



Innehåll

sid 1	Ordförandens spalt
sid 2-3	Styrelsens förslag till nya andelstal
sid 4	Kallelse och dagordning årsmöte 3 april 2011

Hej på er alla!

Detta Fredhällsnytt handlar om vår kommande årsstämma, den 3 april.

Här finns förslag till dagordning men framför allt en förklaring till styrelsens förslag till nya andelstal. Det påverkar din avgift och du kan läsa mer om det på sid 2-3.

Här tar jag tillfället i akt och tackar för mig och blir lite personlig. Jag ställer alltså inte upp för omval vid årsstämman i april

Jag har ju varit aktiv i den här härliga föreningen i olika omgångar under ganska lång tid.

Det började 1984 då jag blev suppleant, men på grund av att folk flyttade från föreningen i en förfärande fart, satt jag plötsligt som ordförande efter något år.



Det varade nu inte så länge eftersom det brast i förtroendet mellan mig och dåvarande förvaltaren, som **inte** var Raymond Drugge, utan jag avgick 1986. Sen var jag revisor några år och valdes som ordförande igen 1998.

När jag bestämde mig för att flytta in till Stockholm och åkte runt och kollade fastnade jag för grönskan, lugnet, närheten till vatten och de fina husen här i Freddan.

Då, 1979, såldes lägenheterna i HSB:s regi med fast pris och den som hade längst medlemskap fick förtur. 80 000 kostade lägenheten på Ernst Ahlgrens väg 6. Då var jag också bland de yngsta i trappuppgången.

Nu är jag definitivt äldre + på Rålambsvägen 52, dit jag flyttade 2002 och betalade lite mer än 80 000 kronor, om man säger. Befolkningen både i vår förening och på Kungsholmen som helhet har ju föryngrats kraft på mycket kort tid.

Vi bor i en fin förening. Det har bara varit möjligt genom ett ovanligt bra samarbete med framför allt en mycket lojal, kunnig och tjänstvillig personal och med övriga styrelseledamöter.

Förhoppningsvis har jag lyckats med min intention som ordförande – att få till stånd ett bra lagarbete.

HSB Brf Fredhälls förvaltningskontor & fastighetskötare

Expeditionstider (helgfria dgr):

Förvaltare	mån–fre	10:00-12:00
Förvaltare	mån	17:00 18:00
Fast. skötare	mån–fre	08.00-08.30 16.30-17.00

Telefon:

08 656 89 50

Journummer

070 555 40 63

Adress:

Adlerbethsgatan 17
112 55 STOCKHOLM
www.brffredhall.se
Fax: 08 656 92 71

E-post:

Förvaltningskontoret: forvaltare@brffredhall.se
Fastighetsskötare: maskinist@brffredhall.se

Samtidigt är det slående hur få riktigt stora problem vi har haft med boende med tanke på att det faktiskt bor nära 1 000 personer här.

Däremot har vi ju under årens lopp tampats med leverantörer som gått i konkurs, ett antal vattenläckage, dyra och för oss ganska onödiga pålagor från stat och kommun och ett antal tvister som ibland kostat föreningen och medlemmarna en hel del pengar.

Därför är det desto roligare att kunna konstatera att vi, med förenade krafter, lyckades se till att våra takkupor få vara som de är. För de som inte känner till det, krävde Stockholm stad förra året att vi skulle bygga om dem eftersom vi var oense om hur bygglovets skulle tolkas. Men den tvisten vann vi alltså till slut.

Rent personligt är jag också glad över att det inte blev beslut om att bygga balkonger. Jag anser att nya balkonger inte hade passat våra fasader eftersom det redan finns balkonger på de flesta av husen.

Positivt är också att vi är en förening med god ekonomi där vi gjort de flesta tunga renoveringarna och att vi har en bra framförhållning med bra kontroll över framtida underhåll och investeringar.

Jag tackar alla er, ingen nämnd och ingen glömd, som jag fått den stora förmånen att samarbeta med under de nästan 20 år jag verkat i föreningen.

Nu kan jag luta mig tillbaka och veta att föreningen är i goda, kunniga och aktiva händer!

Tack för mig!

Din avgående ordförande och
President of Fredhäll.
Pär Trehörning

Styrelsens förslag till nya andelstal och avgifter

Flera medlemmar har lyft frågan om variationer/oklarheter i årsavgifter mellan till synes identiska lägenheter, de senaste åren. Styrelsen har gått igenom lägenhetsregistret och funnit att underlaget till årsavgifterna är tillsynes bristfällig.

Vi har därför tagit fram en formel för nya andelstal och därefter analyserat de konsekvenser en förändring skulle få vad gäller årsavgiften.

Styrelsen är givetvis inte nöjd med att det idag finns oklarheter i grunderna för årsavgiftssättningen, samtidigt är det en stor process att ändra andelstalen, vilka ligger till grund för årsavgifterna.

Det är viktigt att påpeka att det strängt taget inte är något ”fel” på dagens andelstal – det finns ingen absolut mall för årsavgiftssättning och därmed inget som tvingar oss till förändring om en stämma inte samtycker.

För att du som medlem skall förstå bättre vad problemet är ges här exempel på vad styrelsen betecknar som ologisk årsavgiftssättning (gäller ej generellt):

- 1. Två lika stora lägenheter, en med och en utan balkong (allt annat lika), har samma årsavgift. Ibland har t.o.m. den med balkong en lägre avgift.**
- 2. En större lägenhet har lägre årsavgift än en mindre (allt annat lika).**
- 3. Två lika stora lägenheter har olika årsavgift (allt annat lika).**

Sedan finns det en massa varianter men oftast med samma grundläggande tema: Ologisk och orättvis årsavgiftssättning.

Styrelsens mål har därför varit att finna ett bättre och rättvisare sätt att bestämma årsavgiften. Till hjälp har vi tagit HSB som har stor erfarenhet av andelstalssättning i nya och gamla föreningar. Den mall vi tagit kommer alltså ursprungligen från dem, vi har endast gjort mindre förändringar.

Kärnan i årsavgiftssättningen utgår från ett **poängsystem** där vi lagt in ett antal kostnadsposter som inte baseras på lägenhetens yta utan på dess utrustning/standard.

Tanken bakom poängsystemet är att varje lägenhet skall bära den kostnad den orsakar föreningen. Rör i kök och badrum kostar exempelvis föreningen lika mkt att underhålla oavsett om lägenheten är 15 eller 75 kvm stor.

Dessa poster är **kök/badrum, balkong, extra badrum och hiss** som var och en fått en årskostnad/lägenhet.

- Kök och badrum har alla lägenheter och det ”ger” en poäng 3 850: -/lägenhet/år.

Övriga poster belastar endast berörda lägenheter. De som har balkong och/eller hiss skall givetvis betala för det. Extra badrum åsamkar också föreningen extra underhållskostnader.

- Balkong bedöms olika beroende på storlek, man kan få 1, 1,5 eller 2 poäng. En balkongpoäng 932: -/lägenhet/år
- Extra badrum 1 749: -/lägenhet/år
- Hiss 870: -/lägenhet/år.

Detta utgör alltså basen.

Sedan tillkommer en

- **grundavgift** (som täcker alla andra kostnader föreningen har) på 513:40:-/lägenhet/år som multipliceras med det antal kvadratmeter lägenheten består av.
- De kvadratmeter som finns på vindarna till vindsetagen belastas med 75 % av denna grundavgift på grund av dess eluppvärmning som föreningen ej står för.

Det går aldrig att få total rättvisa, men med detta system försvinner de orättvisor som funnits tidigare. Alla skall ha en årsavgift som beskriver standarden och storleken på ett tydligt vis.

Därför yrkar styrelsen att årsstämman beslutar om förändrade andelstal enligt lägenhetsförteckning *

att årsavgifterna ändras från och med 2012-01-01

***Lägenhetsförteckningen över de nya andelstalen och din nya årsavgift finns**

- på föreningens webbplats www.brffredhall.se
- uppsatta i varje trappuppgång
- tillgänglig på förvaltningskontoret, Adlerbethsgatan 17

I lägenhetsförteckningen kan du leta upp ditt lägenhetsnummer längst till vänster, läsa om nu läget, de olika faktorerna som påverkar årsavgiften och längst till höger din nya avgift.

Ditt **lägenhetsnummer** kan du finna på din hyresavi under ordet Objekt.

Av de sista fyra siffrorna (xxx-x) är ditt lägenhetsnummer de tre siffrorna före bindestrecket.

HSB Brf Fredhäll i Stockholm kallar härmed till ordinarie föreningsstämma söndagen den 3 april 2011 klockan 16.00

Rålambshovsskolans aula,
Rålambsvägen 2, Stockholm
Kom i tid – insläpp från 15.30

Förslag till dagordning

1. Stämman öppnas
 2. Val av ordförande vid stämman
 3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare
 4. Godkännande av röstlängd
 5. Fastställande av dagordning
 6. Val av två justerare tillika rösträknare. Justerarna skall tillsammans med ordföranden justera årsmötesprotokollet.
 7. Fråga om kallelse skett i enlighet med stadgarna
 8. Styrelsens årsredovisning
 9. Revisorernas berättelse
 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
 11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt balansräkningen
 12. Fråga om styrelsens ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret
 13. Fråga om styrelsens och revisorernas arvoden
 14. Styrelsens planering under 2011
 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 16. Val av revisorer och revisorssuppleant
 17. Val av valberedning
 18. Val av distriktsombud med suppleant till HSB Stockholms 1: a distrikt
 19. Motioner
 20. Förslag från styrelsen om nya andelstal
 21. Allmän information från styrelsen
 22. Mötet avslutas
- Legitimation skall medföras och uppvisas vid ingången till stäm-molokalen. Observera att det inte räcker med att ha med bostads-rättsboken.
 - Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemen-samt har de dock tillsammans endast en röst. Äger bostadsinnehavare två eller fler lägenheter har han/hon bara en röst.
 - Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förplik-telser.
 - Medlem får utöva rösträtt genom ombud. Äkta make, sambo, för-äldrar, syskon, barn eller annan medlem i föreningen får vara om-bud. Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakt att utöva röst-rätten utfärdas av medlemmen och skall vara daterad och under-tecknad.
 - Ta med årsredovisningen! Du kommer att få ett exemplar i brev-lådan cirka en vecka före årsmö-tet!

Välkommen!
Styrelsen