



STÄMMOPROTOKOLL

fört vid ordinarie föreningsstämma med HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm, onsdagen den 24 oktober 2007 klockan 18.30 – 19.59 i Mikaelikyrkans samlingslokal.

- | | | |
|------|---|--|
| § 1 | Stämman öppnas av föreningens ordförande <i>Jan Tillenius</i> , som hälsar alla hjärtligt välkomna. | Stämman öppnas |
| § 2 | Till ordförande för stämman väljs <i>Karin Olsson</i> . | Val av mötesordförande |
| § 3 | Anmäls att ordföranden utsett <i>Margareta Koltay</i> att föra dagens protokoll. | Anmälan av sekreterare |
| § 4 | Genom upprättad medlemsförteckning konstateras att 53 röstberättigade medlemmar infunnit sig till stämman. | Närvarande medlemmar |
| § 5 | 4 fullmakter har inlämnats. | Fullmakter |
| § 6 | Stämman godkänner det utsända förslaget till dagordning. | Dagordning |
| § 7 | Stämman beslutar utse två justerare, tillika rösträknare.
Stämman väljer <i>Ann Björnsson</i> och <i>Nina Jördens</i> . | Val av justerare, tillika rösträknare |
| § 8 | Kallelsen till föreningsstämman har anslagits i portarna den 17 augusti. Den har även tillsammans med årsredovisningen utdelats till alla medlemmar i brevlådorna den 3 – 4 oktober. Stämman anser därmed att kallelse skett enligt stadgarna. | Kallelse |
| § 9 | Styrelsens årsredovisning med förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkningar behandlas genom att mötesordföranden läser rubrik för rubrik och ger de närvarande möjlighet att ställa frågor.
<i>Stämman beslutar</i> att lägga årsberättelsen till handlingarna. | Styrelsens årsredovisning |
| § 10 | Revisionsberättelsen finns publicerad i årsredovisningen. Revisionsberättelsens slutsatser och rekommendationer läses upp av revisorn <i>Elisabeth Hammar</i> . Revisorerna föreslår att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet. | Revisorernas berättelse |
| § 11 | <i>Stämman fastställer</i> resultat- och balansräkningen. | Resultat och balansräkning |
| § 12 | Styrelsen föreslår att årets underskott på 137 274 kr tillsammans med balanserad vinst 3 450 992 kr, summa 3 313 718 kr, skall disponeras så att till fonden för yttre underhåll avsätts 580 072 kr och att till balanserade vinstmedel återförs 2 733 646 kr, vilket tillsammans blir 3 313 718 kr. <i>Stämman beslutar enligt förslaget</i> . Efter avsättningen kommer fonden för yttre underhåll att uppgå till 4 213 190 kr. | Disposition av årets resultat |
| § 13 | <i>Stämman beslutar enhälligt</i> att ge styrelsen ansvarsfrihet för redovisningsåret 2006-05-01 – 2007-04-30 | Ansvarsfrihet |

- § 14 *Stämman beslutar* att det ordinarie arvudet till styrelsen ska vara oförändrat. Det vill säga 2,5 x basbeloppet, vilket för 2007 är 100 750 kr.
- Stämman fastställer* att revisorns arvode, som tidigare, ska vara 10 000 kr per år.
- Stämman beslutar vidare* att valberedningens arvode på 3 000 kr, ska fortsätta gälla.
- § 15 *Stämman beslutar* att ge Gransätra Seniorförening och Trädgårdsodlarföreningen ett bidrag på 3 000 kr till vardera föreningen.
- § 16 Ordföranden informerar om att mandattiden utgår för de ordinarie ledamöterna *Jan Tillenius*, *Margareta Koltay* och *Klas Albinsson* samt för suppleanterna *Daniela Sjöström* och *Brita Weiner*.
- Valberedningens föredragande *Erling Björnsson* redogör för valberedningens förslag att styrelsen även i fortsättningen skall bestå av sju ledamöter men att alla ska vara ordinarie.
- Björn Broström* undrar vad som händer om någon i styrelsen avgår och det inte finns några suppleanter. Jan Tillenius svarar att enligt stadgarna kan vi ha upp till fyra suppleanter, men att det inte finns något som hindrar att vi inte har några alls. Det som är intressant är när styrelsen är beslutsmässig och enligt stadgarna skall minst hälften av styrelseledamöterna vara närvarande för att kunna fatta giltiga beslut. Det betyder i vårt fall att minst fyra ledamöter måste vara närvarande. På ordförandens fråga förklarar Björn Broström sig vara nöjd med svaret.
- Erling informerar även stämman om att *Sune Carlén*, som har ett år kvar på sitt mandat önskar avgå i förtid. Totalt skall alltså sex ledamöter väljas på denna stämma. Valberedningen föreslår att följande personer väljs:
- Ordinarie ledamöter med mandattid på 2 år
 Jan Tillenius (omval)
 Margareta Koltay (omval)
 Amit Rathod (nyval)
 Kerstin Gardby (nyval)
- Ordinarie ledamöter med mandattid på 1 år
 Klas Albinsson (omval)
 Irène Herza (nyval)
- Stämman beslutar* enligt valberedningens förslag.
- HSB:s representanter i styrelsen är *Håkan Forsberg*, som ordinarie ledamot med *Christer Sigevall* som suppleant.
- § 17 *Erling Björnsson* föreslår val av revisor och revisorssuppleant:
- | | | |
|-------------------------|---------|-------------------------|
| <i>Elisabeth Hammar</i> | (omval) | revisor, 1 år |
| <i>Susanne Lydin</i> | (omval) | revisorssuppleant, 1 år |
- Stämman beslutar* enligt valberedningens förslag.

Arvoden

Bidrag till Senior- och Trädgårdsodl. föreningarna
Val av styrelse och suppleanter

Val av revisor och suppleant

§ 18 Stämman beslutar att till ny valberedning på 1 år välja:

Nils Sjöblom (omval), sammankallande
Pehr Malmberg (omval)
Erling Björnsson (omval)

Val av valberedning

Ordföranden tackar valberedningen för deras arbete och påminner om att det också är deras uppgift att utse en adventsgrupp, som ordnar adventsskaffe i föreningslokalen.

§ 19 Stämman får via Jan Tillenius följande information från styrelsen.

Styrelsen informerar

Föreningens organisation

Organisation

Under det gångna året har styrelsen lagt ner en del arbete på att gå igenom organisationen. HSB:s certifieringsprogram har varit en inspirationskälla i detta arbete liksom erfarenheter från andra brf. Resultatet har blivit skriftliga befattningsbeskrivningar för styrelsens arbete och arbetsformer samt ansvar och uppgifter för ordförande, ekonomihandläggare, sekreterare och webbredaktör samt valberedning. Dessutom har styrelsen formulerat en målsättning för föreningen. Styrelsen har också beslutat anställa ytterligare en vicevärd med uppgifter att sköta dagliga kontakter med fasta och tillfälliga entreprenörer. De två vicevärdarna kallas Inre- och Yttre vicevärd och även dessa har fått sina skriftliga befattningsbeskrivningar.

Lars Ivarsson frågar om det är styrelsen, som utan medlemmarnas inblandning, anställer vicevärdar, och får ett jakande svar. Anställning av vicevärd är inte en stämmofråga. *Nina Jördens* undrar vilken ersättning som utgår och får veta att vicevärdarna har en årslön på 60 000 kr vardera.

Pågående projekt - Tvättstugan

Tvättstugan

Enligt vår underhållsplan skall tvättmaskinerna bytas i år och det stämmer allt för väl med vår verklighet, där vi drabbats av mycket problem med trasiga och avstängda maskiner. Styrelsen har under det senaste året haft en arbetsgrupp som arbetat med frågan tillsammans med en tvättstugekonsult från HSB.

Statistik visar att vi klarar oss med två tvättstugor i stället för dagens tre. I samband med maskinbytet kommer betongsocklar att bilas bort, nytt klinkergolv läggas och väggarna kaklas till c:a 150 cm höjd. Grovtvättmaskinen kan behållas och där, liksom i mangelrummet, sker ingen renovering. Dock blir det ny mangel och väggfast strykbräda. Dagens tvättmaskiner är betydligt mer energieffektiva än de tidigare och Electrolux har beräknat att föreningen spar c:a 9 800 kr / år i lägre energi- och vattenförbrukning.

Ett modernt inpasserings- och bokningssystem införs. Systemet kan byggas ut för att även klara av ett framtida byte av portlåsen. Bokningssystemet gör också att endast de som bokat tvättstugor eller torkrum har tillgång till dem. Belysningen i tvättstugor och korridorer blir rörelsestyrd och belysningen släcks automatiskt när ingen finns där.

Tvättmaskinerna förses med automatdosering av tvätt- och sköljmedel

vilket garanterar att det alltid blir rätt dosering i förhållande till hur mycket som ska tvättas. Systemets stora fördelar är att det är mycket miljövänligt, mindre allergiframkallande då risken för mögel i tvättmedelsfacken försvinner samt att det medför mindre städbehov och minskad sophantering.

Upphandlingen av den nya tvättstugan är ännu inte klar men styrelsen uppskattar att totalkostnaden kommer att fördela sig med c:a 47 % på byggnadsarbetet, 27 % på maskiner, 13 % på bokningssystemet, 11 % på doseringssystemet och c:a 2 % på belysningen.

Gransättras medlemmar kommer att få god information och demonstration innan den nya tvättstugan tas i bruk.

Elisabeth Axelsson undrar om självkostnadspris kommer att gälla även i fortsättningen. Jan svarar att självkostnadspris eller ej, så kommer det att bli ett debiteringssystem. Tvättkostnaden kommer troligtvis att komma på avgiftsavin från HSB kvartalsvis.

Lennart Hellström undrar varför betongfundamenten skall bilas bort. Margareta Koltay svarar att av praktiska och utrymmesskäl är det nödvändigt. Ställs de nya maskinerna ovanpå de befintliga fundamenten kommer maskinerna väldigt högt upp. Dessutom blir det svårt att få plats med luddlådor.

Kaija Severin undrar hur grovtvättstugan kommer att fungera med det nya systemet. Jan svarar att det blir samma maskin som idag, men den kommer att förses med automatdosering och ingå i bokningssystemet.

Nina Jördens undrar vad som händer om det blir strömavbrott. Jan svarar att liksom idag så fungerar inte tvättmaskinerna och inte heller bokningssystemet. Nina undrar också om man riskerar att bli inlåst under ett strömavbrott. Karin Olsson ger beskedet att man alltid ska kunna komma ut och lovade att ta med frågorna till tvättstugeentreprenören.

Kalle Hellman föreslår att nödbelysning sätts upp.

Susanne Lydin undrar när den nya tvättstugan ska börja fungera och hur man ska få igen pengar som fortfarande finns kvar på tvättkorten. Jan svarar att upphandlingen ännu inte är klar och förmodligen dröjer det till en bra bit in på nya året innan tvättstugan blir klar. Byggtiden beräknas till c:a 6 – 8 veckor. Under byggtiden skall man kunna använda grovtvättmaskinen.

Självklart kommer restbelopp som finns kvar på tvättkorten att återbetalas, förmodligen genom vicevärdens försorg.

Lennart Eklund undrar vad som händer med torkrummen. Jan svarar att det blir nya tvättlinor, för övrigt ingen renovering.

Radonmätning

Under vintern kommer ett 50-tal lägenheter och lokaler utrustas med radonmätare. Mätningen pågår under c:a 3 månader och påbörjas troligen under december.

Radonmätning

Dränering

På förra stämman informerade styrelsen om fuktproblem i källarlokalerna till C-huset, dvs port 37 – 41 och aviserade att vi skulle behöva gräva upp marken där för isolering. Detta arbete har inte satts igång, i stället har föreningen anlitat en konsult som undersökt samtliga husgrunder. Han har funnit fuktproblem under flera hus. Han prioriterar åtgärder i första hand under hus F (port 21 – 25), därefter hus H (port 8 – 12) följt av hus A (port 47 – 51) och först i fjärde hand hus C. Åtgärderna bör starta inom ett par år och han uppskattar kostnaden till omkring 2,5 miljoner kr.

Dränering

Individuell varmvattenmätning

Jan visade ett diagram över vattenförbrukningen, som under den senaste 10-årsperioden sjunkit dramatiskt. Där vi för 10 år sedan låg på en förbrukning runt 23 000 m³ per år ligger vi nu, efter stambytet, på en årlig förbrukning runt 16 500 m³.

Individuell varmvattenmätning

Kallvattenförbrukningen har sjunkit något brantare än varmvattnet. Men även det betydligt dyrare varmvattnet visar på en stadig minskning och från en förbrukning runt 7 250 m³ under 2005 ligger vi idag på omkring 6 100 m³.

En osäkerhet vid införandet av den individuella varmvattendebiteringen var prissättningen av varmvattnet, som fastställdes till 55 kr / m³.

Statistik från de nio månader vi haft individuell mätning visar att föreningen skulle ha debiterat varmvattenförbrukning på de boende på totalt 228 500 kr medan vi skulle ha sänkt avgiften med totalt 233 086 kr.

Dvs "kollektivet bostadsrättsägare" har fått en avgiftssänkning på 4 572 kr under perioden november -06 – juli -07. Prissättningen kan därmed anses vara nära nog exakt.

Det bör dock noteras att fördelningen slår mycket olika på hushållen. Ensamhushåll med låg varmvattenförbrukning står som vinnare medan barnfamiljer med högre förbrukning betalar mer.

Styrelsen hade hoppats att en detaljerad information om förbrukningen per mätare skulle kunna anges på avgiftsspecifikationen, men vi har tyvärr tvingas konstatera att HSB:s datasystem inte medger detta. Vi kommer därför även i fortsättningen dela ut Techems redovisningsrapport kvartalsvis till varje hushåll.

5-årsprognos

Styrelsen har gjort en prognos över resultatet under de kommande 5 åren. Enligt budget kommer underskottet att för innevarande år bli 1 000 tkr, för de därpå följande åren visar prognosen på underskott på 1 183 tkr, 1 211 tkr, 1 135 tkr och 392 tkr under 2011/12.

5-årsprognos

Viktiga förklaringar till underskotten i prognosen är det periodiska underhållet och framtida räntekostnader. I prognoserna finns inte heller med några avgiftsökningar från 2009.

Det periodiska underhållet ligger i år och under de kommande tre åren på över miljonen kr. Exempel på underhåll enligt underhållsplanen är tvättstugan, våra entréer, garagen, fasader och stuprör samt belysning

och målning i trapphusen.

Våra förstukvistar är i starkt behov av ombyggnad. Riktigt hur de skall byggas om är ännu inte helt klart. Vi har dragit vissa slutsatser av ombyggnaden av port 4, men är inte helt nöjda med resultatet. I budgeten har vi tänkt fördela ombyggnaderna på de närmaste tre åren med en gård per år och har avsatt 400 tkr per år för detta.

I årets budget är avsatt 75 tkr för utbyte av termostater och ventiler i vissa radiatorer. Tyvärr finns det ett antal lägenheter med kalla radiatorer som inte fungerar och som kräver sådan renovering. Dessvärre tenderar antalet trasiga radiatorer att öka. Byte av en termostatventil är enkelt medan byte av radiatorventil är relativt komplicerat, då det kräver att hela stammen töms på vatten vilket drabbar samtliga i portuppgången. Det rationella skulle vara att byta samtliga termostater och ventiler i alla föreningens radiatorer samtidigt. Detta skulle minska kostnaden betydligt per radiator, men innebära en totalkostnad på c:a 750 tkr.

I underhållsplanen finns inte renovering av radiatorer med och inte heller dränering av husgrunderna.

I samband med styrelsen organisationsarbete fastställde också styrelsen finansiella mål. Dessa säger att fonden för yttre underhåll inte bör understiga tre års genomsnittlig underhållskostnad enligt den 20-åriga underhållsplanen. Målsättningen för balanserade vinstmedel är att dessa inte bör understiga 10 % av föreningens omsättning. I kronor betyder de finansiella målen att fonden för yttre underhåll samt de balanserade vinstmedlen inte bör understiga 4 000 tkr. Målsättningen håller för de närmaste två åren, men inte längre.

Framtida avgifter

Det går inte att ge någon prognos för de framtida avgifterna. I samband med stamrenoveringen förutspådde styrelsen att avgifterna behövde ökas nästa år med 2 %. Huruvida det räcker eller ej får stämman inget besked om. Jan visar statistik från Stockholms Utrednings och Statistikkontor över utvecklingen av den genomsnittliga årshyran i Stockholm. Räknat på de senaste fem åren har genomsnittshyrorna i Stockholm ökat med c:a 1 % mer än avgifterna i Gransätra.

Friköp av tomträtt

Den nya politiska ledningen i Stadshuset har gått ut med ett erbjudande att bostadsrättsföreningar ska kunna friköpa sina tomter till 100 % av taxeringsvärdet för marken. Motsvarande erbjudande till villaägare är 50 % av taxeringsvärdet.

Friköp av tomträtt

Det nu gällande tomträttsavtalet gäller till 2014 och kostar 516 tkr / år. Avgälden motsvarar c:a 2,5 % av taxeringsvärdet, som nu är 20 407 tkr.

Den 15 oktober överklagade HSB tillsammans med Riksbyggen och SBC kommunens beslut till Länsrätten. Anledningen är att alla Stockholmare måste behandlas lika och beslutet att villaägare och bostadsrättsföreningar ska få köpa stadens mark till olika priser är oacceptabelt.

Att äga sin egen mark är en trygghet och kan vara värt en del, men den nuvarande styrelsen har inte för avsikt att föreslå stämman köpa marken

enligt nu gällande erbjudande. Om någon medlem har annan åsikt ser styrelsen gärna en motion i frågan till nästa stämma.

Byggplaner i Sättra

Efter att politikerna behandlat tjänstemännens förslag till bebyggelse i Sättra har planerna bantats. Så t.ex blir det inte några flerbostadshus längst med Skärholmsvägen. Politikerna vill i stället ha radhus där. Av en ritning, som publicerats i *Södra Sidan*, framgår också att den föreslagna bebyggelsen på vår garageplan har tagits bort. Däremot finns fortfarande förslaget att bygga hus vid Gillsättra snett mitt emot vår panncentral kvar.

Mötesordföranden tackade Jan för informationen.

- § 20** *Agneta och Jan Holmström* har lämnat in en motion om att björkarna vid parkeringsplatsen bör tas bort. Anledningen är dels att björkarnas rötter förorsakar stopp i dagvattenledningen, vilket kräver återkommande, dyrbara, rotskärningar, dels att lacken på parkerade bilar förstörs av sav och löv som ramlar ner från björkarna.

I årsredovisningen är motionen något förkortad och eftersom varken Agneta eller Jan Holmström är närvarande på stämman, läser Jan Tillenius upp motionen i original.

Styrelsen delar uppfattningen att björkarna medför de problem som motionärerna pekar på men anser att kostnaden för att underhålla dagvattenledningarna är ett överkomligt pris för att kunna behålla den grönskande miljön och föreslår avslag på motionen.

Någon diskussion förekommer inte och stämman beslutar enligt styrelsen förslag att avslå motionen.

- § 21** Jan Tillenius vill från styrelsens sida tacka de avgående styrelseledamöterna Daniela Sjöström, Brita Weiner och Sune Carlén för deras mycket värdefulla arbete i styrelsen. Jan lovar stämman att de avgående ledamöterna kommer att mer grundligt avtackas vid ett senare tillfälle.
- § 22** Karin Olsson tackar alla närvarande för intresset och en mycket bra stämma. Men innan hon avslutar stämman klockan 19.59 hinner Jan tacka Karin för att hon skött stämmoförhandlingarna på ett förnämligt sätt.

Vid protokollet:

Margareta Koltay

Justeras:

*Karin Olsson
mötesordförande*

*Ann Björnsson
justerare*

*Nina Jördens
justerare*

**Byggplaner i
Sättra**

Motioner

Övriga ärenden

Stämman avslutas