



STÄMMOPROTOKOLL

fört vid ordinarie föreningsstämma med HSB:s bostadsrättsförening Gransättra i Stockholm, torsdagen den 27 oktober 2005 klockan 18.30 – 21.05 i Sätterskolan aula.

- | | | |
|------|---|--|
| § 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 | Anmälde att ordföranden utsett <i>Margareta Koltay</i> att föra dagens protokoll. | Anmälan av sekreterare |
| § 4 | Genom upprättad medlemsförteckning konstateras att 58 röstberättigade medlemmar infunnit sig till stämman. | Närvarande medlemmar |
| § 5 | 7 fullmakter har inlämnats. | Fullmakter |
| § 6 | Stämman godkänner det utsända förslaget till dagordning med tillägg om att det pågående stambytet ska behandlas under punkten övriga frågor. | Dagordning |
| § 7 | Stämman beslutar utse två justerare, tillika rösträknare. Stämman väljer <i>Marita Andersson</i> och <i>Nils Sjöblom</i> . | Val av justerare, tillika rösträknare |
| § 8 | Kallelsen till föreningsstämman har anslagits i portarna den 11 augusti. Den har även tillsammans med årsredovisningen utdelats till alla medlemmar i brevlådorna den 9 september. 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. Ordförande konstaterar att ingen begär att den ska läsas upp. 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 resultat på 1 064 019 kr tillsammans med dispositionsfondens 2 764 090 kr, summa 3 828 109 kr, skall disponeras så att till fonden för yttre underhåll avsätts 1 064 094 kr | Disposition av årets resultat |

och att till dispositionsfonden återförs 2 764 015 kr, vilket tillsammans blir 3 828 109 kr. *Stämman beslutar enligt förslaget.* Efter uttaget kommer fonden för yttre underhåll att uppgå till 3 444 846 kr.

- § 13 *Stämman beslutar enhälligt* att ge styrelsen ansvarsfrihet för redovisningsåret 2004-05-01 – 2005-04-30 **Ansvarsfrihet**
- § 14 *Åke Olsson* föreslår att ordföranden och vice ordförande får vardera 10 000 kr extra under detta år pga stor arbetsbelastning under stamreoveringen. *Jan Tillenius* tackar för förslaget, som han och *Margareta Koltay* känner som en stor uppmuntran, men föreslår att ärendet skjuts upp till nästa årsstämma. Då skall stamreoveringen vara klar och stämman kan bättre bedöma det berättigade i det extra arvodet. *Stämman beslutar enligt Jans förslag.* **Arvoden**
- Stämman beslutar* att det ordinarie arvodet till styrelsen ska vara oförändrat. Det vill säga 2,5 x basbeloppet, vilket för i år är 98 500 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 Gransåtra Seniorförening ett bidrag på 3 000 kr. **Bidrag till pensionsföreningen.**
- § 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*. **Val av styrelse och suppleanter**
- Valberedningens föredragande *Leif Ilsaas* redogör för valberedningens förslag:
- Ordinarie ledamöter med mandattid på 2 år
Jan Tillenius (omval)
Margareta Koltay (omval)
Klas Albinsson (omval)
- Suppleanter med mandattid på 1 år
Daniela Sjöström (omval)
Brita Weiner (omval)
- Stämman beslutar enligt* valberedningens förslag.
- HSB:s representanter i styrelsen är Håkan Forsberg, som ordinarie ledamot med Christer Sigevall som suppleant.
- § 17 *Leif Ilsaas* föreslår val av revisor och revisorssuppleant: **Val av revisor och suppleant**
- | | | |
|---------------|---------|-------------------------|
| Tony Pansell | (nyval) | revisor, 1 år |
| Susanne Lydin | (omval) | revisorssuppleant, 1 år |
- Stämman beslutar enligt* valberedningens förslag.

Jan Tillenius påpekar att *Kurt Ullerdal* avgått på egen begäran. Han tackar Kurt för gott arbete och lovar att Kurt kommer att avtäckas av styrelsen vid ett senare tillfälle.

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

Leif Ilsaas (omval), sammankallande
Elisabeth Hammar (omval)
Nils Sjöblom (omval)

Val av valberedning

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

Tryckstyrd ventilation – reglerbara köksfläktar.

Införande av tryckstyrning innebär att den tidigare temperaturstyrda ventilationen kompletteras med apparatur som avläser tryckförändringar och reglerar fläkten på vinden, så att den anpassas till de förhållanden som gäller just för ögonblicket. Tryckstyrningen medger också att vi kan installera reglerbara köksfläktar i lägenheterna. De köksfläktar som får installeras måste ha en grundflödesinställning så att det lägsta flödet är 10 liter/sekund och det högsta är 55 liter/sekund.

Styrelsen informerar

Tryckstyrd ventilation

Nytt tak på biltvätthallen.

Det gamla taket var ett platt tak, med alla de problem ett sådant tak medför. Bl.a fungerade aldrig avrinningen. Den fylldes snabbt av löv och skräp, vilket gjorde att taket samlade på sig en massa vatten. Som en följd av detta ruttnade taket och riskerade att rasa ihop. Nu har taket fått en bra lutning och en avrinning som direkt ansluter till dagvattenbrunnen. Under hösten har det även installerats en ny och betydligt bättre dimensionerad fläkt i biltvätthallen.

Biltvätthallen

Reparation av entréerna - test i port 4

Entréerna har dessvärre brister och det är problem med bl.a ruttet trävirke. Föreningen har gjort ett ombyggnadstest på entrén till port 4. Den har bl.a fått nya överliggare i tryckimpregnerat virke. Men det som syns mest är att entrén numera har fått ett större överhäng, som harmoniserar betydligt bättre med de nya taken. Anslutningen mot fasaden är också justerad och förhoppningsvis innebär det att vi slipper de stora fuktfälten som alltid uppstår kring entrétaket när det regnar.

Entrée-ombyggnad

Vändplanen framför port 51

Slänten bakom vändplanen används till att tippa bortplogad snö under vinterhalvåret och trädgårdsavfall under sommarhalvåret. Därigenom sparar föreningen in betydande belopp på att slippa forsla bort snö och trädgårdsavfall.

Vändplanen vid hus A

Denna hantering har tyvärr gjort att det ser skräpigt ut. *Brita Weiner* har nu planterat växter vid vändplanen. Hon har anpassat växtligheten till de olika årstiderna. Området kommer under våren att prydas av vårblommor för att under sommaren ge plats åt bl.a. jordärtskockor, som både växer sig höga och ger fin färgprakt. De

har dessutom fördelen av att vissna ner mot hösten vilket buskar inte gör. På det sättet har hänsyn tagits till att slänten även ska kunna rymma den snö som måste forslas bort under vintern.

Elpriset

Föreningen har tecknat nytt avtal om el. Avtalet gäller från och med den 1 augusti 2005 och tre år framåt. Priset på elen är nu 33,5 öre/kWh. Tillsammans med nätavgift, certifikat, skatt och moms blir priset 96,83 öre /kWh.

Fjärrvärmepriset

HSB Stockholm har skapat opinion mot Fortums prissättning av fjärrvärme – Fjärrvärmeupproret, där även Gransätra ingår.

Upproret har väckt stor uppmärksamhet men det har hittills inte betytt något för prissättningen.

Även om vår förbrukning mätt i MWh har sjunkit sedan isolerglas installerades i våra fönster, så har kostnaderna för fjärrvärme stigit det senaste året och är nu på samma nivå i kronor räknat, som före isoleråtgärderna. Fortfarande är dock fjärrvärmen betydligt mer ekonomisk än den tidigare oljeeldningen.

Hyres- och avgiftsstatistik

En ny rapport från USK, utrednings- och statistikkontoret, visar att den genomsnittliga hyran för lägenheter i Stockholms stad under 2004 steg med 2,7 %. Under perioden 1998 – 2004 steg årshyran med i genomsnitt 17 %. I Gransätra steg årsavgiften 2004 med 2,2 % medan avgiften under perioden 1998 – 2004 stigit 13 %.

Priser på bostadsrätter i Gransätra

Det genomsnittliga försäljningspriset per kvadratmeter bostadsyta för de 13 överlåtelse som skedde under räkenskapsåret 00/01, var 7 860 kr. Motsvarande pris för de 8 överlåtelse som hittills har skett räkenskapsåret 05/06 är 14 311 kr. En ökning med 82% under denna period.

Efter informationen lämnar mötesordföranden *Karin Olsson* öppet för stämmodeltagarnas synpunkter och frågor.

- § 20 Det har inte kommit in några motioner till årsstämman.
- § 21 *Jan Tillenius* redogör för det avtal som HSB har förhandlat fram med Bredbandsbolaget. Avtalet innebär i korthet att föreningen får betydande rabatter på Internetanslutning och IP-telefoni. För 150 kr per månad får man abonnemang som normalt kostar 374 kr (324 kr för dem över 60 år). Avtalet gäller samtliga medlemmar och föreningens kostnad blir 150 kr x 150 medlemmar = 22 500 kr per månad. Avtalet löper på tre år. Enligt styrelsens beräkning kan de boende i Gransätra tillsammans spara över 18 000 kr per månad med avtalet. Styrelsen är medveten om att det finns medlemmar utan dator, som inte får någon nytta av avtalet. Stadgarna tillåter inte heller att kostnaden för avtalet endast debiteras de som drar nytta av det. Man kan göra en jämförelse med t.ex tvättstugan, bil-

Elpriset

Fjärrvärmeupproret

Avgiftsstatistik

Bostadsrättspriser

Motioner

Gruppanslutning till Bredbandsbolaget

tvätthallen och bastun, som alla får vara med och betala oavsett om man använder nyttigheten eller ej.

Karin Olsson lämnar ordet fritt och en intensiv debatt utbryter. Bland inläggen kan nämnas:

Gösta Nilsson har ingen dator och vill inte ha någon. Det föreslagna avtalet kostar 150 kr. Idag betalar han 125 kr till Telia, en avgift han kan slippa genom avtalet, men avtalet betyder att han och alla andra som inte har dator alltid får betala minst 25 kr till något de inte har nytta av.

Erling Björnsson påpekar att alla som har Bredbandsbolagets telefoni kan ringa alla andra bredbandstelefonikunder gratis.

Chang Fam berättar att Bredbandsbolaget under v 8 höjer kapaciteten på överföringen till 100 Mbit.

På *Rune Colts* och *Gösta Nilssons* fråga om vilka konsekvenser ett avtal skulle ge på årsavgiften, svarar *Jan* att föreningen ännu inte har gjort någon budget för nästa år och att kostnaden går in i verksamheten på samma sätt som alla andra kostnader. Skulle nuvarande intäkter inte räcka till för föreningens kostnader är det rimligt att höja avgiften, skulle däremot kostnaderna bli lägre pga mindre underhållsbehov, energibesparningar mm behövs kanske ingen ökning.

Artur Areschoug tror att ett avtal skulle öka bostadsrätternas värde.

Kjell Sjöström påpekar riskerna med att IP-telefoni inte fungerar under strömavbrott.

På mötesordförandens förslag *beslutar stämman* att sätta streck i debatten. Alla som önskar ordet sätts upp på talarlistan, som därefter justeras. Efter avslutad diskussion föreligger endast styrelsens förslag.

Med stöd av en försöksvotering (handuppräckning med röstkort) förklarar *Karin Olsson* att stämman med stor majoritet bifallit styrelsens förslag om gruppanslutning till HSBs avtal med Bredbandsbolaget.

§ 22 *Jan Tillenius* redogör för bakgrunden till styrelsens förslag att införa individuell mätning och debitering av varmvattenförbrukningen.

Individuell varmvattenmätning

Det finns en stark strävan i samhället att ha individuell mätning och debitering av energi. Både Boverket och EU verkar för mätning och debitering av el, värme och varmvatten. Motivet är den energibesparing det innebär när man debiterar förbrukningen. Enligt Energimyndigheten räknar man med en besparing på mellan 15% och 30% medan Techem räknar med att man spara mellan 20% och 40%.

Just nu är det ett unikt tillfälle att i samband med stambytet installera mätare som registrerar varje lägenhets förbrukning av varmvatten. Den mät- och överföringsutrustning som installerades för mätning av elförbrukningen passar utmärkt att använda även för varmvattenförbrukningen. Investeringen kostar ca 460 000 kr och med en antagen besparing på mellan 20% och 25% är investeringen betald på drygt tre år.

Styrelsen har beräknat självkostnaden för varmvattnet till 64 kr/m³ men föreslår att lägenheternas förbrukning skall debiteras med 50 kr/m³. Enligt schablon gör en normal lägenhet av med c:a 50 m³ varmvatten per år. Om man antar att det även gäller för Gransätra innebär det att årsavgiften kan sänkas med c:a 5%.

Om stämman beslutar enligt förslaget kommer den individuella mätningen att införas efter det att stambytet är genomfört, dvs efter sommaren 2006.

Karin Olsson lämnar ordet fritt och bland debattinläggen kan nämnas:

Björn Broström föreslår att årsavgiften lämnas opåverkad men att man i stället får betala för förbrukning över 50 m³ och få avdrag för förbrukning under 50 m³. På så sätt får man mer direkt ett kvitto i kronor på sina vattenbesparande åtgärder. *Jan* svarar att förslaget är mycket intressant och att styrelsen ska undersöka med HSB om man klarar av att hantera debiteringen på ett sådant sätt. *Vanja Davidsson* frågar hur många vattenmätare det blir och var de kommer att sitta. *Jan* svarar att det blir en mätare i vardera dusch- och badrum samt i köket. De kommer att sitta bakom toalettstolen i dusch och bad och under diskbänken i köket.

Susanne Lydin säger att det tar mycket lång tid att få varmt vatten i köket och att det aldrig når riktigt upp till rätt temperatur. *Jan* svarar att vi under stambytet installerar VVC, dvs varmvattencirkulation även i bad och kök, där det inte har funnits tidigare. Detta innebär att varmvattnet ska komma praktiskt taget omedelbart i fortsättningen. Problemet med varmvattentemperaturen gäller främst port 8,10,12,16,18 och 20 och håller på att åtgärdas just nu. Det blir helt klart i samband med injusteringen av systemet efter stamreoveringen.

Rune Colt frågar hur man kan beräkna kostnaden för varmvattnet. *Jan* svarar att vi inte har några mätare som underlag utan vi litar på Energimyndighetens schabloner som säger att c:a 40% av vattenförbrukningen går åt till varmvatten och c:a 30% av värmeförbrukningen används till att värma upp varmvattnet.

Rune Colt föreslår att stämman ska avvakta med beslut tills styrelsen vet mer om kostnaderna.

På mötesordförandens fråga om det betyder att han vill bordlägga frågan är svaret dock nej.

Efter avslutad diskussion genomfördes en försöksvotering (handuppräckning med röstkortet). *Karin Olsson* finner att stämman med stor majoritet bifallit styrelsen förslag om individuell mätning av varmvattnet.

- § 23 Familjen Albinsson, som bor i port 47, hyr sedan några år lokalen direkt under sin lägenhet och är intresserade av att bygga en trappa ner till lokalen och slå ihop den med nuvarande bostadsrätt. På extrastämman den 26 maj 2004 fastställdes principerna för hur en omvandling skulle gå till. Det juridiska förfarandet är att först köper föreningen bostadsrätten. Därefter ska stämman besluta upplösa den nuvarande bostads-

Upplösning av bostadsrätten nr 1.

rätten. Så till sist skall styrelsen sälja den nya bostadsrätten till Albinssons. Den nya bostadsrätten har fått en ny insats som räknats fram av HSB. I det avtal som styrelsen träffat med Albinssons ingår att Albinssons svarar för alla kostnader i samband med ombildningen. Det gäller samtliga kostnader som t.ex kostnaden för HSB:s beräkning av den nya insatsen och det nya andelstalet, HSB:s juristers medverkan under processen med upprättande av köpeavtal mm, ombyggnaden av lägenheten samt slutligen föreningens besiktning av lokalen efter ombygget. Föreningen har alltså inte haft några som helst kostnader med ombildningen.

Mötesordföranden lämnar ordet fritt. *Stämman beslutar* att upplösa bostadsrätten till lägenhet nr 1-1-3.

§ 24 *Jan Tillenius* inleder punkten om stamreovering med att visa bilder på det pågående arbetet. Han berättar att arbetet går efter planerna. Samarbetet både med konsulten *Alf Larsson* och med Våtrumsteknik är mycket gott. Tidplanerna håller. Han menar att det är duktigt folk som jobbar hos oss och styrelsen har förtroende för dem.

Han uppmanar stämman att skänka en tacksamhetens tanke till de boende i de portar där arbetet började, port 12 och 16 och port 10 och 18, som är de som har fått ta de första smällarna. Det är under arbetet med dessa lägenheter som rutinerna finslipas och vi lär oss hur arbetet ska gå till i fortsättningen. Det är också de som haft kortast tid på sig att välja kakel och tillvalsprodukter.

Ordföranden lämnar ordet fritt:

Mikael Ekenberg vittnar om en påfrestande och besvärlig resa. Han känner sig besviken på tidplanen och på Våtrumstekniks hantering av tillval och framför allt på den ersättning Våtrumsteknik vill ha för att kakla väggen i torkutrymmet i badrummet, efter det att han själv på eget initiativ monterat ner torkrumsdörrspartiet. Han ger exempel på stora skillnader mellan det pris Våtrumsteknik vill ha och en prisuppgift han själv tagit fram från annan entreprenör. Mikael beklagar sig också över Våtrumstekniks representants bemötande och även över bemötandet från föreningens konsult. Han beskriver dem som arroganta och med bristande servicekänsla.

Håkan Forsberg säger att man aldrig ska riva själv eller själv ingripa i byggarbetet på något sätt. Det uppfattas alltid av entreprenören som en avvikelse från standard och från upphandlingen och ger entreprenören möjlighet att debitera extra.

Jan Tillenius beklagar de besvär Ekenberg haft. Han säger också att styrelsen kommer att anmärka på entreprenörens uppförande, som uppenbarligen inte vittnar om någon större serviceanda. Han betonar att det är oerhört viktigt att ha gjort upp på förhand om vilket tilläggsarbete som ska utföras och till vilket pris. Det är alltså svårt att få rättelse i efterhand.

Susanne Lydin beklagar att inte styrelsen informerat om den ändrade stamdragningen och utseendet på de slitsar som nu byggs i dusch- och badrum.

Övriga ärenden

Stamreoveringen

Jan Tillenius håller med om att styrelsen brustit i informationen när det gäller slitsarna. I den offert som antogs var stammarna placerade på samma platser som före renoveringen. Under etableringen kom Våtrumsteknik med ett förslag på ändrad stamplacering som hade både tekniska och ekonomiska fördelar och som dessutom underlättade kvarboendet under renoveringstiden. Efter att styrelsen diskuterat förslaget med Våtrumsteknik och föreningens konsult, beslöt styrelsen att utföra renoveringen enligt det nya förslaget. Vid den första allmänna informationen om stamrenoveringen var frågan fortfarande inte avgjord och något besked om stamdragningen kunde då inte lämnas.

Britt Larsson föreslår att styrelsen skall ta fram förslag på någon bra städfirma som kan åta sig att hjälpa de boende med städningen efter stamrenoveringen.

När klockan närmar sig 21.00 och diskussionen börjar ebba ut, *beslutar* stämman, på förslag från mötesordföranden att sätta streck i debatten. *Karin* konstaterar att några förslag till beslut inte finns att behandla. Därefter lämnar hon ordet till dem som anmäler sig på talarlistan. *Jan Tillenius* är siste talare.

Han beklagar åter det besvär som Ekenberg haft och konstaterar att den största diskussionen gällt tillval och problem i samband med tillvalet, något som egentligen varken stämman eller styrelsen kan göra något åt. Tillvalet är alltid en affär mellan brh och Våtrumsteknik. Övriga medlemmar kan däremot dra lärdom av erfarenheterna och se till alla villkor är klara innan arbetet börjar. Styrelsen får ta på sig ansvaret för bristande information om stammarnas placering. *Jan* konstaterar också att det för övrigt inte framförts några klagomål på den del av projektet som föreningen ansvarar för och är övertygad om att resultatet kommer att bli mycket gott.

§ 25 *Karin Olsson* tackar alla närvarande för intresset och aktiviteten och många tänkvärda inlägg. Hon avslutar stämman klockan 21.05.

Stämman avslutas

Vid protokollet:

Margareta Koltay

Justeras:

Karin Olsson
mötesordförande

Marita Andersson
justerare

Nils Sjöblom
justerare