



HSB – där möjligheterna bor

# YTTRANDE ÖVER MOTIONER ANG ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Nedanstående motioner har inkommit till HSB Stockholms föreningsstämma. Efter samråd med motionären har styrelsen valt att skriva ett gemensamt yttrande över motionerna

- Motion ang. mäklarinformation vid lägenhetsöverlåtelser
- Motion ang. hantering av specialinlåning
- Motion ang. rapportering av förtroendeuppdrag
- Motion ang. arvodesutbetalning
- Motion ang. konto för enhetsmätning
- Motion ang. ersättning av kontanta utlägg

Samtliga motioner har föreslagit administrativa förbättringar i vårt tjänsteutbud. Eftersom HSB Stockholm alltid strävar efter att ligga i framkant med lösningar för bl.a. den administrativa förvaltningen ser vi mycket positivt på inkomna förslag.

Under år 2011 gick HSB Stockholm in i ett gemensamt tjänsteutvecklingsbolag ” HSB Tjänsteutveckling AB ” med HSB Riksförbundet, HSB Malmö, HSB Göteborg och HSB Norr. Syftet var att skapa bättre förutsättningar för HSB att på ett effektivare och mer ekonomiskt sätt skapa medlems- och kundnytta i våra administrativa system och tjänster. Tjänsterna som utvecklas kommer att hanteras via HSB Portalen, som är en utveckling av Styrelsewebben.

Punkterna Lägenhetsöverlåtelser och specialinlåning finns redan färdigutvecklade och i produktion i en del HSB föreningar. Punkterna förtroendeuppdrag och arvodesutbetalning är under utveckling och beräknas vara klara under år 2013.

HSB Stockholm har fattat beslut om att ansluta till tjänsten HSB Portal, och räknar med att börja implementera tjänsterna under året.

Punkten konto för enhetsmätning av olika slag finns i kontoplanen. Punkten kontanta utlägg, finns en rutin där underlaget scannas in på adress [Ipsscanner@hsb.se](mailto:Ipsscanner@hsb.se)

**Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta**

**Att bifalla motionerna**



HSB – där möjligheterna bor

# MOTIONER ANG ADMINISTRATIVA FRÅGOR

## **Motion ang. mäklarinformation vid lägenhetsöverlåtelser**

Vid lägenhetsöverlåtelser idag får styrelsen ett mail till angiven mailadress angiven via styrelsewebben. I detta mail finns information om bl a säljare och köpare samt överlåtelssumma. Utöver detta mail finns samma information samt en UC att hämta på styrelsewebben.

Dock skulle det vara till stor hjälp för oss i styrelsen att även få information om ansvarig mäklare för överlåtelserna då det funnits ett flertal tillfällen då vi varit i behov av att komma i kontakt med ansvarig mäklare innan vi kunnat ta ställning till huruvida vi ska godkänna köparen om medlem eller ej. Erfarenhetsmässigt har det visat sig att det inte är bra att fråga säljaren om mäklarens kontaktuppgifter då detta skapat onödig oro hos säljaren då de ställer sig frågande till varför styrelsen behöver komma i kontakt med mäklaren.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta om att införa en rutin om att kontaktinformation till ansvarig mäklare framgår tillsammans med övrig överlåtelseinformation vid överlåtelser av bostadsrätter.

Mikael Grönvoll  
Ordf. HSB Brf Snösätra 229



### **Motion ang. hantering av specialinlåning**

De föreningar som har kapital placerade i HSB's specialinlåning har idag möjlighet att via mail få återrapportering om när en inlåning är på väg att upphöra, bekräftelse på en ny inlåning samt slutavräkning. Däremot ska beskedet från styrelsen om fortsatt inlåning skickas in med post.

Min bedömning är att det skulle underlätta både arbetsmässigt, miljömässigt och kostnadsmässigt om styrelsen kunde ges möjlighet att sköta all hantering av HSB's specialinlåning via styrelsewebben, antingen via ärendehantering eller på annat sätt. Framförallt tänker jag då på att även beskedet från styrelsen om fortsatt inlåning skall kunna administreras via styrelsewebben, ungefär likt den princip som finns idag för att godkänna nya medlemmar i föreningen. Vid behov skulle man även kunna ha samma princip som vid attest av fakturor genom att kräva lösenord från en eller två styrelsemedlemmar när uppgifterna skall rapporteras.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta om att införa en rutin som ger styrelsen möjlighet att sköta all hantering av HSB's specialinlåning via styrelsewebben.

Mikael Grönvoll  
Ordf. HSB Brf Snösätra 229



### **Motion ang. rapportering av förtroendeuppdrag**

När sammansättningen i en styrelse förändrats eller andra förtroendevalda bytts ut skall detta meddelas HSB Stockholm, och även i vissa fall Bolagsverket. Rapporteringen av denna förändring sker idag genom att styrelsen fyller i blanketter och postar dem till HSB Stockholm. Detta är en hantering som tar tid och kostar pengar för föreningarna i form av kuvert, pappersutskrifter samt porto.

Min bedömning är att det skulle underlätta både arbetsmässigt, miljömässigt och kostnadmässigt om styrelsen kunde ges möjlighet att skicka allt underlag elektroniskt genom att fylla i alla nödvändiga underlag via styrelsewebben. På så sätt finns fortfarande spårbarheten på vem som rapporterat i och med att det krävs inloggning till styrelsewebben. Vid behov skulle man även kunna ha samma princip som vid attest av fakturor genom att kräva ytterligare lösenord från en eller två styrelsemedlemmar när uppgifterna skall rapporteras.

Genom att uppgifterna rapporteras elektroniskt lagras de även elektroniskt vilket rimligtvis borde göra spårbarheten tydligare.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta om att införa en rutin som ger styrelsen möjlighet att via styrelsewebben rapportera förändringar i styrelsens sammansättning och/eller när andra förtroendevalda i föreningen bytts ut.

Mikael Grönvoll  
Ordf. HSB Brf Snösätra 229



### **Motion ang. arvodesutbetalning**

Rutinen i dag vid arvodesutbetalning är att med post skicka in ett påskrivet utbetalningsunderlag (se bifogat) till ekonomiavdelningen på HSB Stockholm. Detta är en hantering som tar tid och kostar pengar för föreningarna i form av kuvert, kopiering samt porto.

Min bedömning är att det skulle underlätta både arbetsmässigt, miljömässigt och kostnadmässigt om styrelsen ges möjlighet att skicka underlaget elektroniskt som bifogade fil i ett mail till antingen ekonomiavdelningen på HSB Stockholm eller till fakturaservice, alternativt att rapportera underlaget direkt via styrelsewebben, för att sedan attestera utbetalningen enligt samma rutiner som för fakturor via styrelsewebben.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta om att införa en rutin som ger styrelsen möjlighet att skicka arvodesunderlaget elektroniskt för att sedan kunna attesteras enligt samma rutiner som för fakturor via styrelsewebben.

Mikael Grönvoll  
Ordf. HSB Brf Snösätra 229



### **Motion ang. konto för enhetsmätning**

I gällande kontoplan för vår förening finns idag kontot 4315 El, enhetsmätning. Detta är det enda kostnadskontot som finns för enhetsmätning. I vår förening har vi enhetsmätning av tappvarmvatten. Dessutom finns även möjlighet att ha enhetsmätning på exempelvis tappkallvatten och värme. Således bokas våra kostnader för enhetsmätning av tappvarmvatten på konto 4315 vilket inte är helt korrekt men samtidigt minst fel eftersom detta konto bedömts vara närmast sanning utifrån övriga kostnadskonton i nuvarande kontoplan.

Jag har påtalat för vår ekonomihandläggare att vi skulle vilja utöka kontoplanen med ett kostnadskonto för just enhetsmätning av tappvarmvatten. Svaret jag fick var att det är en trög process att få detta till stånd då denna kontoplan gäller samtliga föreningar som är knutna till HSB Stockholm.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta om att i kontoplanen införa kostnadskonton för övriga typer av enhetsmätningar som i dagsläget är kända, alternativt att varje förening får sin egen kontoplan där föreningen själv kan besluta om vilka konton som skall finnas.

Mikael Grönvoll  
Ordf. HSB Brf Snösätra 229



### **Motion ang. ersättning av kontanta utlägg**

Många gånger på ett år gör styrelsens medlemmar inköp till föreningen. Rutinen i dag är då att med post skicka in en kopia på kvittot tillsammans med ett utbetalningsunderlag (se bifogat) till fakturaservice. Väl hos fakturaservice scannas underlaget plus kopian på kvittot in och läggs ut på styrelsewebben. Detta är en hantering som tar tid och kostar pengar för föreningarna i form av kuvert, kopiering samt porto.

Min bedömning är att det skulle underlätta både arbetsmässigt, miljömässigt och kostnadsmässigt om styrelsen kunde ges möjlighet att skicka allt underlag elektroniskt genom att scanna in kvitton och ha detta tillsammans med utbetalningsunderlaget som bifogade filer i ett mail eller via styrelsewebben.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta om att införa en rutin som ger styrelsen möjlighet att skicka allt utbetalningsunderlag elektroniskt.

Mikael Grönvoll  
Ordf. HSB Brf Snösätra 229



HSB – där möjligheterna bor

# MOTION ANG MODERATOR VID MÖTEN

## **Motion ang. val av moderator vid möten**

Vid ett tillfälle deltog jag på en informationsträff som arrangerades av HSB Stockholm. Utsedd moderator var en representant från HSB och givet detta fick mötet en moderator som var partisk.

Det förvånade mig oerhört mycket att HSB Stockholm valt en företrädare från HSB att vara moderator istället för en opartisk person. Det är min fasta övertygelse att en moderator ska vara opartisk i den eller de sakfrågor som ska avhandlas. Det är också min fasta övertygelse att en opartisk moderator har lättare för att låta alla parter få komma till tals och att se till att alla parter får svara på kritiska frågor, både från åhörarna och från moderatören själv i syfte att belysa så många infallsvinklar som möjligt i det som avhandlas.

Mitt sammanlagda intryck från detta möte var att det var oerhört oproffsig skött från HSB Stockholms sida. Jag är helt övertygad om att mötet hade framstått som mycket mer seriöst om man valt en utomstående och opartisk moderator.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta om att informationsträffar som hålls av HSB och som kräver någon form av moderator fortsättningsvis ska ledas av en utomstående och opartisk moderator.

Mikael Grönvoll  
Ordf. HSB Brf Snösätra 229





HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2013.

Flik 6 2 a

# YTTRANDE ÖVER MOTION ANG MODERTOR VID MÖTEN

HSB Stockholm arrangerar många olika aktiviteter såsom informationsmöten, utbildningar, föreläsningar etc. Varje aktivitet har sitt speciella syfte och vid det tillfälle som motionären hänvisar till så var syftet att ge våra företrädare för bostadsrättsföreningarna tillfälle att ställa frågor till regeringens förslagsställare.

Syftet var alltså inte att ge någon opartisk bedömning av förslaget till nya regler gällande andrahands uthyrning.

Styrelsen anser dock att motionären har rätt i att vissa aktiviteter kräver opartiska moderatorer.

**Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta**

**Att anse motionen besvarad**



HSB – där möjligheterna bor

# YTTRANDE ÖVER MOTION ANG VINDKRAFT

HSB Stockholm har anslutit samtliga egna hyresfastigheter till Fortums klimatneutrala fjärrvärmeavtal, vilket innebär att vi betalar lite mer för fjärrvärmerna. Via Tricorona som sköter investeringarna som vi klimatkompenserar för, investeras i bl.a. vindkraftverk i Kina, Fuxin City i provinsen Zhangwu samt fossilfri biomassafabrik i Indien i provinsen Sri Balaji. Total årlig koldioxid minskning i dessa två projekt är 64 000 ton.

Inom HSB har vi satt upp mål, som innebär att vi ska minska koldioxidutsläppen med 50% år 2023, med 2008 års utsläppssiffror som grund.

I detta arbete med att minska klimatpåverkan har HSB Stockholm slutit avtal om elleverans med Luleå Energi AB. Avtalet innebär att vi till våra egna hyresfastigheter får leverans av miljöcertifierad vattenkraftsel.

Vi har ca 40 bostadsrättsföreningar som via HSB Stockholms avtal, får elleverans från Luleå Energi AB. Normalt när man tecknar avtal med energibolag så är det vanliga att man får göra tillval för att få ”grön el”., vi gör tvärtom – här får man göra ett aktivt val för att inte få ”grön el”. Vi har dessutom en mindre egen hyresfastighet som vi anslutit till HSB Vind i Umeå, med en andel i vindkraftverk.

När det gäller solpaneler så har HSB Stockholm deltagit i ett projekt som var klart under sommaren, tidig höst 2012, där vi kartlade samtliga egna hyresfastigheters möjlighet att få ut maximal effekt om vi skulle investera i solpaneler. Två fastigheter visade sig ha stor potential för en sådan investering. Vi avvaktar tillsvidare med investering.

Inom ramen för HSBs gemensamma klimatarbete i vilket HSB Stockholm är med i så diskuteras nyttjande av vindkraft

Ett samarbetsavtal med Umeå Energi gällande vindelkooperativ håller på att tas fram via HSB Riksförbund. Samtliga medlemmar kommer att ges möjlighet att köpa andelar i vindkraftkooperativet. HSB Stockholm har sedan tidigare anslutit en egen fastighet, med en andel, till HSB Umeå vindkraftkooperativ. Investeringar och byggande av egna vindkraftanläggningar är kostnadskrävande. En anläggning kostar att uppföra i storleksordningen 30 – 35 milj. kr. HSB Stockholms egen elförbrukning i egna fastigheter är c:a 5 GWh.

Styrelsen för HSB Stockholm menar att det avtal som vi har tecknat med Luleå Energi AB, med möjlighet för brf att ansluta sig, mycket väl uppfyller de miljömål som HSB Stockholm arbetar efter i och med att det är miljöcertifierad vattenkraftel som vi tecknat avtal för. Vi ser att Riksförbundets samarbetsavtal med Umeå Energi gällande vindkraftkooperativ kan på sikt utvecklas för brf att ansluta sig till.

***Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta***

***Att anse motionen besvarad***



HSB – där möjligheterna bor

# MOTION ANG VINDKRAFT

Klimatkrisen är mycket allvarlig. Världsbanken varnar för att temperaturökningen kan bli fyra grader i genomsnitt på planeten redan 2060. Alla länder, alla kommuner, företag, organisationer och enskilda människor bör bidra till en lösning efter sin förmåga. Vindkraft och solenergi som en del av klimatstrategin ökar andelen förnybar energi och minskar klimatpåverkan.

Även HSB bör ta del av ansvaret. I det nordeuropeiska elnätet används mycket kol och olja som kan ersättas av vindkraft och el från solpaneler.

Vindkraft ger på sikt också ekonomiska besparingar som förväntas öka allt eftersom avskrivning sker och räntekostnaderna minskar. I jämförelse med att köpa el på den öppna marknaden ger vindkraft lägre elkostnader. På sikt förväntas vinsten öka när elpriserna stiger om värdet av elcertifikat räknas med i vinstkalkylen.

Yrkande:

Att HSB Stockholm undersöker möjligheter och lämplighet av investeringar i vindkraft för att tillgodose en del av den egna elförbrukningen i av HSB Stockholm ägda fastigheter.

Att HSB Stockholm utvecklar ett koncept för köp av el från vindkraft för bostadsrättsföreningar som vill investera i vindkraft.

Styrelsen

HSB Stockholms Innerstadsdistrikt



HSB – där möjligheterna bor

# YTTRANDE ÖVER MOTION ANG MANDATPERIODER

Styrelsen delar motionärens syfte att vår organisation skulle vitaliseras mer om regler infördes om begränsningar i mandatperiodernas längd och eller antal. Frågan diskuterades i samband med att HSBs Kod för HSB-föreningar infördes. Då beslutades att tidsbegränsningar ej skulle införas.

Valberedningen har på senare år varit mycket aktiva för att få in nomineringar. Det framgår bl.a. av valberedningens berättelse till föregående stämma. Konstateras att fler nomineringar inkommit under senare år.

Motionären önskar att frågan gällande antalet mandatperioder utreds gällande utskotten. Styrelsen tycker att demokratifrågan är så pass angelägen och att valberedningen bör få i uppdrag att utreda frågan till kommande stämma. Dock anser styrelsen att frågan ej ska stadgeregleras eller skrivas in i föreningskoden. Dock kan den i så fall markeras i valberedningsinstruktionen.

**Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta**

**Att anse motionen besvarad**



HSB – där möjligheterna bor

# MOTION ANG MANDATPERIODER

## YRKANDE:

*Att: uppdra till HSB Stockholms styrelse att tillsätta en utredning för att se över mandatperioderna för HSB Stockholm utskott.*

## Motivering:

Till varje stämma kommer ett stort antal mejl och meddelande från HSB Stockholms valberedning med önskan om nomineringar. Vid träffar och möten med distriktsstyrelsen så framförs önskan om att få in många nomineringar. Ett dilemma är dock att när man sedan kommer till val av funktionärer på stämman så är det dålig ”rotation” på posterna. Det upplevs som att nyval sker till ett utskott enbart om någon valt att sluta, annars så väljs de befintliga ledamöterna om. För att skapa en bättre rotation och ge flera personer tillfälle att delta i utskottsarbete och därmed öka förståelsen och intresset för HSB Stockholms arbete kan en lösning vara att man begränsar antalet mandatperioder en person får sitta i ett och samma utskott. Antalet mandatperioder begränsas till 5 i följd (eller vad som anses lämpligt).

Vår uppfattning är att detta skulle vitalisera organisationen och få fler personer att känna sig engagerade och villiga att ställa upp.

## NACKA-VÄRMDÖ DISTRIKTET

genom Janurban Modigh (sekreterare)



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2013.

Flik 6 5 a

# YTTRANDE ÖVER MOTION ANG TYDLIG PRISSÄTTNING

HSB Stockholm vill på alla sätt underlätta och öka tydligheten för sina bostadsrättsföreningar. Gängse praxis i fastighetsbranschen är att i anbud till juridiska personer, som t ex fastighetsägare, ange priset exklusive moms. Det finns en risk att om HSB Stockholm enbart anger priset i våra anbud inkl moms att det då kan uppfattas som att HSB Stockholm ligger på en högre prisnivå än konkurrenterna.

Dessutom finns det en risk att ett sådant förfarande kommer att skapa förvirring då endast ett fåtal av våra konkurrenter är registrerade för moms och andra entreprenörer endast anger priset exklusive moms. Vi ser dock positivt på motionärens motiv och kommer att se över möjligheterna att förtydliga prissättningen till bostadsrättsföreningar avseende priser både exklusive respektive inklusive moms.

**Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta**

**Att anse motionen besvarad**



HSB – där möjligheterna bor

# MOTION ANG TYDLIG PRISSÄTTNING

## **Yrkande:**

*Att HSB Stockholm i sin dialog med Bostadsrättsföreningar alltid skall ange pris inklusive moms klart och tydligt så som huvudalternativ i anbud, offerter eller prislister.*

## **Motivation:**

Största delen av HSB Stockholms kunder/bostadsrättsföreningar är icke momspliktiga och kan därmed inte ”hantera moms”. Alla siffror i föreningens bokföring, resultat- såväl som balansräkning är Intäkter och kostnader inklusive moms. När föreningen arbetar med budget (upprättande såväl som uppföljning) är siffrorna inklusive moms.

I styrelsearbete så har man ofta en budget som man skall följa när man gör en upphandling. Låt oss säga att man satt av 200 000 för trädgårdsskötsel. Offerter tas in och på styrelsemötet nämns att en leverantör lämnat ett pris på 190 000. Mötet tycker det är okej för det är ju under 200 000 och budet antas. Men ...i själva verket är priset 237 500 dvs. i detta fall bra mycket över vad som styrelsen tänkt sig. Detta är inte ett exempel som motionären tagit ur luften utan en erfarenhet från arbete och deltagande i ett antal olika bostadsrättsföreningars styrelser.

Om det var så att momsen ändras flera gånger per år i Sverige så skulle motionären kunna förstå att HSB Stockholm är tvungen att friskriva sig från momsen. Å andra sidan så är det inte motionärens mening att priser inte skall kunna anges exklusive moms i anbud och prislister. Syftet med motionen är att underlätta styrelsearbete och beslutsfattande, dvs. att priset inklusive moms är det man först skall se och inte behöva räkna ut.

Att ange priser inklusive moms är inget nytt. Om HSB Stockholm skulle lämna ett pris till mig som privatperson så stipulerar lagen att priset skall vara inklusive moms.

Nacka i januari 2013.

Janurban Modigh

Medlem av HSB Stockholms förtroendemannakår samt ordförande för HSB Brf Bergakungen.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2013.

Flik 6 6 a

# YTTRANDE ÖVER MOTION ANG UTTALANDE VID REVISION

HSB Stockholm har tagit upp frågan med BoRevision AB som inte har någonting emot att ändra underskriften från styrelsens ordförande till styrelsen.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionärens förslag i båda attsatserna.

*Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta*

*Att bifalla motionen*





HSB – där möjligheterna bor

# MOTION ANG UTTALANDE VID REVISION

## **Hantering av kravet på ”uttalanden från företagsledningen” i samband med revision inom HSB**

Sedan förra året, då verksamhetsåret 2011 reviderades, anses den internationella revisionsstandarden ISA 580, *Företagsledningens uttalanden*, ingå i det som kallas god revisionsred i Sverige. Med anledning av detta har Borevision, den revisionsbyrå som utsetts av HSB Riksförbund att revidera samtliga bostadsrättsföreningar inom HSB Stockholm, begärt att styrelsens ordförande ska underteckna den typ av skriftliga uttalanden som avses i standarden.

I den engelskspråkiga versionen av ISA 580 används begreppet ”management” vilket i den svenska versionen översatts till företagsledningen. I 6 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar anges vad som gäller ledningen i en ekonomisk förening, däribland bostadsrättsföreningar. Där framgår att det är styrelsen som utgör föreningens ledning.

HSB Stockholm bör inte motsätta sig att god revisionsred tillämpas vid revision av bostadsrättsföreningar som är medlemmar. Däremot måste den som utses att revidera föreningarna acceptera den ansvarsfördelning som enligt svensk lag råder inom en bostadsrättsförening. Att med hänvisning till en revisionsstandard peka ut ordföranden som särskilt ansvarig för föreningens redovisning är inte acceptabelt.

Stämman föreslås besluta:

- Att för sin egen del uppmana alla medlemsföreningar att behandla Borevisions krav på uttalanden som ett ärende för styrelsen i sin helhet
- Att uppdra åt styrelsen att tillskriva HSB Riksförbund och meddela stämmans beslut enligt ovan, och uppmana Riksförbundet att vidarebefordra HSB Stockholms ställningstagande till Borevision

Styrelsen  
HSB Stockholms Innerstadsdistrikt