



STÄMMOPROTOKOLL

fört vid extra föreningsstämma med HSB:s bostadsrättsförening Gransättra i Stockholm, onsdagen den 26 maj 2004 klockan 19.00 – 20.45 i Sättra Teatern.

- § 1 Stämman öppnas av föreningens ordförande *Jan Tillenius*, som hälsar alla hjärtligt välkomna. **Stämman öppnas**
- § 2 Till ordförande för stämman väljs *Karin Olsson*. **Val av mötesordförande**
- § 3 Anmäls att stämмоordföranden utsett *Margareta Koltay* att föra dagens protokoll. **Ordförandes val av sekreterare**
- § 4 Genom upprättad medlemsförteckning konstateras att 48 röstberättigade medlemmar infunnit sig till stämman. **Närvarande medlemmar**
- § 5 8 fullmakter har inlämnats **Fullmakter**
- § 6 Stämman godkänner det utsända förslaget till dagordning. **Dagordning**
- § 7 Stämman beslutar utse *John Severin* och *Hans Fagerberg* till justerare och tillika rösträknare. **Val av två justerare tillika rösträknare.**
- § 8 Kallelsen till föreningsstämman har annonserats i Gransättrabarret under vecka 20 och i separat utskick till alla medlemmar i brevlådorna den 18 maj. Stämman konstaterar därmed att kallelse skett enligt stadgarna. **Kallelse**
- § 9 *Jan Tillenius* redogör i korthet för förslaget om en gemensam upphandling av el. Förslaget innebär att alla individuella el-abonnemang slopas och att föreningen träffar ett kollektivt avtal för hela föreningen inklusive alla lägenhetsabonnemang. Dagens totalt 183 abonnemang skulle därmed minska till endast tre. Fortums elmätare tas ner och föreningen installerar egna 3-fasmätare för varje lägenhet. Lägenheternas verkliga el-förbrukning avläses och debiteras kvartalsvis tillsammans med föreningsavgiften från HSB. Fördelarna med enhetsmätning är att föreningen blir en större elupphandlare än en enskild medlem och kan dessutom tillsammans med andra föreningar gå ihop och förhandla fram mycket bättre priser och villkor än idag. En annan fördel är att det blir enkelt att följa upp den egna förbrukningen. På avierna anges alltid periodens verkliga förbrukning och man slipper alla former av preliminärdebitering. De beräkningar föreningen gjort tillsammans med *Henrik Qvarfort* från Techem, det företag som styrelsen föreslår som samarbetspartner i projektet, visar att föreningen och medlemmarna tillsammans kan spara cirka 211 000 kr. Besparingen är dock mycket ojämnt fördelad då hushållen får en besparing på 351 000 kr eller c:a 2 000 per hushåll medan föreningen får ökade kostnader på 140 000 kr. **Gemensam upphandling av el.**

Investeringen i nya mätare mm kostar 571 000 kr. Årliga avskrivningar, ränta och driftkostnader uppgår till 83 000 kr. Nettobesparingen blir därefter c:a 128 000 kr per år. Enligt kalkylen är investeringen betald på 4,5 år. Nettobesparingen innebär en avkastning på insatt kapital på 22,4%.

Henrik Qvarfort presenterar Techem och berättar att företaget bildades 1952, har sitt huvudkontor i Frankfurt och finns över hela Europa. I Sverige finns man på flera platser men har huvudkontoret i Malmö. Totalt hanterar man 40 miljoner mätare.

De offererade mätarna är tyggodkända som debiteringsmätare och man för också det mätarregister som lagen påbjuder. Dagligen sker en automatisk avläsning av mätarna. Innan mätvärdena översänds till HSB sker en rimlighetskontroll av förbrukningen per lägenhet med genomsnittsförbrukningen i Gransåtra som utgångspunkt. En ytterligare kontroll av mätvärdena sker genom att alla undermätarnas värden summeras och skall stämma med den totala förbrukningen enligt huvudmätarna.

I samband med den första elräkningen kommer alla att få reda på sin förbrukning i förhållande till föreningens genomsnittsförbrukning.

Efter *Henriks* genomgång lämnar *Karin Olsson* ordet fritt.

Tommy Qvinnström port 18 frågar om hur installationen går till i lägenheterna. *Henrik* svarar att allt arbete sker i elskåpen i portarna och att lägenheterna inte berörs alls. Det kommer naturligtvis att ske korta strömavbrott som alltid kommer att aviseras. *Qvinnström* undrar hur överföringen sker från mätarna till Techem och får till svar att mätvärdena först samlas upp i en lokal "master" i föreningen och att de via bredbandsuppkoppling förs över till Techems server. *Qvinnström* vill också veta om den administrationsavgift, som föreningen betalar för överföringen och kontrollen kommer att öka i framtiden. *Henrik* svarar att avgiften följer konsumentprisindex.

John Severin port 21 frågar hur det blir med befintliga avtal som har en fast avtalstid som kan uppgå till flera år. *Henrik* svarar att det ofta blir en förhandlingsfråga då leverantören som regel är mycket intresserad av att få vara med och förhandla om det nya avtalet. I de fall man inte når en lösning går föreningen in och förtidsinlöser medlemmens avtal. *Jan* bekräftar att föreningen kommer att ta kostnaden för förtidsinlösen och att inga medlemmar ska drabbas. Dock gäller föreningens åtagande endast för avtal som tecknats före ett stämmobeslut om enhetsmätning. *Åke Löwenberg* port 20 meddelar att han har en årsförbrukning på 1 900 kWh per år och endast betalar 417 kr per kvartal. *Henrik* svarar att den förbrukningen är väsentligt lägre än genomsnittsförbrukningen, som ligger på c:a 2 800 kWh. *Jan* förtydligar sin tidigare redogörelse om genomsnittsbesparingen, som ligger på c:a 2 000 kr per hushåll, med att de som förbrukar mycket el naturligtvis tjänar mer på systemet än de som har en lägre förbrukning.

Erling Björnsson port 29 frågar om § 25 i förslaget till nya stadgar, där det står att bostadsrättshavaren svarar för mätartavlan. *Henrik* svarar att mätartavlan är föreningens ansvar inte medlemmens. *Jan* kompletterar

med att bostadsrättshavarens ansvar, enligt HSB:s kommentarer till de nya stadgarna, gäller synlig elinstallation och säkringskåp i lägenheten med undantag för elledningar som tjänar fler än den aktuella lägenheten. Mätarna sitter i portarna och är föreningens ansvar.

Gunilla Mård port 4 vill veta vilket kilowattpris kalkylen är gjord efter. *Jan* svarar att det är utifrån föreningens nuvarande pris på 20 öre + moms.

Diskussionen avslutas. Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att införa enhetsmätning och gemensam upphandling av el. Stämмоорdföranden konstaterar att beslutet tagits med överväldigande majoritet.

- § 10 Den 1 april 2003 ändrades delar av bostadsrättslagen. Flera lagändringar är så avgörande att bostadsrättsföreningarnas stadgar måste ändras så att de inte kommer i konflikt med lagstiftningen. HSB har därför arbetat fram förslag till nya normalstadgar. **Nya stadgar**

I förslaget till nya stadgar, som bifogats kallelsen, har de paragrafer och avsnitt som regleras av bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar tagits bort. Dessa kommer i fortsättningen att finnas i ett separat komplement till stadgarna. Stadgarna renodlas därmed och föreningen behöver i fortsättningen inte ändra stadgarna på grund av ändrade lagar eller förordningar.

Efter att *Jan Tillenius* kommenterat några av de större ändringarna lämnar *Karin Olsson* ordet fritt. Ingen diskussion förekommer och **stämman beslutar enhälligt** att ändra föreningens stadgar till 2003 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar. Stämмоорdföranden påpekar att stadgarna träder i kraft först efter att de antagits på en kommande stämma och att det på den stämman krävs 2/3-dels majoritet.

De nya stadgarna bifogas originalprotokollet.

- § 11 *Karin Olsson* informerar om att det finns ett intresse från en medlem som hyr en lokal precis under sin lägenhet att omvandla lokalen till bostadsrätt. Hon säger också att bostadsrättshavaren önskar ett principbeslut från stämman om omvandlingen, innan han går vidare och undersöker de tekniska förutsättningarna och kostnaderna med att förbinda lokalen med lägenheten. Från styrelsens sida är man positiv till en omvandling. **Omvandling av lokal till bostadsrätt**

Jan Tillenius redogör för styrelsens förslag till omvandling, som går ut på att föreningen säljer lokalen till bostadsrättshavaren. Han påpekar att föreningen har högre intäkter per kvm från en lokal än från en bostadsrätt. Vid prissättningen måste man ta hänsyn till att lokalen ligger i källarvåningen, har mycket lite ljusinsläpp från fönster och inte alls har samma standard som en lägenhet. Föreningen har också ett högre underhållsansvar för en lokal än för en bostadsrätt och löper större ekonomisk risk i det fall att lokalen inte skulle bli uthyrd.

Styrelsen föreslår att försäljningspriset sätts så att det motsvarar c:a 25 % av marknadsvärdet per kvm för en lägenhet. Marknadsvärdet per kvm beräknas som genomsnittet av de tre senaste

lägenhetsförsäljningarna.

Andelstalen i föreningen är inte direkt proportionerliga mot kvadratmetytan i lägenheterna, utan varierar med belägenheten. Till exempel har gavellägenheter och lägenheter i markplanet ett annat andelstal än övriga lägenheter. Andelstalet för lokaldelen i den nybildade bostadsrätten föreslås därför bli c:a 15 % lägre än för den ursprungliga lägenheten.

Förslaget innebär att föreningen säljer lokalen till bostadsrättshavaren och beräknar ett nytt andelstal på den nybildade bostadsrätten, som tillsammans med försäljningsintäkten minst ska täcka inkomstbortfallet under 10 år. Förslaget innebär också att bostadsrättshavaren skall svara för alla kostnader för omvandlingen, både juridiska och byggtekniska.

Ordföranden lämnar ordet fritt.

Marianne Abrahamsson port 11 frågar om det ska byggas en trappa mellan lokalen och lägenheten. Svaret är ja.

Lennart Eklund port 11 frågar om vi hyr ut lokalerna som bostäder. Svaret är att vi inte hyr ut bostäder utan lokaler, men med övernattningsmöjlighet.

John Severin port 21 ifrågasätter om myndigheterna godkänner bostäder i källarplan. *Jan* svarar att vid en ombildning så omvandlas lokalen till lägenhet och därmed försvinner problemet. Man kan också göra en jämförelse med en suterängvilla, som också kan ha ytor under marknivån.

Efter avslutad diskussion beslutar stämman enligt styrelsens förslag att vid ombildning av lokal till bostadsrätt använda den princip som styrelsen redogjort för.

Karin Olsson påminner om att stämman endast fattat ett principbeslut. Skulle bostadsrättshavaren välja att fullfölja ombildningen så krävs en ny stämma, som dödar den befintliga bostadsrätten.

§ 12 *Jan Tillenius* berättar att vi fått den första preliminära bokslutsrapporten för det redovisningsår som avslutades den 30 april. Resultatet blev ett underskott på 215 tkr i stället för det budgeterade överskottet på 224 tkr. Våra kostnader har således blivit 439 tkr högre än budget. Utfallet förklaras av ej budgeterade arbeten på panncentral och biltvättthall, som uppgick till 300 tkr. Vi har drabbats av ett brott på avloppsledningen under hus F som kostade 345 tkr inklusive åtgärdande av en rad bifynd. Injusteringen av värmesystemet utvidgades och medförde ej budgeterade kostnader för bl.a nya stamventiler, asbestsanering, isolering mm på 700 tkr. Totalt sett har kostnaderna blivit 1 345 tkr högre än budget. Detta kompenseras delvis av att fjärrvärmekostnaden blev 450 tkr lägre än budget, samt att räntor och andra kostnader blev 456 tkr lägre.

Information från styrelsen

Ökade kostnader och ett behov av att återställa fonden för yttre underhåll gör att styrelsen beslutat höja avgifterna för bostadsrätterna med 4 %. Garage- och p-platser höjs med c:a 10 % och lokaler med 2% från och med den 1 juli 2004.

Vid förra stämman beslöts att piskställningen vid rondellen skulle döljas med nyplantering av en häck. Styrelsen har dock beslutat att piskställ-

ningen tas bort och ersätts av en parkbänk och några växter. Parkbänken har finansierats av det strålande resultatet från loppmarknaden och cykelauktionen vid Gransättradagen i maj.

Jan Tillenius informerar också om att arbetet i lägenheterna i samband med uppgraderingen av kabelTV-nätet nu är klart. Det som återstår är arbetet med föreningens basenhet. Detta arbete beräknas vara klart tidigast i slutet av juni.

Till sist berättar *Jan* att föreningens traktor, som inköptes för 150 tkr för 17 år sedan, nu har sålts för 70 tkr.

Ordföranden lämnar ordet fritt och *Åke Allinger*, port 18 undrar om vi efter uppgraderingen av kabelTV-nätet får tillgång till alla kanaler utan kostnad. *Karin* svarar att det endast är TV4+, som tillkommer till basutbudet. Övriga kanaler är som tidigare betalkanaler.

Linnéa Nikolausen port 41 har ingen TV och undrade vad uppgraderingen betyder för hennes del. *Jan* svarade att det inte blir någon skillnad.

§ 13 *Karin Olsson* tackar alla närvarande för intresset och aktiviteten. Hon avslutar stämman klockan 20.45. **Stämman avslutas**

Vid protokollet:

Margareta Koltay

Justeras: *Karin Olsson*
mötesordförande

John Severin
justerare

Hans Fagerberg
justerare