

STÄMMOPROTOKOLL

fört vid ordinarie föreningsstämma med HSB:s bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm, torsdagen den 27 oktober 2016 klockan 18.30 – 21.00 i Panncentralen.

- | | |
|---|---|
| §1 Stämman öppnas av föreningens ordförande <i>Pia Örjeheim</i> , som hälsar alla välkomna. | Föreningsstämmans öppnande |
| §2 <i>Mikael Grönvoll</i> föreslås som stämмоordförande.
Beslutas att välja <i>Mikael Grönvoll</i> som stämмоordförande. | Val av mötesordförande |
| §3 Stämмоordföranden anmäler <i>Susanne Flensted-Waleij</i> att föra dagens protokoll. | Anmälan av protokollförare |
| §4 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar har skett genom avprickning. Förteckningen upptar 38 röstberättigade medlemmar och 5 med fullmakt. (5 fullmakt har inlämnats. Summa 43 röster är representerade.) <u>Bilaga 1</u> (bifogas originalprotokollet)
Beslutas att godkänna förteckningen som röstlängd. | Godkännande av röstlängd |
| §5 Stämмоordförande föreslår att godkänna dagordningen.
<i>John Severin</i> och <i>Karin Olsson</i> efterlyser det som alltid stått som tidigare punkt i dagordningen, och som kan ses som en demokratisk rättighet: övriga frågor.
Stämмоordföranden poängterar att dagordningen är helt enligt stadgarna och inga beslut kan ändå fattas under rubriken övriga frågor. Däremot finns det alla möjligheter att ställa frågor, framför allt vid t ex genomgången av föreningens årsredovisning.
Föreslås ett tillägg av "övriga frågor".
Beslutas att punkten övriga frågor läggs till som punkt 28 på dagordningen och stämman avslutande blir punkt 29.
<u>Bilaga 2</u> | Godkännande av dagordning |
| §6 Föreslås <i>Kjell Sjöström</i> och <i>Jan-Erik Almcrantz</i> som protokolljusterare jämte stämмоordföranden.
Beslutas att jämte stämмоordföranden välja <i>Kjell Sjöström</i> och <i>Jan-Erik Almcrantz</i> som protokolljusterare. | Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet |
| §7 Föreslås <i>Kjell Sjöström</i> och <i>Jan-Erik Almcrantz</i> som rösträknare.
Beslutas att välja <i>Kjell Sjöström</i> och <i>Jan-Erik Almcrantz</i> som rösträknare. | Val av minst två rösträknare |
| §8 Kallelsen delades ut söndag 9 oktober 2016.
Beslutas att stämman är kallad i behörig ordning. | Fråga om kallelse skett i behörig Ordning |
| §9 Styrelsens årsredovisning med förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkningar behandlas genom att mötesordföranden läser rubrik för rubrik och ger de närvarande möjlighet att vid behov avbryta samt ställa frågor efter text- resp sifferdelen. <u>Bilaga 3</u> (bifogas originalprotokollet) | Genomgång av styrelsens årsredovisning |

Karin Olsson har synpunkter på formuleringen "lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning" under överskriften Allmänt om verksamheten, eftersom det i dag finns hyresgäster som inte är medlemmar i föreningen. Hon efterlyser en mer representativ formulering. Styrelsen tar till sig frågan.

Ramon Waldemarsson undrar när upprustning av lokaler är planerad, eftersom han tidigare fått löfte om att detta skulle ske 2016, av dåvarande vicevärd. Styrelsen svarar att upprustning görs allt eftersom, när lokaler byter hyresgäst eller när behov uppstår. Styrelsen noterar frågan.

Beslutas att godkänna genomgången och lägga årsredovisningen för räkenskapsåret till handlingarna.

- §10 Revisorernas berättelse avseende räkenskapsåret föredras av föreningsvald revisor *Elisabeth Hammar*. Bilaga 4 (bifogas originalprotokollet)

Efter redovisningen ges möjlighet för stämmodeltagarna att ställa frågor.

Beslutas att godkänna genomgången och lägga revisorernas berättelse för räkenskapsåret till handlingarna.

Genomgång av revisorernas berättelse

- §11 **Beslutas** att fastställa resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret.

Beslut om fastställande av resultat och balansräkning

- §12 **Beslutas** att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition för räkenskapsåret enligt den fastställda balansräkningen.

Styrelsen föreslår att årets vinst på 1 768 017 kr tillsammans med balanserad vinst 2 808 115, summa 4 576 032 kr, skall disponeras så att från fonden för yttre underhåll avlyfts 182 483 kr, att till fond för yttre underhåll avsätta 1 000 000 kr, och att till balanserade vinstmedel återförs 3 758 515 kr, summa 4 576 032 kr. Efter avsättningen kommer fonden för yttre underhåll att uppgå till 8 507 101 kr.

Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

- §13 **Beslutas** att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015-05-01 – 2016-04-30. Beslutet är enhälligt.

Beslut om ansvarsfrihet

- §14 *Margareta Koltay*, representant för *Ingela Albinsson* som sammankallade för valberedningen, berättar om hur valberedningen arbetar. De har bl a uppdaterat instruktion för valberedning för framtida valberedare. En uppmaning till föreningens medlemmar om att föreslå sig själv eller andra till styrelsen gjordes i våras. Ett förslag kom in. Efter intensivt arbete fanns fler nominerade/kandidater än det då var behov av, i augusti. Men med flera avhopp, den sista så sent som i mitten av oktober, har dock dessa kandidaters intresse varit till glädje. Därför har valberedningen förslag på fyra nya ledamöter.

Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar
a) till styrelse
b) till revisor
c) till valberedning

Av de avgående personerna i valberedningen står Margareta Koltay, som valberedningens ordförande, till förfogande till omval.

Valberedningen har även förslag på revisor.

- a) **Beslutas** på valberedningens förslag, att det ordinarie arvodet till styrelsen även i fortsättningen skall beräknas som 0,46 x prisbasbeloppet (44 800 kr för 2017) x antal ledamöter. Med föreslagna 5

ledamöter blir det sammanlagda arvudet 103 000 kr eller 20 600 kr/person i snitt.

Valberedningen föreslår även arvode för förlorad arbetsinkomst: oförändrad policy dvs. förtroendevald som utför arbete för föreningens räkning ersätts för förlorad arbetsförtjänst under förutsättning att intyg kan uppvisas eller inkomstbortfallet kan styrkas på annat sätt.

Beslutas enligt valberedningens förslag.

- b) **Beslutas** enligt valberedningens förslag, att revisorns arvode ska vara oförändrat, 10 000 kr per år.
- c) **Beslutas** enligt valberedningens förslag, att valberedningens arvode på 6 000 kr, att fördelas inom gruppen, fortsatt ska gälla.

Besluten gäller till nästa års stämma.

- §15 Styrelsen föreslår oförändrade bidrag till Gransättras interna föreningar, dvs 3 000 kr vardera.

Beslutas att ge Gransätra Seniorförening, Trädgårdsodlarförening och Snickeriförening ett bidrag på vardera 3 000 kr, sammanlagt 9 000 kr.

Beslut om bidrag till Gransättras Seniorförening, Snickeriförening och Trädgårdsodlarförening.

- §16 Valberedningen föreslår att antalet ledamöter förblir oförändrat, dvs 6 ledamöter varav 5 förtroendevalda och en utsedd av HSB Stockholm.

Beslutas enligt valberedningens förslag.

Beslut om antal Styrelseledamöter

§17 **Valberedningen föreslår**

I tur att avgå är *Kjell Herza* och *Pia Örjeheim*.

Susanne Flensted-Waleij, *Amit Rathod* och *Torsten Gustafsson* är valda till 2017 men avgår nu. Valberedningen tackar avgående ledamöter för välförtjänt insats. Av tradition avtackas dessa på en separat träff i lugn och ro efter stämman. *Bo Hallgren* kvarstår som HSB Stockholms representant

Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter

Valberedningen föreslår:

Omval av *Pia Örjeheim* på 2 år – styrelseordförande

Nyval av *Milan Orac* på 2 år

Nyval av *Lars Davidsson* på 2 år

Nyval av *Anna Segerstedt* på 1 år

Nyval av *Susanne Lydin* på 1 år

Beslutas enligt valberedningens förslag.

- §18 *Pia Örjeheim* presenterar *Bo Hallgren* som kom med i styrelsen i våras, efter *Peter Backström*. *Bo* har lång erfarenhet som förtroendevald inom HSB Stockholm, dels inom valberedningen sedan 2002 och som styrelseledamot i olika föreningar. *Bo* ingår i Bosparstyrelsen och är styrelseledamot i 4 olika bostadsrättsföreningar. Han har varit fritidsanställd som vicevärd i en förening. Valberedning, HSB-kod för Bostadsrättsföreningar är hans specialområden och demokratiska frågor ligger honom varmt om hjärtat. *Bo* är ett mycket varmt välkommet tillskott till styrelsen.

Presentation av HSB-ledamot

- §19 Valberedningen föreslår oförändrat antal revisorer, d v s en förtroendevald revisor.

Beslutas att antal revisorer ska vara en.

Beslut om antal revisorer

- §20 Avgående revisor *Elisabeth Hammar*.
Elisabeth avtackas efter 10 år som föreningens revisor.
Valberedningen föreslår nyval av Jan Koltay som revisor, på 1 år.
Beslutas att välja Jan Koltay.
- §21 Valberedningen föreslår 3 ledamöter.
Beslutas att antalet ledamöter ska vara 3.
- §22 Avgående valberedning: *Ingela Albinsson* (sammankallande), *Margareta Koltay* och *Britt-Marie Karlsson*.
Valberedningen föreslår *Ulla-Britt Nääf Bergström* och *Hampus Samuelsson*. *Margareta Koltay* ställer sig till förfogande.
Karin Olsson föreslår val av *Margareta Koltay* som valberedning och som ordförande.
- Beslutas** att till valberedning på 1 år välja:
Ulla-Britt Nääf Bergström (nyval)
Margareta Koltay (omval) ordförande
Hampus Samuelsson (nyval)
- §23 Styrelsen föreslår *Stefan Särnefors* och *Susanne Flensted-Waleij*.
Beslutas att välja *Stefan Särnefors* och *Susanne Flensted-Waleij* som ombud till HSB:s distriktsstämmor.
- §24 *Susanne Flensted-Waleij* informerar om pågående/kommande arbeten.
Sedan förra årsstämman har föreningen haft två extrastämmor, angående de nya stadgarna och parkeringsbevakning.
Löpande under året så har div reparationer och underhåll gjorts, bl a har ett 20-tal trappnosar renoverats.
Bostadsanpassningar passerar styrelsens bord. Stadsbyggnadskontoret bekostar bostadsanpassningar men planerna ska godkännas av styrelsen. Det är regler, vinklar & lutningar m m att ta hänsyn till, men hela tiden eftersträvas ett enhetligt utseende i våra portar.
- I månadsskiftet sep/okt genomfördes ett låsbyte i föreningens sk. skal-skydd; portar, källardörrar och cykelbodär. Föreningen har haft otaliga låssystem, föråldrade och ineffektiva och genom det nya Iloq-systemet så kan t ex entreprenörer få en ny, med exakt den åtkomst som de behöver. Tappas en nyckel bort, kan det göras obrukbar. Det betyder att föreningen inte behöver vara orolig för att nycklar är på vift. Men det förutsätter att man anmäler den förlorade nyckeln så att den kan "dödas" i systemet.
- Belysning på gårdarna Närmsta aktuella projekt är byte av armaturen på våra gårdar. Inom kort kommer det att vara en provhängning på stolpar på mellangården. Den nuvarande belysningen på stolparna är ljusglober som lyser upp i alla riktningar. Styrelsen har valt att se på sk "spottar" med riktat ljus. När vi hittat den typ som vi vill ha så kommer en upphandling att göras.
- Fönsterreparationer Nästa steg i fönsterfrågan är att en LCC-kalkyl ska göras med tillhörande stickprov i ett antal fönster i olika våningsplan och

Val av revisorer

Val av antal ledamöter i valberedningen

Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Val av ombud och ersättare till HSB:s distriktsstämmor

Information om pågående/kommande arbeten

väderstreck. Detta är en komplettering till den inventering som gjordes 2015 i längan I (port 16-20). En LCC (livscykelkostnads-kalkyl) är viktig att göra vid ett så kostsamt arbete. I en sån utredning vägs renovering, ombyggnation, ytterbågsbyte m m mot varandra och föreningen får ett beslutsunderlag. Aspekter som kostnader, funktion, estetik, hänsyn till byggnadernas historia belyses. Genom LCC-analysen visas på de åtgärder som är mest kostnadseffektiva.

Ett större fönsterrenoveringsprojekt eller fönsterbyte, som kan handla om 20 miljoner kr, kommer föregås av en extrastämma.

Garagebranden Natten till midsommar brann det i garagelängan närmast Björksätravägen. Förödelsen blev stor och det har tagit över 4 månader att återställa och krävt stort tålamod av våra medlemmar. Brandorsaken går inte att fastställa. Det är emellertid en påminnelse om hur viktigt det är att garagen inte används som förråd för div vätskor, bråte, bildäck, utan endast till fordon. Gästparkeringen har därför sedan midsommar fått ge plats till de 15 fordon som inte längre kunnat stå i garagen. De nya garagedörrarna kommer inom kort att monteras och så fort det är klart så får vi tillbaka alla gästparkeringsplatser till våra gäster.

Garagebranden kom precis i den veva som styrelsen skulle gå igång med parkeringsbevakningen hos Svensk Parkering AB och försenade den processen. Detta sammanföll även med att Svensk Parkering AB blev uppköpt av Estate Parkering AB.

När garagen är återställda ska parkeringsövervakningen inte bara gälla på våra gårdar utan även på gästparkeringen. Då kommer parkeringstillståndet med närmare information att delas ut, två till varje hushåll.

All gästparkering, från det datum som kommer att annonseras, kommer då att kräva att man har detta tillstånd i bilrutan.

I stället för en P-skiva så checkar man in med ett SMS när man kommer och checkar ut när man åker. Parkeringstillståndet berättigar till gratis parkering i de 6 första timmarna. Vill man parkera längre kostar det 5 kr i timmen, max 50 kr/dygn. För närvarande finns ingen maxgräns för hur länge man får stå parkerad.

Hälften av vinsten på intäkterna går till föreningen.

Johan Severin påpekar att det finns många äldre i Gransätra som inte vill använda en mobil eller känner sig otrygga med att betala med mobilen och efterfrågar en lösning som medlemmarna kan använda.

Yoo Karlung efterlyser en förtydligande av själva debiteringen. Hon har erfarenhet av SMSpark som har ett inloggningssystem där man kan registrera sig som kund, och så får man månatliga fakturor.

Estate har samarbete med fler betalningsföretag som sköter själva debiteringen. Det kommer att finnas fler betalningsmöjligheter för våra gäster, förslagsvis kan detta och andra frågor presenteras närmare vid ett extramöte.

Björn Broström påpekar att stämman har beslutat att ge styrelsen mandat att bestämma i parkeringsfrågan.

John Severin undrar när parkeringsbevakningen ska sättas igång och hur Estate ska reglera de 11 minuter man får stå på gårdarna. *Susanne*

Flensted-Waleij svarar att det inte krävs något tillstånd för att stanna på gårdarna. Där handlar det inte om parkering utan att man får stanna för i-

och urlastning, så länge som man behöver.

Amit Rathod påpekar att Estate måste stå och vänta i 11 minuter innan en bil kan lappas.

Pia Örjeheim säger att bötesavgiften för felparkering är 650 kr men betonar att man inte behöver vara orolig för att få böter om man finns runt sin bil när man lastar i och ur. Hon säger även att det först är när vi kommit i gång med bevakningen på gästparkeringen, som vi kan utvärdera ordentligt hur Estate fungerar. I nuläget är det inte så mycket förtjänst för Estate att hämta i Gransätra, menar hon.

Susanne Flensted-Waleij uppmanar medlemmarna att ringa numret till Estate som står på skyltarna vid infarterna till parkeringen om de ser en felparkerad bil. Enligt Estate själva så har de som mål att komma inom max två timmar, men självklart snabbare, om de har en bil i närheten. *Susanne Lydin* påpekar att hon, vid en sådan uppringning på en helg, fick veta att Estate inte kommer ut. Styrelsen noterar detta och kommer lyfta detta med Estate.

Avslutningsvis berättar *Pia Örjeheim* att Estate cirkulerar på oregelbundna tider och förtydligar att styrelsen vill ge företaget en chans. Föreningen kan alltid kan säga upp avtalet om samarbetet inte fungerar tillfredsställande.

Kommande åtgärder i början på 2017 är stamspolning, som senast gjordes vintern 2014 samt byte av batterierna i varmvattenlåsarna.

Andra förändringar på gång handlar om bokning av gästlägenheten. Där är planen att ha en bokningstavla, liksom den i tvättstugan och för biltvätten, där man kan se när gästlägenheten är ledig och själv boka utan att behöva gå ner till vicevärden på exp-tid. På samma sätt kommer man att kunna använda taggen, när man bokat gästlägenheten. Och avgiften hamnar på avin, precis som tvättstugan och biltvätten gör idag.

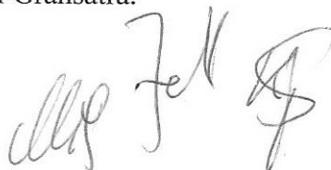
Detta kommer förhoppningsvis att underlätta för alla parter och definitivt underlätta för vicevärden.

Amit Rathod, Gransättras nuvarande vicevärd, har tyvärr flyttat från Gransätra och slutar sin tjänst i månadsskiftet. Trots att föreningens förvaltare och *Bo Hallgren* vittnat om att färre och färre föreningar har en lokal vicevärd tror styrelsen att Gransätra behöver någon på plats att hjälpa våra medlemmar och att stå för administrativa uppgifter bokning av PC m m. Därför blir Gransättras nya vicevärd *Daniela Sjöström*, som även presenterar sig för stämman.

Pia Örjeheim visar statistiken över lägenhetsförsäljningar, som *Jan Tillenius* har sammanställt, och hur priserna på våra lägenheter har fortsatt att stiga även om det har mattats av lite sedan sommaren, i samband med de nya amorteringskraven. Genomsnittspriset per m² är numera 33 129 kr och försäljningspriset per lägenhet i år är i snitt 3 010 625 kr.

Pia Örjeheim förklarar att styrelsen har haft stor glädje och nytta av *Jan Tillenius* ekonomiska kompetens, erfarenhet och råd och vill även framöver ta hjälp av honom.

Hon passar på att även tacka alla de som i stort och smått, på olika sätt varit behjälpliga med insatser för föreningen under året. Tack vare dessa medlemmar hålls våra kostnader nere och det blir trivsamt i Gransätra. Ingen nämnd, ingen glömd.



§25 *Susanne Flensted-Waleij* berättar också om hur glädjande det har varit att se villigheten att hjälpa till bland medlemmarna under sin tid i styrelsen. Det blir roligare när man hjälps åt och gör det tillsammans. Dessutom spar det pengar för föreningen. Rent konkret så finns det flera sätt att kunna delta och bidra.

Trivselsfrågor
/frivilliga grupper

- 1) Adventsfirandet har blivit lite av en tradition som många har uppskattat. Styrelsen känner dock inte att de har tid att engagera sig i detta. Därför efterlyses frivilliga att arrangera fikar och ställa i ordning. Susanne skickar runt en lista där medlemmarna kan skriva på sig om de kan tänka sig att hjälpa till.
- 2) Flera medlemmar har hört av sig till styrelsen och efterlyst gemensamma träffar och aktiviteter i PC. Styrelsen välkomnar initiativet men tror att det kräver någon form av trivselgrupp som kan planera och genomföra dessa. *Patric Kärrström* erbjuder sig att vara sammanställare och det skickas runt ytterligare en lista där man kan visa sitt intresse för att vara med.
- 3) Många enklare insatser, som att röja bort buskar, ta bort farthinder blir lätta och roliga om man är fler som hjälps åt. Det kan också spara dyrbara kronor till föreningen. För att volontärinsatserna inte bara ska bygga på styrelsens egna nätverk, skickas även en "välkommen-att-fråga-mig-lista" runt där man ställer sig till förfogande till att bli tillfrågad, med rätt att alltid kunna säga nej.

§26 *Pia Örjeheim* redogör för bakgrunden till förfarandet. Flera rum/förråd och bl a dessa f d soprum, har genom åren införlivats för att göra lägenheter större. I aktuellt fall så behöver ett triangelbyte av förråd komma till stånd för att utökandet av bostadsrätten ska kunna genomföras. Upplösning av bostadsrätten kräver dock ett stämmobeslut.

Upplösning av bostadsrätt 99-2133-115 inför utökning med intilliggande soprum

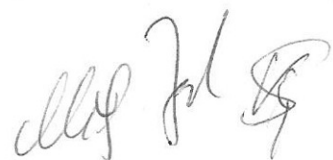
Margareta Koltay förtydligar att de f d soprummen härstammar från tiden då sopnedkassen i trapphusen användes. Men sedan förstukvistarna byggdes och sophanteringen flyttades dit, så har rummen använts som förråd.

Mikael Grönvall förklarar tågorordningen i förfarandet som innebär att föreningen först måste köpa lägenheten, som ska bli större, för att sedan sälja den till dem som bor där. Det blir förändringar i andelstal och insats som bara påverkar den gällande lägenheten. Beslutet att köpa resp sälja lägenheten är styrelsens beslut. Men den ursprungliga lägenhetsbeteckningen som rent juridiskt står kvar, behöver upplösas eftersom den inte längre existerar. Beslutet om att upplösa den gamla bostadsrätten måste tas på en stämma. För att slippa kalla till en extrastämma allena för att upplösa lägenheten, är förslaget att istället ge styrelsen fullmakt att upplösa bostadsrätten när det är praktiskt möjligt.

Beslutas att styrelsen får mandat att sköta upplösningen av lägenheten när det bäst kan ske.

§27 Motion 1 om hastighetsbegränsningar och farthinder.
Styrelsen yrkar på att motionen ska anses besvarad. Berit Stille yrkar bifall till motionen.

Motioner



Stämman beslutar genom acklamation enligt styrelsens förslag att anse motionen besvarad.

Motion 2 om kapning av ek

Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att avslå motionen.

Motion 3 om minskning av biltrafik

Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att avslå motionen.

Motion 4 om anläggning av nya parkeringsplatser.

Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att avslå motionen.

Motion 5 om tuktning av träd.

Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att anse motionen besvarad.

Motion 6 om förnyelse av växtligheten längs med fasaderna på mellangården.

Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att anse motionen besvarad.

Motion 7 om gräsmattor

Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att avslå motionen.

Motion 8 om ytterbelysning

Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att anse motionen besvarad.

§28 Björn Broström informerar om ett reklamblad som delats ut i Gransätra om säkerhetsdörrar med missvisande information. Björn Broström rekommenderar dem som vill skaffa säkerhetsdörr att vända sig till styrelsen, eller till honom själv om man vill veta mer om säkerhetsdörrar. Är intresset stort finns möjligheten att gå ihop och pressa priset.

Övriga frågor

§29 Mötesordföranden tackar medlemmarna för ett trevligt möte, önskar den nya styrelsen lycka till och betonar att motioner visar på engagemang, vilket är något att ta vara på. Mötesordförande avslutar stämman kl 20.23

Stämman avslutas

Vid protokollet:


Susanne Flensted-Waleij

Justeras:


Mikael Grönvall
Mötesordförande


Kjell Sjöström
justerare


Jan-Erik Almqvist
justerare