

## **PROTOKOLL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA FÖR 2010**

med medlemmar i Bostadsrättsföreningen Valvet, 12 maj 2011

Pats: Möteslokalen Karlbergsvägen 76

Närvarande: Enligt avprickad medlemsförteckning inklusive styrelseledamöterna Kristian Ringenson, Chris Ericsson, Jenny Bertsson, Sofie Quant samt årsstämmans ordförande Tobias Wetterberg

Delges: Samtliga medlemmar

### **§ 1: Stämmans öppnande**

Kristian Ringenson förklarar stämman öppen och presenterar sig själv som ordförande då f.d. ordförande Olof Petterson Herold flyttade under 2010.

### **§ 2: Godkännande av dagordning**

Stämman godkänner dagordningen.

### **§ 3: Val av stämмоordförande**

Stämman väljer Tobias Wetterberg till ordförande under stämman.

### **§ 4: Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare**

Stämмоordförande utser Jenny Bertsson till protokollförare.

### **§ 5: Val av två justeringsmän tillika rösträknare**

Christer Eriksson och Arne Lind väljs, jämte stämmans ordförande, till justeringsmän och rösträknare under stämman.

### **§ 6: Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst**

Förklaras att kallelse till stämman skett i behörig ordning.

### **§ 7: Fastställande av röstlängd**

Genom avprickning upprättas förteckning över närvarande medlemmar och representerade bostadsrätter. Förteckningen godkänns att gälla som röstlängd för stämman. 19 bostadsrätter är representerade.

### **§ 8: Föredragning av styrelsens årsredovisning**

Styrelsens årsredovisning för verksamhetsåret 2010 föredras och det beslutas att den kan läggas till handlingarna.

- § 9: Föredragning av revisorernas berättelse**  
Styrelsens årsredovisning för föreningens verksamhet 2010 föredras och läggs utan anmärkningar handlingarna.
- § 10: Beslut om resultat- och balansräkning**  
Stämman fastställer resultat- och balansräkning.
- § 11: Beslut om resultatdisposition**  
Stämman fastställer och godkänner resultatdisposition.
- § 12: Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**  
Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.
- § 13: Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår**  
Förslag om att behålla föregående verksamhetsårs arvoden enligt följande: Styrelsens arvode föreslås utgå med totalt 44 000 kr (motsvarande 1000 kr/lägenhet) exklusive sociala avgifter. Styrelsen föreslås disponera över fördelningen av arvodet inom styrelsen. Arvode till revisorer föreslås ske enligt bok och räkning.  
Stämman bifaller förslagen.
- § 14: Val av styrelseledamöter och suppleanter**  
Stämman godkänner valberedningens förslag på styrelseledamöter och suppleanter enligt följande:  
Ordinarie ledamöter: Omval på 1 år av Kristian Ringenson, Jenny Berntsson och Patrik Karneteg. Som nya ledamöter väljs Chris Ericson och Arne Lind.  
Suppleanter: Nyval på 1 år av Fredric O’Konor Hilton och Tobias Wetterberg.
- § 15: Val av revisorer och revisorssuppleanter**  
Stämman godkänner valberedningens förslag på revisor och revisorssuppleant enligt följande:  
Revisor: Per Engzell, KMPG  
Revisorssuppleant: KMPG
- § 16: Val av valberedning**  
Anna Frenning (omval) och Carina Thubeck Åberg (omval) väljs till valberedning intill nästa årsstämma.

**§ 17: Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende**

**Proposition 1, Försäljning av lokaler, Karlbergsvägen 76**

I bottenplanet på Karlbergsvägen 76 fanns ursprungligen två bostadslägenheter, 109 m<sup>2</sup>, 5 rok respektive 78 m<sup>2</sup>, 3 rok, och en samlingslokal, "lokalen", 88 m<sup>2</sup> med kök, ett stort och ett litet rum.

3:an och 5:an byggdes om för förskoleverksamhet när huset var nytt. Ombyggnaden gjordes så att lägenheterna skulle kunna återställas till bostäder, vilket även framgår av kontraktet, som ursprungligen tecknades mellan Socialförvaltningen och Svenska Bostäder. Föreningen övertog det befintliga kontraktet vid förvärvet av fastigheten. Kontraktet, som numera innehas av Utbildningsförvaltningen, gäller t o m 2013-09-30 och kan sägas upp senast nio månader innan utgången, d.v.s. 2012-12-31, annars förlängs det automatiskt i två år.

"Lokalen" hyrs sporadiskt ut till medlemmar och används för föreningens aktiviteter men ger obetydliga intäkter. Den har också använts av hantverkare för ombyte, raster o.s.v.

Alla tre lokalerna har verandadörr ut mot gården och var sin tillhörande uteplats.

Det är styrelsens uppfattning att dessa lokaler, både de som från början var bostäder och "lokalen", bör omvandlas till bostäder och upplåtas som bostadsrätter. Det kan ge ett ekonomiskt tillskott till föreningen och i det långa loppet är det ekonomiskt tryggare med bostadsrätter i stället för lokalhyresrätter.

"Lokalen" kan säljas så snart det är praktiskt möjligt medan förskolans lokal kan sägas upp först till 2013-09-30.

En omvandling från lokaler till bostäder måste beslutas av en föreningsstämma (Bostadsrättslagen 15 §) och medför även en omräkning av andelstal.

En grov ekonomisk uppskattning för hela ytan 275 m<sup>2</sup>:

Pris vid försäljning (efter renovering): 40 000/m<sup>2</sup>.

Ombyggnadskostnad: 9 000/m<sup>2</sup>.

Månadsavgifter: 462 kr/m<sup>2</sup>/år.

Försäljningspris: 275\*40 000 11 000 000

Ombyggnad 275\*9000 - 2 475 000

Vinst: 8 525 000

Vid amortering 8 525 000 och 5 %, ränteminskning 426 250/år.

Årsavgifter 275\*462 127 050/år

Summa 553 300/år

Om i stället allt skulle hyras ut till en uppskattad marknadshyra om 1800/m<sup>2</sup>/år:  
275\*1800 => 495 000/år.

För att få en mer exakt beräkning, behöver styrelsen anlita expertis för att närmare utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för ombyggnaden. Då kan även

frågan om renovering av uteplatserna och att göra om området framför ingångarna behandlas.

Det finns två problematiska omständigheter med att säga upp  
Utbildningsförvaltningen till 2013-09-30.

Man kan inte vara säker på att föreningens motiv för uppsägning, ändrat  
brukningsändamål, upphäver hyresgästens besittningsskydd enligt Hyreslagen. Det  
kan innebära att föreningen blir skadeståndsskyldig men att hyresavtalet ändå upphör.  
Vid en tvist avgörs frågan i Hyresnämnden.

Det finns också en egendomlig skrivning i avtalet under punkten "Hyrestid":

"Efter varje hyrestids utgång äger hyresgästen rätt till fortsatt förhyrning så länge  
någon myndighet inte sätter sig däremot."

Enligt SBC:s jurist kan denna skrivning strida mot Avtalslagens bestämmelser om  
skälighet. Det vet man först om det skulle prövas i domstol. Skrivningen kom till när  
avtalet tecknades mellan två parter, vilka båda tillhörde Stockholms kommun.  
Styrelsen har haft underhandskontakter med Utbildningsförvaltningen, som då  
framhöll att det viktigaste var att en eventuell uppsägning kom så lång i förväg att  
förvaltningen får möjlighet att planera om. Skrivningen ovan var då inget  
förvaltningen åberopade, men det kanske man gör vid en faktisk uppsägning.

Det finns också en avtalspunkt till föreningens fördel, nämligen en passus om att  
hyresgästen skall bekosta återställningen av lokalerna till lägenheter. Detta är något  
som föreningen kan åberopa.

Utgången av en eventuell tvist med Utbildningsnämnden kan man inte förutsäga.  
Styrelsen måste vid en tvist ta ställning hur mycket pengar föreningen rimligen kan  
spenderar på juristtjänster, eventuella skadeståndskrav etc.

Vid en uppsägning kan man inte heller utesluta negativ publicitet och reaktioner från  
föräldrar.

Sammanfattningsvis kan "lokalen" byggas om och säljas inom kort. Det kräver dock  
medverkan av en sakkunnig konsult för att genomföras, oavsett om lokalen säljs "rå"  
eller ombyggnaden utförs i föreningens regi.

För de lokaler som är uthyrda till Utbildningsnämnden är det för tidigt att nu  
detaljprojektera ombyggnad och försäljning men för styrelsens fortsatta arbete är det  
viktigt att stämman redan nu tar ställning till om det är det mål som styrelsen skall  
arbeta mot.

Förslag till beslut:

Styrelse får i uppdrag att, så snart det praktiskt kan ske, genomföra en omvandling  
av "lokalen" till bostadsrätt.

Styrelsen får i uppdrag att arbeta för en omvandling av de till Utbildningsnämnden  
uthyrda lokalerna (3:an och 5:an) till bostadsrätter under förutsättning att en rimlig  
uppgörelse kan träffas med Utbildningsförvaltningen.

Stämman beslutar enhälligt om att genomföra en omvandling av "lokalen" till  
bostadsrätt.

Stämman godkänner att omvandling av de till Utbildningsnämnden uthyrda lokalerna (3:an och 5:an) till bostadsrätter under förutsättning att en rimlig uppgörelse kan träffas med Utbildningsförvaltningen skall förlöpa.

### **Motion 1 (Stig Rylander, lägenhet nr 1503-15)**

Betr. redskap för medlemmarnas egna arbetsinsatser

Jag föreslår att föreningen inköper 1 högtrycksspruta. Denna kan användas av oss själva för: regelbunden rengöring av stenlagda ytor, staket och grindar (mossa), snedtak av plast etc. Kostnad ca. 2.500:-.

Dessutom borde en vattenslang vara kopplad även vid uttaget utanför tvättstugan. Önskvärt är också att en gemensam sopcontainer finns disponibel vid vår- och höststädningen.

Lämpligt vore att ett källarutrymme ställdes till förfogande som verktygsbod. Där kunde finnas : färg och verktyg för målningsbättring, erforderliga trädgårds- och andra redskap, vattenslangar etc.

Egna arbetsinsatser kan ge en väsentlig reducering av de årliga omkostnaderna .

#### **Styrelsens svar:**

- a) Styrelsen ser inget behov av att äga en högtrycksspruta. Uppkommer sådant behov, kan föreningen hyra en sådan. Styrelsen föreslår att denna del av motionen avslås.
- b) Kostnaden för en container för osorterat gods är cirka 10 000 kronor inklusive moms. Det finns en stor risk att containern utnyttjas av andra än föreningens medlemmar. Styrelsen föreslår att denna del av motionen avslås.
- c) Gemensamt utrymme för föreningens verktyg och trädgårdsredskap. Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att se över möjligheterna till gemensamt källarutrymme i enlighet med motionen.

Stämman beslutar att motionen ska gälla enligt styrelsens svar.

### **Motion 2 (Stig Rylander, lägenhet nr 1503-15) Motion om försäljning av uthyrda ytor**

Vi har idag närmare 1000 kvm uthyrda ytor. Aktuella försäljningsvärden till bostadsrätter ligger f.n. på ca. 56-59.000:- per kvm. Framtida försäljningsvärden är svårbedömda men förändrade låneräntor och försämrade möjligheter till skatteavdrag kan väsentligt förändra bilden. Kontrakteringen med dagis sträcker sig till 2013. Den tomma lägenheten på 76 (88 kvm) är tillgänglig för omedelbar försäljning. Styrelsesammanträden kan ske i hyrda lokaler i närheten(ex.vis Handelsbanken). Renoverade och säljbara som bostadsrätter är det troligt att samtliga dessa nya lägenheter får ett plusvärde genom att de kan förses med en mindre trädgårdsyta. Föreningen skulle dessutom få ett gemensamhetsutrymme på den nuvarande, centrala lekplatsen, som kunde brukas för rekreation och grillplatser. Även dagislokalerna bör omvandlas till ett flertal lägenheter som bostadsrätter år 2013, då kontraktet går ut. Försäljningen skulle inte enbart innebära engångssummor, som finansierade behövliga förbättringar utan kommer att minska medlemmarnas

andelsvärden och därmed ge en lägre månadskostnad. Detta i sin tur innebär också ett högre substansvärde på den egna lägenheten vid en ev. försäljning.  
Bostadsrättsföreningen Valvet som helhet skulle få ett lyft.  
Ett genomförande kräver tid. Därför föreslår jag :  
Lägenheten om 88 kvm säljes omgående.  
Beslut fattas även om försäljning av dagisutrymmena till bostadsrätter när kontraktet går ut 2013.

**Styrelsens svar:**

Se svar ” Proposition 1, Försäljning av lokaler, Karlbergsvägen 76”

Stämman anser att beslut har tagits med hänvisning till proposition 1. Stämman beslutade även om en utanför styrelsen utsedd arbetsgrupp som utreder Birkagårdens framtid.

**Motion 3 (Åke Stig Rylander, lägenhet nr 1503-15)  
Betr. ändring av stadgar**

Par. 16 i våra stadgar säger att enbart den som är bosatt i fastigheten är valbar till styrelse. Det kan inträffa att ingen vill åtaga sig ett ordförandeskap. Det vore då naturligt att man kan kunde köpa tjänsten externt.  
I SBC:s mönsterstadgar (se bil.) ges det möjlighet härtill. Där finns ett tillägg (§ 24) att man kan välja en extern ledamot.  
Jag föreslår sålunda att våra stadgar ändras i detta avseende och anpassas till den modernare versionen. Kanske vore det lämpligt att tillsätta en kommitté som ser över stadgarna i sin helhet.

**Styrelsens svar:**

Styrelsen anser inte att det finns tillräckliga skäl att ändra i stadgarna för att kunna arvodera en extern person som styrelseledamot, exempelvis som ordförande. Med dagens system sker arbetsinsatser utifrån hela styrelsens gemensamma intresse som boende i fastigheten. Det borgar för långsiktiga och väl övervägda beslut. Styrelsen menar att det i detta sammanhang finns en risk med en extern ledamot som enbart utifrån arvode skall engagera sig i en mycket viktig roll. Styrelsen kan även se en trovärdighetsproblematik med en extern ledamot. Styrelsen föreslår stämman att motionen avslås.

Stämman bifaller styrelsens svar.

**Motion 4 (Ewa Flis / Milles Lindgren, lägenhet nr 1301-35)**

I tvättstugan händer det att man har en bokad tid som av någon anledning inte kan utnyttjas. För att vara säker på att den som har bokad inte kommer fem över halv och blir besviken över att någon annan har tagit tiden kan det vara praktiskt att på plats kunna ringa vederbörande och kolla att det är ok att börja tvätta. För det behövs en lista på lägenhetsinnehavare på resp lägenhetsnummer med telefonnummer så att man snabbt kan få bekräftelse på att tiden inte kommer att utnyttjas av den som har bokad.

**Styrelsens svar:**

Styrelsen anser att en sådan lista kan missbrukas och att många medlemmar inte önskar ha sitt telefonnummer synligt i tvättstugan. Styrelsen anser att regeln om att tvätttiden som inte utnyttjats övergår till annan efter 30 minuter är tillräcklig. Styrelsen föreslår stämman att motionen avslås.

Stämman bifaller styrelsens svar.

**Motion 5 (Susanne Johansson, lägenhet nr 1103-29)**

Det finns en gräsmatta vid 76:an. Det är den enda gräsplätt vi har och den används just nu inte till någonting annat än hundrastning.

Jag tycker vi ska sätta ett snyggt staket runt den gräsmattan, plantera lite fina klängväxter etc och sätta dit ett bord med stolar. Det är härlig morgonsol där och alla som bor i våra hus skulle kunna dricka sitt morgonkaffe i solen (eller grilla eller vad man vill). Ett staket skulle hindra hundägarna att använda gräsmattan som hundrastgård.

Staketet måste väl någon "kunnig" göra men växterna kan vi i trädgårdsgruppen fixa.

**Styrelsens svar:**

Se svar ” Proposition 1, Försäljning av lokaler, Karlbergsvägen 76r”

Beslut fattat enligt styrelsens svar.

**Motion 6 (Susanne Johansson, lägenhet nr 1103-29)**

"Lokalen". Varför görs inte lgh iordning och säljs? Vi borde väl kunna ha nytta av de pengarna. Nu är det ju bara en möteslokal och en gratis festlokal för de boende här. Skulle vi kunna ha en omröstning?

**Styrelsens svar:**

Se svar ” Proposition 1, Försäljning av lokaler, Karlbergsvägen 76”.

Stämman röstar ja till förslaget.

**Motion 7 (Svante och Tatjana Jacobsen, lägenhet nr 1401-39)**

Föreslår att lokalen erbjuds Karlbergsskolan då jag vet att de för några år sedan ville hyra närliggande lokal för ev. utökning (4:e klass). Vet dock inte hur det ser ut nu.

**Styrelsens svar:**

Se svar ” Proposition 1, Försäljning av lokaler, Karlbergsvägen 76”

Stämman röstar nej till motionen men bifaller till proposition 1.

### **Motion 8 (Åke Modée, lägenhet 1504-16)**

Jag anser att kommunikation genom motioner och ett möte per år känns väldigt byråkratiskt. Exempelvis hade färgvalet i trapphusen kunnat ges en bredare förankring bland medlemmarna.

Föreslår att informationsmöten anordnas under året och att styrelsens planer och beslut löpande ges till medlemmarna.

#### **Styrelsens svar:**

Medlemmarna har gett styrelsen i uppdrag att förvalta fastigheten. Informationsbrev skickas ut till medlemmarna vid behov (tre brev under 2010). Information lämnas även löpande på föreningens hemsida. Finner styrelsen att behov finns att informera medlemmarna i en enskild fråga, kallar styrelsen till informationsmöte. Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Stämman bifaller styrelsens förslag.

### **Motion 9 (Åke Modée, lägenhet 1504-16)**

Att samordna inköp av tjänster kan vara ekonomiskt fördelaktigt. Det kan exempelvis gälla renovering av badrum, golvläggning och målning. Tidigare ordförande skulle tänka på saken, men det verkar ha slutat där.

Föreslår att styrelsen eller utsedd arbetsgrupp inventerar behovet av tjänster och efter önskemål medverkar till ekonomiskt och kvalitetsmässigt fördelaktiga upphandlingar.

#### **Styrelsens svar:**

Styrelsen har i dagsläget inte möjlighet att upphandla tjänster för medlemmars inre underhåll, men hoppas att enskilda medlemmar kan samverka kring gemensamma upphandlingar. Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Stämman beslutar att avstyrka motionen.

### **Motion 10 (Åke Modée, lägenhet 1504-16)**

Som lite äldre har man begränsade ekonomiska resurser, men däremot tid. Det finns säkert mycket som kan göras av medlemmar utan att behöva ringa efter dyra hantverkare. Trädgårdsgruppen är ett exempel. Årliga kontroller av VVS i lägenheter och enklare underhåll i fastigheten är exempel på andra aktiviteter, som kan begränsa behovet av externa hantverkare.

Föreslår att styrelsen vidtar konkreta åtgärder i denna anda.

#### **Styrelsens svar:**

Föreningen anlitar SBC för ekonomisk och teknisk förvaltning. För exempelvis el- och VVS-arbeten krävs behörig hantverkare. Detta främst ur försäkringsperspektiv. Dokumentation, uppföljning och kontinuitet är viktiga faktorer vid underhåll av fastigheter. Medlemmen ansvarar själv för att det arbete som utförs i den egna



bostadsrätten utförs av för arbetet kvalificerad arbetskraft. Styrelsen motsätter givetvis inte att medlemmar vidtar åtgärder för samarbete. När det gäller trädgårdsgruppen är detta vad som skett. Styrelsen föreslår därför stämman att motionen avslås.

Stämman beslutar att motionen avslås.

### **Motion 11 (Åke Modée, lägenhet 1504-16)**

Är det möjligt och ekonomiskt fördelaktigt att installera bergvärme?  
Föreslår att styrelsen undersöker frågan om bergvärme.

#### **Styrelsens svar:**

Fastigheten har idag fjärrvärme från Fortum. Styrelsen har varit i kontakt med energirådgivare och tagit del av handledningen "BRF Energieffektiv, Handbok för bostadsföreningar" (60 sid), utgiven av Energikontoret region Stockholm och Kommunförbundet i Stockholms län.

Både bergvärme och fjärrvärme förordas som goda alternativ för att ersätta direktverkande el eller egen oljepanna, men att ersätta fjärrvärme med bergvärme är inget alternativ man framhåller. I Valvets fall är det oklart om det är tillåtet att borra här. (Det finns inga bergvärmehål i närheten.) Bergvärme innebär en investering på flera miljoner med en återbetalningstid på minst tio år, där kalkylen i viss grad är osäker, då den är beroende av elprisets utveckling.

Bergvärmens för- och nackdelar sammanfattas i handboken:

- + liten arbetsinsats
- + inga utsläpp lokalt
- + låga driftskostnader
- stora investeringskostnader
- elberoende

Fjärrvärme sammanfattas på motsvarande sätt:

- + mycket liten arbetsinsats
- + oftast mycket bra ur miljösynvinkel 1)
- + oftast låga kostnader
- endast tillgänglig i vissa områden
- inte möjligt att välja leverantör

1) I Stockholm produceras Fortums värme med cirka 80 procent förnyelsebara bränslen eller energi från avfall eller spillvärme.

Styrelsen anser att i stället för att nu avsätta tid och pengar på att utreda bergvärme, bör vi i första hand inrikta oss på energisparande åtgärder med kortare återbetalningstid, oavsett val av värmesystem. Som exempel kan nämnas tätning av fönster och dörrar, byte till termostatventiler på element, åtgärder för att reducera varmvattenåtgången, modernisera ventilationssystemet och bättre styrning av elvärmekablar i rännen och portiker.

Ytterligare besparingar kan göras när det är dags att byta ut fjärrvärmecentralen med tillhörande styr- och reglerutrustning.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Stämman beslutar att avstyrka motionen.

### **Motion 12 (Kristina Magnusson, Bo Persson, lägenhet 1504-46)**

Information om matavfallsåtervinning från Stockholms stad (se bilaga)  
Jag tycker att det är intressant så jag lämnar in detta som ett motionsförslag.  
Problemet är väl bara var man skall ställa behållarna.

#### **Styrelsens svar:**

Frågan om matavfallsåtervinning i kärl på gården innebär en stor risk för att fastighetens rättproblem förstärks och ställer stora krav på de rullbara kärlens placering (lättåtkomliga, hårdgjorda ytor). Styrelsen föreslår därför att motionen avslås.

Stämman godkänner styrelsens svar.

#### **§ 17.1:       Avrapportering motion 2010 att se över möjligheterna att bygga fastighetsnät för Internet**

Kristian Ringenson informerar om möjligheter att bygga fastighetsnät för Internet. Informationen ska ej ligga som grund för ett beslut.  
Styrelsen återkommer i ärendet. Stämman är nöjd med presentationen.

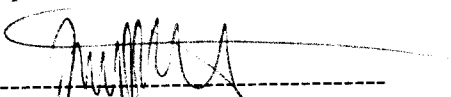
#### **§ 18:       Övriga anmälda ärenden.**

Inga anmälda ärenden.

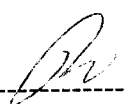
#### **§ 19:       Stämmans avslutande.**

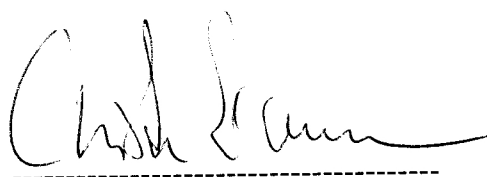
Stämman avslutas.

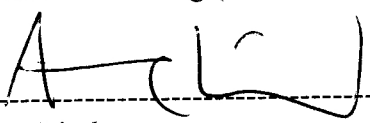
Vid protokollet

  
-----  
Jenny Berntsson

Justeras

  
-----  
Tobias Wetterberg (stämмоordförande)

  
-----  
Christer Eriksson

  
-----  
Arne Lind