.

Alla arvoden är exklusive sociala avgifter.

Ordinarie ledamöter omval 2 år



Åsa Bodell

Jag flyttade in på T-gården 2009 med man och två små barn och en egen verksamhet som korsordskonstruktör. Verksamheten och mannen har jag kvar, men barnen har vuxit upp och ett av dem har hunnit flytta hemifrån.

Styrelsen kom jag med i 2015 som okunnig suppleant, men lärde mig med tiden alltmer om hur bostadsrättsföreningar i allmänhet ska fungera och vad som är speciellt för Djingis. Jag jobbade i början mycket med utemiljöfrågor och på senare år med lekplatsprojektet och har varit såväl sekreterare som vice ordförande. Sedan oktober 2021 har jag varit ordförande.

Under de senaste två åren har vi i styrelsen jobbat målmedvetet för att skapa en förvaltningsstruktur som håller för nutidens och förhoppningsvis också framtidens krav. Nu i början av 2024 har vi gjort stora framsteg i planerna för hur föreningens välbehövliga underhåll ska hanteras. Framtiden för Djingis ser spännande ut och jag vill gärna fortsätta vara med och påverka den.



Aina Mandahl

Jag heter Aina Mandahl och har bott på N-gården i snart 48 år i samma hus; från studenttiden med Akademiska föreningen som ägare till HSB-ägare och utbyggd trea till femma. Jag har upplevt Djingis fördelar, dels med småbarn, tonåringar och unga vuxna barn och barnbarn, dels numera som singel. Under åren på Djingis har jag i mitten av 80-talet suttit i styrelsen som suppleant och sedan som ordinarie och vice ordförande. Jag avslutade styrelsearbetet 1989-90 då jag började arbetspendla till nytt arbete i Kristianstad. Jag har också i flera omgångar genom åren medverkat som

GR-representant från N-gården.

Jag är utbildad arkeolog (förhistoria, medeltid) samt byggnadsarkeolog och konsthistoriker i Lund; dessutom Certifierad Sakkunnig Kontrollant av kulturvärden vid ändring av byggnadsverk 2010. (BFS 2006:6 KUL 1) Genom åren har jag jobbat som byggnadsantikvarie med inriktning på kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vilket innefattar bl.a. medverkan i byggprocessen från godkännande beslut till kontrollbesiktning på plats på byggnadsställningarna under arbetets fortskridande.

Efter tiden i Kristianstad arbetade jag som Stiftsantikvarie i Lunds stift med ansvar för stiftets samtliga kyrkor vad gäller renovering/restaurering och ev. förändringar i desamma och hade då bl.a. ansvar för

ett genomgripande projekt rörande Vård- och Underhållsplaner för samtliga kyrkor i Skåne och Blekinge.

Min samlade erfarenhet av att ha bott länge på Djingis, suttit i Djingis styrelse och genom åren varit delaktig i GR möten samt min kunskap om byggande skulle kunna vara till gagn bl.a. för Djingis kommande underhållsarbeten.



Erika Brantvall

Mitt namn är Erika Brantvall jag har varit med i styrelsen sedan 2022 och sitter med i arbetsgruppen Hus. Jag har bott på Djingis och B-gården, sedan 2011. Jag är arkitekt och har arbetat som detta under 20 år, varav de 10 sista som uppdragsansvarig. Genom mitt yrke har jag god kunskap om byggregler och entreprenadjuridik. Mitt yrkesintresse spänner från arkitektonisk gestaltning, byggteknik till social- och ekologisk hållbarhet och har nytta av dessa expertkunskaper i styrelsearbetet. Jag är van och tycker om att samverka med andra för att nå gemensamma mål samt har mycket erfarenhet av dialogprocesser med verksamheter genom mitt arbete.

I styrelsen har jag främst arbetat med slutförandet av Lekplatsprojektet och är nu engagerad i arbetet med upprustningen av Djingis för framtiden och övriga

frågor som rör byggnation i vårt område.

På fritiden gillar jag mer fria kreativa aktiviteter som olika former av handarbete, up-cykling och odling, gärna tillsammans med grannar.

Val av ordinarie ledamöter 2 år



Måns Bruun

Jag heter Måns Bruun och har varit Djingisbo på I-gården i 20 år. Jag har tidigare suttit i styrelsen i 10 år men valde att avgå 2021 eftersom tiden inte räckte till med allt övrigt som hände i livet. Nu har jag hunnit i kapp mig själv tycker det hade varit väldigt roligt att engagera mig i styrelsen igen. Under de här tre åren har jag varit sammankallande i föreningens Valberedning. Jag tror jag kan bidra dels med tidigare erfarenhet (bland annat som vice ordförande och sekreterare) men även med erfarenhet

från myndighetsvärlden, upphandlingar och utemiljö. På fritiden spelar jag gärna med Djingis brädspelsgrupp och har alltid engagerat mig mycket i barnens aktiviteter.



Dagmar Clough

Dagmar Clough, 47 år. Älskar-bo-på-djings, brinner för miljö och hållbarhet, har inte ångrat flytten till Sverige för mer än ett decennium; det är kanske några nyckelord som kan beskriver mig.

Jag och min familj har bott på P-gården sedan 2013, och har haft förmånen att vara gårdsrepresentant under tryggt 5 år, där man redan har fått bra inblick i aktuella ämnen som hanteras av styrelsen. Jag har en bakgrund som disputerad ekolog och jobbar som gruppleddare för miljö på ett konsultföretag i Malmö. Vardagen handlar oftast om miljöbedömningar, naturvård och hållbarhetsfrågor där även miljöbalken, väglagen och plan-och bygglagen har sin plats; även på den privata fronten försöker jag leva en hållbar vardag med fokus på återbruk och minskning av den egna klimatpåverkan. Som styrelsemedlem vill jag gärna föra in min expertis inom miljö, hållbarhet och klimat för att driva fram ett hållbart liv i en av de bästa bostadsrättsföreningar i Sverige.

Fyllnadsval 1 år



Marcus Lindqvist

Jag heter Marcus Lindqvist och är nyinflyttad på Djings sedan februari i år. Jag bor på K-gården tillsammans med min sambo och våra två barn och trivs mycket bra. Till vardags arbetar jag som bolagsjurist på ett byggbolag i Malmö. Just nu är jag däremot föräldraledig och spenderar mina dagar med att utforska de olika gårdarna tillsammans med mina barn.

Revisorer för omval till nästa ordinarie stämma



Ordinarie revisor: Simon Heneen

Simon Heneen bor på Spexaren och har varit föreningens ordinarie revisor sedan 2013. Har tidigare bott på både O- och N-gården. Simon jobbar som ESG Controller i Köpenhamn, och har en bakgrund inom finans och undervisning. Han är intresserad av kitesurfing, padel, cykling, samhällsfrågor med mera



Revisorssuppleant: Ofir Bachar

Ofir Bachar 54 år, har bott på Djingis sedan slutet av 90-talet på flera olika gårdar. Har utbildning inom naturvetenskap, idag är jag mångsysslare som trivs med att ofta göra ngt nytt. Har breda intressen och trivs bra på Djingis Ofir valdes till revisorssuppleant vid stämman 2023.

Valberedningen har bestått av: Måns Bruun (sammankallande), Emil Blauert och Katharina Vittenlind