

Protokoll fört vid Beryllens årsstämma

Plats och tid: Elyseum, Västgötagatan, 2009-04-21 kl 19:00

Närvarande: Enligt separat förteckning över närvarande och röstlängd

a) val av Ordförande för stämman

Styrelsen förslag till ordförande är Tommy Rydfeldt. Årsstämman väljer Tommy Rydfeldt till mötesordförande.

b) Val av Sekreterare samt av en person jämte stämmans ordförande justera protokollet

Styrelsen förslag till mötessekreterare är Stefan Wihlborg. Årsstämman väljer Stefan Wihlborg till sekreterare. Förslag till justerare är Sanna Gosch Tapper. Stämman väljer Sanna Gosch Tapper till justerare.

c) Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd

Stämman fastställde röstlängden till 80 lägenheter inklusive 2 fullmakter.

d) Frågan om kallelse till stämman skett enligt stadgarna

Stämman fann att kallelsen skett enligt stadgarna.

e) Styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt § 22

Stämmans ordförande Tommy Rydfeldt (TR) gick igenom årsredovisningen punkt för punkt.

f) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande

Revisorn har givit sitt godkännande.

g) fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning

- Carl-Magnus Rudenstam (CMR) ställde frågor runt fastighetsskötsel och städning enligt not 6 "Skötsel och förbrukningskostnader" på sidan 12 i årsredovisningen.
- TR föreslog att CMR tar upp denna punkt efter Oleg Panfilov (OPA) presentation av Fastighetsskötsel och Teknisk Förvaltning, CMR accepterade förslaget.
- OPA presenterade en utvärdering av Fastighetsskötsel och Teknisk Förvaltning från tidpunkten 2007-12-17. Se OPA presentation i **Bilaga 1a och 1b**.
- Internrevisor Gun-Britt Ljungberg påpekade att kostnaderna för fastighetsskötsel och städning hade ökat med 41 % under 2008 jämfört med 2007. Dessutom påpekade hon att fastighetsskötaren närvaro minskat under tjänstgöringstiden.
- Mats Sjövall läg. 103 – ställde frågan varför styrelsen hade sagt upp avtalet med Hartil, Olga Panfilova (OP) svarade Mats att Hartil har fortsatt förtroende att sköta föreningens växter, även Anja Lundblad bekräftade att så var fallet.

h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen ledarmöten

Stämman bifaller ansvarsfrihet.

i) fråga om användande av överskott eller täckning av underskott

Stämman bifaller.

j) fråga om antalet styrelseledarmöten och suppleanter att väljas av stämman

Valberedningen föreslog 5 ordinarie styrelseledamot och 3 suppleanter
CMR föreslog inför stämman en utökning med ytterligare en suppleant, detta med tanke på den höga arbetsbelastning som råder inom styrelsearbetet. Stämman godkände förslaget.

k) fråga om stämman skall välja ordförande enligt § 15 st 2

Valberedningen föreslog för stämman att styrelsen konstituera sig själv. Stämman biföll förslaget.

l) fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer

Stämman frågade om valberedningen vara eller icke vara, stämman fann att valberedningen skall finnas kvar.

m) fråga om arvoden

Fredrik Mattsson föreslog inför stämman att höja arvoden med 20 %.
CAS redogjorde modellen för utbetalning av arvoden. 2 Basbelopp fördelades med 28% till ordförande och 18 % till övriga styrelseledamot, samt 1000 sek per styrelsemöte och 150 sek/timma vid uppdrag utöver ordinarie uppdrag.
Valberedningen föreslog för stämman att styrelsen utreder frågan om arvoden under året och presentera resultatet till nästa årsstämma.

Följande förslag presenterades för stämman att ta beslut om:

- ◆ Förslag 1- Arvoden höjs med 20 %,
- ◆ Förslag 2- Oförändrat,

Stämman godkände förslag 2.

n) i förekommande fall val av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningens förslag att stämman väljer om CAS på ytterligare 2 år och Hans Lindestaf (HL) som styrelseledamot på 2 år.
Stämman godkände förslaget.

o) val av revisorer och suppleanter

Valberedningen förslög 3 suppleanter, varje person fick presentera sig själv förutom Jenny Johansson som inte kunde närvara, men stämman fick ändå ta del av en kortare redogörelse av Valberedningen.

- ◆ Helena Jolde 2 år
- ◆ Jenny Johansson 2år
- ◆ Erling Zachrisson 1 år

CMR förslög för stämman att välja Sanna Gosch Tapper på 1 år som suppleant. Stämman godkände förslaget.

- ◆ Valberedningen förslög Britta Malmqvist som ny medlemsrevisor och Eva Engman som revisorsuppleant.
- ◆ Gun-Britt Ljungberg lämnar därmed sitt uppdrag.
- ◆ Gunilla Zeijlmaker och Allan Sadeghi fortsätter som lokalansvarig på 1 år
- ◆ Ted Lundström fortsätter som flaggansvarig på 1 år.

Stämman godkände förslagen

Valberedningens ordförande och sammankallande Leif Sandsjö meddelade att valberedningen avsäger sig omval. Stämman valde en ny valberedning med följande deltagare:

- Leif Tapper (sammankallande)
- Carl-Magnus Rudenstam
- Ulf Torstensson

p) I stadgenlig ordning inkomna ärenden

CAS redovisade 2008 års beslut och åtgärder.
Se bilaga 2

Motion från lägenhet 136 Ulla Git Sjögren angående möjligheten till kompostering
Styrelsen godkände motionen, med rekommendation till stämman om avslag av följand skäl:

- Föreningen har tidigare gjort ett försök till källsortering och kompostering med svarta och vita soppåsar som sedan skulle sorteras automatiskt i olika behållare. Systemet var mycket enkelt och innebar inget extraarbete för medlemmarna men fungerade inte på grund av dålig följsamhet och bristande intresse.
- En komposteringsanläggning på gården t.ex. kräver mycket yta och det ställs mycket höga krav på skötsel och hygien, en dåligt skött anläggning innebär risk för skadedjur, dålig lukt och kan bli en sanitär olägenhet.
- Styrelsen har diskuterat olika möjligheter med Envac som sköter vårt sopsugsystem och ett alternativ skulle kunna vara att bygga till separata sopnedkast för biologiskt avfall på bottenvåningen i respektive trappuppgång och ansluta dessa till de befintliga sopledningarna. Detta innebär dock ett komplicerat och dyrt byggprojekt och föreningen måste prioritera andra underhållsåtgärder.

Propositioner för stämman att fatta beslut om:

Proposition 1 – Renovering av hiss i uppgång 6 – stämman bifaller.

Bilaga 3

Proposition 2 – Stamspolning – stämman bifaller.

Bilaga 4

Proposition 3 – Nya tvättmaskiner.

Bilaga 5a och Bilaga 5b

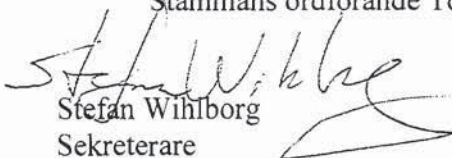
CAS redogjorde för stämman om inköp av nya tvättmaskiner samt villkor för inköp och bortforsling av de gamla maskinerna som skall ske på ett miljövänligt sätt.

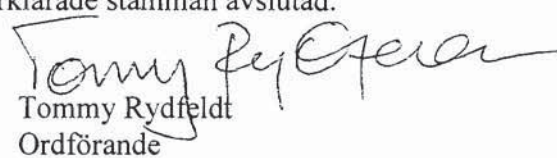
Stämman bifaller.

CMR – föreslog en handbok för medlemmar om anvisningar och regler inom BRF Beryllen. Stämman godkände förslaget.

q) stämman avslutas

Stämmans ordförande Tommy Rydfeldt förklarade stämman avslutad.


Stefan Wihlborg
Sekreterare


Tommy Rydfeldt
Ordförande


Sanna Gosch Tapper
Justerare

Bilaga 1 a

Oleg Panfilov
Vice ordförande

Introduktion

- Utvärderingen gäller perioden april 08 –jan 09
- Avtalen har analyserats med avseende på:
 - Innehåll och utformning
 - Genomförande
 - Konsekvenser för styrelsen och föreningen
 - Kostnader (revisorerna)

Vilka avtal?

- Teknisk förvaltning
- Fastighetsskötsel

När och vilken styrelse tog beslutet?

- Beslutet togs 2007-12-17 vid ordinarie styrelsemöte
- Dåvarande styrelsens sammansättning:
 - Christer Fuxborg - ordf.
 - Peter Rhost - vice ordf.
 - Mats Johansson – ledamot
 - Stefan Wihlborg – sekr.
 - Olga Panfilova – kassör
 - Suppleanter: Carl-Axel Sjöblom, Christian Cederborg,
Hans Lindestaf

Hur togs beslutet?

- Majoritetsbeslut:
 - 5 ordinarie ledamöter närvarande
 - 3 röster för
 - 2 reservationer – förordar en annan lösning

Varför togs beslutet?

- En ingång dvs. allt under ett tak där SBC är totalansvarig för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
- Kompetensen är högre inom SBC:s underleverantörer, vidareutbildning är en självklarhet inom denna yrkeskår
- Vid sjukdom finns det alltid en ersättare med samma kompetensnivå
- Föreningen frigör p-plats för uthyrning samt att verkstaden kan göras om till förråd för uthyrning

Hur blev det?

Högre kompetens och ersättare?

- Inga referenser, inget CV, inga uppgifter om utbildning
- Inget kvalitetssäkringssystem hos SBC
- Underentreprenören – Forss Fastighetsservice registrerad enskild firma utan anställda
- Vikarie under hösten 2008 – ingen kunskap om fastigheten

Totalansvar hos SBC?

Nej, avtalens utformning och innehåll innebär att totalansvaret hamnade hos styrelsen!

Teknisk förvaltning

Styrelsens ansvar enligt avtalet med SBC (som det framkom senare)

- Samordning av anlitade entreprenörer
- Driftstatistik och rapporter – mätaravläsning; bearbetning av driftstatistik och kommentarer samt åtgärdsförslag, egenkontrolljournaler för fastighetsskötaren, driftrapporter.
- Felavhjälpande underhåll
- Medverkan vid myndighetsbesiktningar
- Försäkringsfrågor och skadereglering
- Kontroll av fastighetsskötarens insatser



Fastighetsskötsel

Styrelsens ansvar enligt avtalet med SBC (som det framkom senare)

- Tillsyn och skötsel av brandinstallationer
- Tillsyn av vattenledningsnätet – serviceledningar och avstängningsanordningar
- Tillsyn och skötsel av värmesystemet:
Tillsyn och skötsel av fläktar och luftspjäll

Slutsats!

Avtalen medförde att styrelsen fick fullt ansvar som teknisk förvaltare

Vad skall en förvaltare kunna?

- Eftergymnasial högskoleutbildning
2- 5 år högskolestudier
- KY utbildningar med fastighetsprofil
- Ämnesområden
 - elteknik - byggfysik
 - styr- och reglerteknik - underhållsteknik
 - VVS teknik - rättskunskap
 - fastighetsekonomi - husbyggnadsfysik

Förändringar i styrelsen efter årsstämman 2008


- Den nya styrelsen som tillträdde 3 veckor efter att avtalen trädde i kraft:
Carl-Axel Sjöblom – ordf.
Oleg Panfilov – vice ordf.
Stefan Wilhborg – sekr.
Olga Panfilova – kassör
Mats Johansson – vice sekr. (avgick senare)
Suppleanter: Christian Cederborg, Hans Lindestaf,
Christer Fuxborg

Vad innebar avtalen med SBC för
styrelsen och föreningen?



Vad fick styrelsen för hjälp av
förvaltaren? Hur fungerade det?

Några exempel

- Energideklarationen – ofullständigt underlag med felaktiga uppgifter 
- Budgetförslag underhåll 2009 – förslag på budgeterade kostnader på 5.4 miljoner utan motivering, detaljerad kostnadsberäkning eller prioritering
- Underhållsplanen – motstridiga besked om pågående uppdatering och olika bortförklaringar under hela 2008, ny underhållsplan beställd av styrelsen våren 2009.

Hur fungerade
fastighetsskötseln?


Fastighetsskötsel

- Alltid positiv och vänlig men.....
- Ingen kunskap om avtalet eller aktuella arbetsuppgifter
- Skriftliga instruktioner från styrelsen, ibland på veckobasis – ofta utan effekt
- Uteblivna ronderingar, felaktiga uppgifter till styrelsen och förvaltaren
- Entreprenörer anlåtats utan styrelsens kännedom

Fastighetsskötsel fort.

- Vissa funktioner föll bort:
t.ex. bevattning av inomhusväxter
→ Dessa tagits över av StädGo

Vad har gjorts för att korrigera situationen?

- Sammanställningar av upptäckta brister –
fortlöpande på månadsbasis 
- Upprepade möten med representanter från SBC

samt

Övriga åtgärder

Nya avtal

- Myndighetskrav, rekommendationer
- Fastighetsägarnas checklista för egenkoll
- Branschstandard – AFF
- Konsultföretaget Fasticon

Alternativa entreprenörer

- Förfrågningar till 6 olika företag
- 4 anbud
- Anbudspresentationer pågår

SBC – ytterligare en chans

- Ny förvaltare
- Ny fastighetsskötare
- Provavtal på 3 månader med dessa

Allt gott som slutar gott?

Fortsatta utmaningar

Mycket viktigt arbete kvarstår för styrelsen:

- Val av entreprenör för framtiden; fortsätta med SBC? Annan?
- Tillämpning av avtalen i praktiken; Fungerar förvaltning och fastighetsskötsel som det är tänkt?
- Fortlöpande arbete med energieffektivisering, planerat och förebyggande underhåll

Tack för er uppmärksamhet!!

14.10.2012

Uppgifter från 2012

Uppgifter som vill ha.

För fullständigt svar, se bifogad
 Förvaltningsavtal 2012-2013
 Förvaltningsavtal 2013-2014
 Förvaltningsavtal 2014-2015

Förvaltningsavtal 2015-2016

Förvaltningsavtal 2016-2017

Förvaltningsavtal 2017-2018

Förvaltningsavtal 2018-2019

Förvaltningsavtal 2019-2020

Förvaltningsavtal 2020-2021

Förvaltningsavtal 2021-2022

Förvaltningsavtal 2022-2023

Förvaltningsavtal 2023-2024

Förvaltningsavtal 2024-2025

Förvaltningsavtal 2025-2026

Förvaltningsavtal 2026-2027

Förvaltningsavtal 2027-2028

Förvaltningsavtal 2028-2029

Förvaltningsavtal 2029-2030

Förvaltningsavtal 2030-2031

Förvaltningsavtal 2031-2032

Förvaltningsavtal 2032-2033

Förvaltningsavtal 2033-2034

Förvaltningsavtal 2034-2035

Förvaltningsavtal 2035-2036

Förvaltningsavtal 2036-2037

Förvaltningsavtal 2037-2038

Förvaltningsavtal 2038-2039

Förvaltningsavtal 2039-2040

Förvaltningsavtal 2040-2041

Förvaltningsavtal 2041-2042

Förvaltningsavtal 2042-2043

Förvaltningsavtal 2043-2044

Förvaltningsavtal 2044-2045

Förvaltningsavtal 2045-2046

Förvaltningsavtal 2046-2047

Förvaltningsavtal 2047-2048

Förvaltningsavtal 2048-2049

Förvaltningsavtal 2049-2050

Rondering av fastigheten utförd av Oleg Panfilov och Hans Lindstedt vid två tillfällen 080601 och 080627

Punkt i avtalet	Beskrivning av aktivitet	Anmärkning	Datum för samlingen
11.10	Beskrivning av planering	Örskrift i rapport	28-06-01
11.11	Säkerhet av yttre av sten och tegel	Skriptura sedan och betongyta på gården	08-01-2008-08-30
11.12	Arbetsplan för avfallsanläggning	Finns på en gruppsamling 2008-08-28	2008-08-28
11.13	Byta av ljuskällor i samband med underhåll	1. Skifta ut om gruppnummer 2008-08-28	2008-08-28
11.14	Byta av ljuskällor i samband med underhåll	2. Skifta ut om gruppnummer 2008-08-28	2008-08-28
11.15	Byta av ljuskällor i samband med underhåll	3. Skifta ut om gruppnummer 2008-08-28	2008-08-28
11.16	Byta av ljuskällor i samband med underhåll	4. Skifta ut om gruppnummer 2008-08-28	2008-08-28
11.17	Byta av ljuskällor i samband med underhåll	5. Skifta ut om gruppnummer 2008-08-28	2008-08-28
11.18	Byta av ljuskällor i samband med underhåll	6. Skifta ut om gruppnummer 2008-08-28	2008-08-28
11.19	Byta av ljuskällor i samband med underhåll	7. Skifta ut om gruppnummer 2008-08-28	2008-08-28
11.20	Byta av ljuskällor i samband med underhåll	8. Skifta ut om gruppnummer 2008-08-28	2008-08-28
11.21	Byta av ljuskällor i samband med underhåll	9. Skifta ut om gruppnummer 2008-08-28	2008-08-28
11.22	Byta av ljuskällor i samband med underhåll	10. Skifta ut om gruppnummer 2008-08-28	2008-08-28
11.23	Byta av ljuskällor i samband med underhåll	11. Skifta ut om gruppnummer 2008-08-28	2008-08-28
11.24	Byta av ljuskällor i samband med underhåll	12. Skifta ut om gruppnummer 2008-08-28	2008-08-28

Kommentar:
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 198 till 1999
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2000 till 2001
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2002 till 2003
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2004 till 2005
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2006 till 2007
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2008 till 2009
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2010 till 2011
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2012 till 2013
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2014 till 2015
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2016 till 2017
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2018 till 2019
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2020 till 2021
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2022 till 2023
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2024 till 2025
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2026 till 2027
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2028 till 2029
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2030 till 2031
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2032 till 2033
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2034 till 2035
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2036 till 2037
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2038 till 2039
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2040 till 2041
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2042 till 2043
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2044 till 2045
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2046 till 2047
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2048 till 2049
 Alla delar i den följande beskrivningen förkommer i så god som samtliga förklaringsföretag i 2050 till 2051

Utvärdering av avtalen med SBC under perioden april 2008 – jan 2009

Bakgrund

Enligt stämmobeslutet från 2008-05-21 skall de ingångna avtalen om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning utvärderas av styrelsen och föreningens revisorer. Jag har i egenskap av föreningens vice ordförande med ansvar för fastighetsfrågor utvärderat avtalen med SBC om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel och dessas konsekvenser för föreningen. Jag har inte analyserat avtalet med StädGo beträffande städningen i fastigheten.

Beslut om undertecknandet av avtalen med SBC

Första avtalet om teknisk förvaltning undertecknades som provavtal under 2006, provtiden var 3 månader och redan då framkom en del organisatoriska problem. Trots dessa förlängdes provavtalet som ett ordinarie avtal under våren 2007 och SBCs representant Kjell Larsson agerade som föreningens tekniske förvaltare under det året. Fastighetsskötseln och städningen låg på YG städ som hade haft uppdraget under flera år. Under hösten 2007 började man diskutera huruvida fastighetsskötseln skulle överföras till SBC och städningen till SBC eller någon annan entreprenör. Det bör noteras att SBCs och Kjell Larssons verksamhet under 2007 hade stora brister i form av långa handläggningstider, uteblivna besiktningar, inga av de åtgärder som hade lämnats över av den tidigare förvaltaren hade utförts, etc.

Beslutet att underteckna de aktuella avtalen togs vid styrelsemötet den 17 dec 2007, tre ledamöter röstade för (Fuxborg, Johansson och Rhost) och två ledamöter som ingick i avtalsgruppen som hade arbetat med frågan under längre tid reserverade sig mot beslutet (Wihlborg och Panfilova). Som beslutsförklaring angavs följande argument:

- En ingång dvs. allt under ett tak där SBC är totalansvarig för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
 - Kompetensen är högre inom SBC:s underleverantörer, vidareutbildning är en självklarhet inom denna yrkeskår
 - Vid sjukdom finns det alltid en ersättare med samma kompetensnivå
 - Föreningen frigör p-plats för uthyrning samt att verkstaden kan göras om till förråd för uthyrning
- Se protokollet från 2007-12-17

Det fanns inga referenser på SBC eller den tänkta underentreprenören, i alla fall inga dokumenterade. Underentreprenören som anlätades av SBC vilket framgick av avtalet - Forss Fastighetsservice - var en oregistrerad enskild firma utan anställda. Någon meritförteckning eller beskrivning av underentreprenörens utbildning eller erfarenhet lämnades aldrig. Avtalets gränsdragningslista medförde ett mycket kraftigt begränsat ansvar för SBC, men totalansvar för styrelsen. Under hösten 2008 ersattes fastighetsskötaren av en vikarie som inte var insatt i fastigheten och som uppmanade medlemmarna att vänta tills den ordinarie fastighetsskötaren kom tillbaka.

Av särskilda föreskrifter i avtalet framgick att föreningen var skyldig att ställa upp med ett låsbart förvaringsutrymme för entreprenörens lagerhållning samt uppfylla kraven på god arbetsmiljö enligt Arbetsmiljölagen. Se punkt SF5.4 "Arbetsmiljö" i avtalet. Arbetsmiljölagens krav på god arbetsmiljö finns samlade i AFS 2000:42 – se punkt 95, 96,

100, 101, 102, 104- 108 samt 117. Dessa föreskrifter medför att föreningen är skyldig att ställa upp med ett lämpligt personalrum med toalett, uppvärmningsmöjligheter, omklädningsmöjligheter samt förvaringsutrymme.

Sammanfattningsvis fanns det inget stöd för de ovannämnda argumenten i beslutsförklaringen.

Teknisk förvaltning – avtalets innehåll

Avtalet omfattade 3 timmar per månad + 1 timme/vecka arbetsledning av fastighetsskötaren.

Följande moment omfattades inte av avtalet:

- 1) Samordning av anlitade entreprenörer
Föreningen betraktas som professionell fastighetsägare och styrelsen som representant för föreningen förväntas agera som professionell fastighetsägare vid kontakter med entreprenörer, konsulter och myndigheter. Det vanliga konsumentskyddet via Konsumentlagen gäller ej. Således måste styrelsen i frånvaro av professionell hjälp till fullo behärska relevanta lagar och bestämmelser som ex. Aff, ABK 96, AB96, ABT, avtalslagen, köplagen, etc. Detta ställer oerhört höga krav på juridisk kompetens och inköps-/förhandlingsteknik hos styrelsen.
- 2) Driftstatistik och rapporter – mätaravläsning; bearbetning av driftstatistik och kommentarer samt åtgärdsförslag, egenkontrolljournaler för fastighetsskötaren, driftrapporter.
Detta behövs för att upptäcka eventuella läckage, driftstörningar och avvikelser i försörjningssystemens drift. Enligt rekommendationerna från Energimyndigheten är det viktigt att ex. för fjärrvärme kontrollera läckage i reglerventiler, returtemperaturen, framledningstemperaturen, abonnentcentralen. Annars riskerar man stora energiförluster och höga kostnader som följd. Tillsyn av ventilation, fjärrvärme och vatten skall ske minst var 3 mån under vintersäsongen.
- 3) Felavhjälpande underhåll – inget planerat underhåll eller upphandling av icke akuta underhållsåtgärder var förvaltarens ansvar
Detta har lett till att föreningen under 2007-2008 saknat en plan för planerat och förebyggande underhåll vilket kan ha inneburit högre kostnader då akuta åtgärder kräver snabba insatser och omöjliggör sedvanligt förfarande med offerter, upphandling etc.
- 4) Medverkan vid myndighetsbesiktningar ingick ej
Som fastighetsägare är föreningens skyldig att strikt följa de lagar och bestämmelser som finns för fastighetsägare och som syftar till att garantera en säker och hälsosam boendemiljö samt god boendestandard. Kraven på fastighetsägare finns sammanställda i ex. Fastighetsägarnas checklista för egenkontroll. Bland annat är föreningen skyldig att besiktiga sina skyddsrum, hissar, motordrivna garageportar, lekplatsen, ventilationssystemet, bedriva systematiskt brandskyddsarbete enligt Räddningsverkets rekommendationer för flerbostadshus, energideklarera, med mera. Ett omfattande arbete som kräver god kunskap om myndighetskrav, lämpliga besiktningintervall etc. Det krävs en

mycket van och rutinerad styrelse för att bedriva det här arbetet utan professionell hjälp. Dessutom är dessa insatser mycket tidskrävande och det ställs höga krav på besiktningsunderlag.

- 5) Försäkringsfrågor och skadereglering ingick ej
Skador på egendom framför allt fuktskador uppstår i föreningen med jämna mellanrum, ibland genom medlemmarnas vållande och ibland genom rena olyckshändelser. När det gäller ex. fuktskador så är dessa mycket komplicerade med avseende på ansvars- och kostnadsfördelningen, beloppen är oftast mycket höga och potentiella öknings i försäkringskostnader för medlemmen respektive föreningen medför stora krav på kunskap och noggrannhet vid hantering av dessa ärenden. Vidare är det i många fall angeläget med snabba insatser för att begränsa skadornas omfattning vilket utgör ytterligare en anledning varför den här uppgiften inte bör ligga på en lekmannastyrelse.
- 6) Kontroll av fastighetsskötarens insatser ingick ej
Detta innebar att förvaltaren skulle fungera som konsult åt fastighetsskötaren i de fall den sistnämnde ansåg sig behöva hjälp. All fortlöpande arbetsledning och ansvaret för att saker och ting skulle bli gjorda hamnade på styrelsen. Eftersom fastighetsskötaren var en fristående egenföretagare fanns inget sätt att tvinga fram förbättringar av undermåligt arbete annat än att säga upp avtalet.

Sammanfattningsvis medförde undertecknande av avtalet med dess innehåll och begränsningar att föreningens styrelse tog på sig fullt ansvar som teknisk förvaltare vilket ingen av styrelsemedlemmarna hade erfarenhet av eller kompetens för. Teknisk förvaltare är visserligen ingen skyddad titel men utbildningen till teknisk förvaltare kan antingen vara på eftergymnasial högskolenivå eller KY med fastighetsprofil. Som exempel kan nämnas Fastighetsakademiens KY utbildning som omfattar följande ämnen: elteknik, styr- och reglerteknik, VVS teknik, byggfysik, husbyggnadsfysik, underhållsteknik, investeringskalkylering, fastighetsekonomi, rättskunskap. Andra utbildningar vid ex. Lunds universitet, högskolan i Trollhättan, Högskolan i Halmstad etc. omfattar högskolestudier mellan 2 och 5 år. Teknisk fastighetsförvaltning kräver alltså omfattande kunskaper och erfarenhet, i synnerhet i en stor förening med två huskroppar och avancerade driftsystem.

Styrelsen hade inte kännedom om omfattningen av sitt åtagande genom avtalet utan detta framkom vid avtalsgenomgång med SBC:s förvaltare Kjell Larsson den 25 augusti 2008, 5 månader efter att avtalet hade inträtt, 8 månader efter styrelsebeslutet.

Driftsättning

Enligt särskilda föreskrifter i avtalet punkt SF2.3 "Statuskontroll av fastigheten inför kontraktskrivandet" skulle entreprenaden inledas med en statusbedömning – ingen statusbedömning genomfördes vid driftsättning i april 2008 innan årsstämman. Ansvaret för driftsättningen låg på Christer Fuxborg.

Enligt särskilda föreskrifter i avtalet punkt SF2.3 skulle ärenden från den föregående förvaltaren övertas. En sammanställning av ärenden från föreningens tidigare förvaltare hade lämnats över till SBC i samband med första avtalet om teknisk förvaltning (ej fastighetsskötsel) som undertecknades som provavtal 2006. Inget av dessa ärenden hade åtgärdats 2008. Styrelsen ställde inga krav på åtgärder och samtliga punkter lämnades utan åtgärd. Se sammanställningen i bilaga 1 med svar från

SBC:s representant Kjell Larsson erhöles under sommaren 2008, två år efter att listan överlämnades till SBC.

Förvaltarinsatser på avrop

- Underhållsplanen – under hösten 2007 fick SBC i uppdrag att revidera och uppdatera föreningens underhållsplan på 10 års sikt. I skrivande stund den 23 januari 2009 är planen fortfarande ej uppdaterad och överlämnad till föreningen. Följande besked har erhöles via e-mail från SBC under 2008-2009 (direkt citat):
080430 – ”Revideringen är påbörjad” (Kjell Larsson)
080710 – ”Underhållsplanen är under arbete och beräknas vara färdig i augusti” (Kjell Larsson)
080908 – ”Första besiktningen är gjord, projektledaren har vissa ideer för att renovera gården” (Kjell Larsson)
081110 – ”Revision har gjorts och det finns en sammanställning 2008-10-01 som anger siffror inför 2009” (Calle Thormark)
081127 – ”Angående den reviderade underhållsplanen har jag tittat på ärendet och ser att en revision har gjorts. Detta är dock inte en reviderad plan utan man menar en genomgång av utförda och akuta åtgärder, kallad statusbesiktning 080929 i ett avstämningsbrev du fått. Att revidera är ett större jobb som vi försöker få Klintenberg konsult att göra”.
”Vi vet inte om/när han kommer att ha tid, vi fortsätter och för den händelsen kan han så gissar vi på att summan kommer att ligga kring 15000 kr.” (Dan Andersson)
090112 – muntligt besked av Marianne Granström på styrelsemötet – att revidera underhållsplanen kan kosta mellan 54000 om SBC gör det eller 60000 om Repab gör det.
Sammanfattningsvis fick styrelsen motstridiga besked och ingen uppdaterad underhållsplan trots Thormarks påstående om motsatsen.
- Energideklarationen – styrelsen bad förvaltaren om hjälp med framtagande av nödvändiga uppgifter till besiktningsunderlaget. Ofullständigt ifylld blankett med felaktiga uppgifter lämnades till styrelsen i augusti 2008 (se bifogad kopia – bilaga 2, rött markerar Oleg Panfilovs korrigeringar)
- Efterbesiktning av skyddsrum – ärendet påbörjades under april-maj 2008 efter att besiktningsanmärkningarna hade åtgärdats, ingen efterbesiktning under sommaren 2008, i augusti 2008 kontaktades Räddningsverket av styrelsen och ett löfte om lämplig besiktningsman erhöles, styrelsen tog emot kontaktuppgifter i november 2008 och vidarebefordrade dessa till SBC. Enligt uppgift därifrån vidarebefordrades uppgifterna vidare till en underentreprenör –ISS. I januari 2009 blev föreningens vice ordförande Oleg Panfilov uppringd av kontaktpersonen på Räddningsverket som undrade varför ingen efterbesiktning hade beställts, han hade då inte blivit kontaktad i ärendet av SBC eller ISS.
- Sopsuganläggningen – statusbesiktning avropades av styrelsen på grund av oro för skador till följd av felaktigt sorterat avfall. SBC:s initiala besked var att det inte behövdes, efter kontrollbesiktningen framkom dock att anläggningen var i behov av en del reparationer. Vidare meddelade SBC att vissa rör behövde bytas ut på grund av slitage, man hade dock inte noterat vilka utan inkom med

uppgifter om byte av hela rörsystemet på 180 m (de enskilda rörsegmenten är 12 m). Den årliga besiktningen i jan 2009 påvisade inget akut behov av rörbyte.

- Förslag på underhåll 2009 – styrelsen begärde förslag på underhållsprogram för 2009 inför budgetarbetet i oktober 2008. SBC lämnade ett förslag på budgeterade kostnader på sammanlagt 5,4 miljoner (se bilaga 3). Detta redovisades av SBC för föreningens ekonomiske förvaltare. Eftersom styrelsen inte sett den reviderade underhållsplanen och inte heller den årliga statusbedömningen ställdes följande frågor:

1) Vad är kostnadsberäkningarna baserade på? - svaret som kom 2 månader senare var att siffrorna inte var framtagna av SBC utan av föreningens ekonomiske förvaltare.

”Det du kallar budgetunderlaget skall enligt uppgift vara upprättat av Revisorsringen och Kjell har inte fått det underlaget.” Dan Andersson SBC 091127

2) Varför är just dessa åtgärder prioriterade, vilka andra åtgärder har valts bort och varför har man inte tagit hänsyn till resultatet av den årliga statusbedömningen och räknat med de kostnaderna? Svaret från SBC är ”informationen om underhållsbehovet skall kunna utläsas ur den dokumentation ni har fått, den ovannämnda statusbedömningen” Flera av åtgärderna i budgetförslaget finns dock inte i statusbedömningen.

Fastighetsskötsel

Vid genomgång av gränsdragningslistan punkt för punkt den 25 augusti 2008 framkom att styrelsen hade haft ansvar för att sköta eller mot särskild ersättning avropa följande:

- Tillsyn och skötsel av brandinstallationer
- Tillsyn av vattenledningsnätet – serviceledningar och avstängningsanordningar
- Tillsyn och skötsel av värmedistributionsinstallationer omfattande givare, mätare och styr-övervakningsutrustning, shuntgrupper, pumpar, rörledningar och ventiler
- Tillsyn och skötsel av fläktar och luftspjäll
- Styrsystem för fastighetsdrift

I SBC:s ansvar ingick bland annat mätaravläsning (endast en mätare av tre blev avläst) samt tillsyn av tappvattensystem i byggnad (ej stått med på fastighetsskötarens checklista). Dessa blev inte utförda.

Ett av argumenten för byte av fastighetsskötare var att man hoppades på att få en kompetent och självgående fastighetsskötare som inte skulle kräva mycket arbetsledning.

Det visade sig att den anlitate entreprenören saknade kunskap om innehållet i sitt avtal, inte genomförde regelbundna ronderingar som det var avtalat samt behövde skriftliga instruktioner från styrelsen på veckobasis och sedan från styrelsen via förvaltaren (samtliga skrivelser till fastighetsskötarens finns dokumenterade, se bilaga 4 för exempel). Försök att rätta till situationen gjordes genom möte med SBC:s representant Kjell Larsson den 25 augusti, SBC:s chef för teknisk förvaltning Calle Thormark den 29 september, SBC:s regionchef Ann-Christin Appelgren den 25 oktober 2008 samt SBC:s nya förvaltare Marianne Granström den 9 januari 2009.

Sammanställningar med upptäckta brister översändes till SBC vid flera tillfällen. I januari 2009 utarbetades en avtalsenlig checklista för fastighetsskötaren att gå efter, fylla i och lämna in varje månad, detta skedde alltså nio månader efter att entreprenaden togs över.

Vid undertecknandet av avtalet föll en del funktioner som tidigare skötts av fastighetsskötaren bort- bevättning av inomhusväxter, inköp av förbrukningsmaterial till föreningens gemensamma utrymmen – dessa funktioner har överförts till en annan entreprenör StädGo men mot särskild ersättning. Avtalet har alltså inneburit extrakostnader då uppgifter som tidigare ingick i fastighetsskötarens göromål lyftes ur men återinfördes på grund av klagomål från medlemmarna och då mot extra ersättning.

Hanteringen av olika ärenden i fastigheten har präglats av ineffektiv kommunikation, dålig information till styrelsen och i flera fall har flera entreprenörsled anlitats utan styrelsens kännedom och med höga kostnader som följd. Som exempel kan nämnas problem med nyckel hos en medlem varpå följande firmor kopplades in: SBC, Esplanad förvaltning, Låsinväst. Vid stopp i avlopp hade fastighetsskötaren som rutin att tillkalla Cleanpipe för spolning (kostnad 1400 – 1500 kr/ gång) utan att fastställa orsaken till problemet först.

Fuktskada läg 208 – felet upptäcktes först den 2 dec och Byggprecision AV kallades in för besiktning. Besked till fastighetsskötaren lämnades omgående men ingen information gick till styrelsen och inte till förvaltaren, ny kontakt togs av Byggprecision igen den 19 dec. Medlemmen hade då kontaktat styrelsen och på direkt fråga erhöles rapport från SBC om situationen. Lägenheten hade då haft duschförbud i över en månad.

Styrelsen och medlemmen fick först beskedet att medlemmen skulle stå för hela kostnaden, sedan att föreningen skulle stå för utrivning och uttorkning och sedan återigen att medlemmen skulle stå för hela kostnaden.

Detta är bara ett urval av olika aspekter av de ingångna avtalen som visar på stora brister i såväl innehåll som genomförande.

Oleg Panfilov
Vice ordförande
2009-03-07

Beslut vid stämmorna om åtgärder från styrelsen:

Årsstämma 2007:

§18: Översyn av stadgarna.

Åtgärd:

Arbetet med att ta fram nya stadgar för Beryll utgående från SBC:s mallstadgar inleddes av 2007/2008 års styrelse och var i princip klart våren 2008. Styrelsen ansåg då att de borde anpassas till en ny version av mallstadgarna som skulle komma senare samma vår. Detta blev klart under hösten, men då resultatet redovisades ansåg 2008/2009 års styrelse att föreningens nya stadgar borde vara en utveckling av de gamla. En arbetsgrupp bestående av Oleg Panfilov, sammankallande, Stefan Wihlborg och Hans Lindestaf har tillsatts men ännu inte påbörjat arbetet.

Extra stämman 2008:

§6 Plantering av tåliga växter runt fastigheten.

Åtgärd:

Sker då ombyggnaden av Polishuset är klar.

§8 Krav på fikarum/omklädningsrum enl. Arbetsmiljöverket.

Åtgärd:

Föreningen måste leva upp till de krav på utrymmen som arbetsmiljölagen (AFS 2000:42 Arbetsmiljöverket) ställer på krav om utrymmen för dusch, toalett, och fikarum. Vidare kräver avtalet med SBC att föreningen uppfyller alla krav enligt arbetsmiljölagen (enligt ovan). Detta innebär att tidigare förslag på att ta bort fastighetsskötarexpeditionen skulle strida mot gällande lagstiftning och innebära stora kostnader för föreningen.

§8 Rekommendation om möte med de 5 motionärerna.

Åtgärd:

Mötet genomfördes under juni månad.

§8 Prislista för arbeten i lägenheterna.

Åtgärd:

Magnus Forss och Kjell Larsson, SBC, åtog sig att ta fram listan. Konkret innebar den att lägenhetsarbeten skulle utföras på löpande räkning med ett fast timpris.

§8 Uthyrning av verkstad och P-plats.

Åtgärd:

Det finns ett uttalat intresse bland föreningens medlemmar om att få hyra verkstaden med eller utan vidhängande P-plats. En sådan uthyrning skulle dock medföra problem för föreningen att uppfylla de generella arbetsmiljökraven och kraven i avtalet med SBC (se ovan). Så länge föreningen har en egen traktor är det nödvändigt att ha en praktisk uppställningsplats för denna, och verkstaden erbjuder en sådan. Styrelsen har därför beslutat att tills vidare inte genomföra någon uthyrning.

§11 Ansökan om medlemskap.

Åtgärd:

Styrelsen biföll ansökningarna om medlemskap vid sitt möte 2008-06-02.

Föreningsstämman, del 2:

§6.2: Ev. fuktskada. Protokoll från fuktmätning skall redovisas i Beryll Nytt.

Åtgärd:

Styrelsen och den tekniske förvaltaren håller fuktskadan under fortlöpande uppsikt, och resultatet av denna har rapporterats i Beryll Nytt. Efter många turer har man kommit fram till att det inte är någon fuktskada.

§6.3: Anlitande av experter på underhåll av den asfalterade gården.

Åtgärd:

Status hos den asfalterade gården har bedömts i samband med arbetet med den nya underhållsplanen och experternas uppfattning är att gården för närvarande inte ger orsak till oro. Ytterligare en bedömning skall göras inom kort.

§6.5: Styrelseprotokoll som berör föreningens samtliga medlemmar skall kunna vara tillgängliga för medlemmarna.

Åtgärd:

Styrelsen har följt detta stämmobeslut och Beryll Nytt ger uttryck för detta.

§6.6: Styrelsen lovar att tillsammans med motionärerna utreda omfattningen av de arbeten som den tidigare fastighetsskötaren utförde i medlemmarnas lägenheter.

Åtgärd:

Genomfördes vid det möte som redovisades ovan.

§6.7: Lathund för medlemmarna.

Åtgärd:

En arbetsgrupp bestående av Stefan Wihlborg och Christer Fuxborg tillsattes 080811 och inledde med att komplettera introduktionsmaterialet för nya medlemmar. När detta blivit komplett skall det även fungera som "lathund". Parallellt har Carl-Axel Sjöblom ur de inskannade styrelseprotokollen sammanställt en "styrelsepärm" med aktuella rutiner för föreningens inre arbete. Denna kan i modifierad form användas som "lathund".

§6.10: Revision av antalet cyklar i föreningen.

Åtgärd:

En genomgång av samtliga cykelförråd utförd av Hans Lindestaf visar att det finns ett stort antal gamla cyklar som kan misstänkas ha blivit övergivna. En ny inventering skall genomföras före sommaren och cyklar som inte längre har någon ägare kommer att slängas.

§6.12: Uppföljning av ingångna avtal.

Åtgärd:

Avtalen har följts upp av Oleg Panfilov och Avtalsgruppen, och resultatet redovisas separat.

§6.13: Gemensam utbildning i föreningskunskap för medlemmarna.

Åtgärd:

Ett första utbildningstillfälle genomfördes under september månad i Elyséum.

§6.14: Kontakttelefon för styrelsemedlemmarna.

Åtgärd:

En kontakttelefon är i drift sedan början av sommaren 2008.

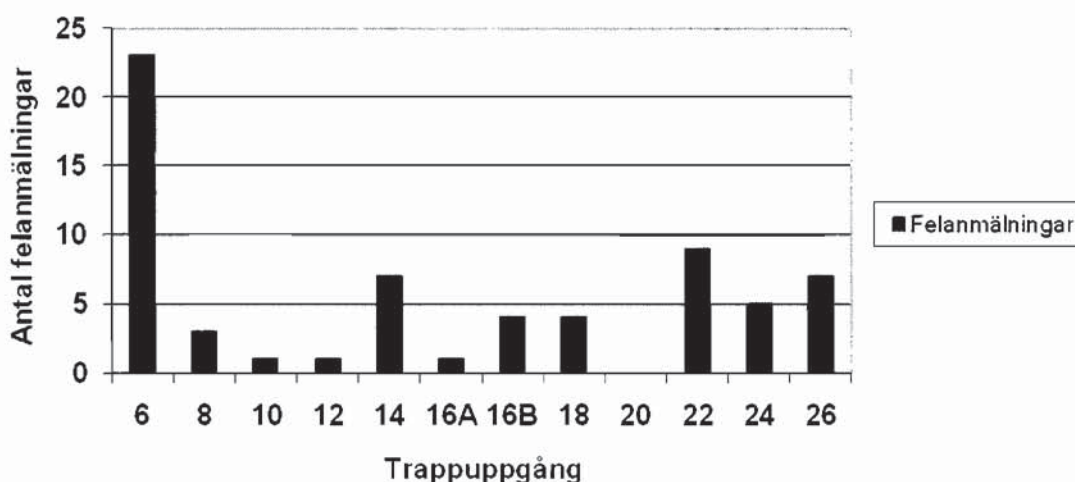
Förslag till upprustning av hissen i Bohusgatan nr 6

Styrelsen föreslår stämman att besluta att rusta upp hissen i Bohusgatan nr 6 till en kostnad av 315 671 kr + moms. En detaljerad offert följer längre fram i detta dokument.

Orsaken till detta är att just denna hiss på grund av sin konstruktion (den är en hydraulhiss medan övriga är linhissar) är mycket mindre pålitlig än någon av de övriga, något som OTIS felstatistik visar:

Att bygga om hissen i nr 6 till samma typ som de övriga skulle stöta på stora tekniska svårigheter, men det är entreprenörens bedömning att de föreslagna åtgärderna kommer att innebära avsevärda förbättringar för dem som använder den.

Felanmätningar under perioden 080101 -090301



Bakom varje felanmälan kan finnas en rad olika händelser, som nedanstående lista visar vilka fel som konstaterats på de olika hissarna i uppgångarna i Bohusgatan:

- Nr 6 Spärrklackskontakt 2, schaktbelysning 1, brytare dörrgräns 1, dörrfel 1, tappat minnet 1, kärvande dörrblad 1, just nödstopp 1, folk fast 1, dörrar öppnas ej 1, oljud 1, felaktig dörrgräns 1, slaklinebrytare 1, stannat översta plan 1, inget fel funnet 9
- Nr 8 Byte tryckknapp i korg 1, byte knapp i tabglå 1, rep. korgdörr 1
- Nr 10 Stannar inte rätt i plan 1
- Nr 12 Säkring korgljus 1
- Nr 14 Lös dörrmaskin 1, inst. fotocell 1, just. klämskyddsvakt 1, byte dörröppningsknapp 1, åverkan 1, schaktdörrlås 1, korgljus 1, påg. felsökn 1. (Ett antal egna omstarter av hissen efter problem med dörröppningsknappen tillkommer.)
- Nr 16a Inget fel upptäckt 1
- Nr 16b Bromsjustering 1, åverkan 1, utv. knappar 1, gångtid 1
- Nr 18 Sträckvikt 1, trasig belysning 1, justering stoppmagnet 1, inv. knappar 1
- Nr 20 Inga fel rapporterade

- Nr 22 Dörrmotor 1, trasig dörr 1, korgdörr 1, klämlist 1, fotocell 1, skaningar 1,
Inget fel upptäckt 3
- Nr 24 Fotocell 2, motorskydd 1, åverkan 1, kabel i kläm 1
- Nr 26 Trasig belysning 2, avsliten kabel 1, tappade nycklar i schaktet 1, byte lager 1,
Inget fel upptäckt 2

Det faktum att reparatörerna inte kunnat hitta felet när de provkör en hiss visar hur svårt det kan vara att i efterhand lokalisera ett problem. Detta är särskilt tydligt för hissen i nr 6, vars typfel är att hisskorgen har svårt att hitta rätt nivå, och om korgen inte hamnar rätt så öppnas dörrarna inte.

Förslag till stamspolning i Brf Beryllen

Regelbundet underhåll av stamledningar genom spolning rekommenderas vart 8 år för att hålla dessa i gott skick och förlänga tiden till stambyte som är både kostsamt och förenat med omfattande störningar. Moderna hygienmedel, tvättmedel, rengöringsmedel innehåller mer fett och lämnar mer avlagringar i rören än tidigare vilket ökar behovet av regelbundet underhåll. Föreningens spillvattensystem har inte genomgått någon spolning på mycket länge.

Styrelsen föreslår därför att föreningen genomför en så kallad stamspolning under 2009. Förslaget innebär att kökssticksledningar, stickledningar från tvättställ, golvbrunnar i bad och WC samt samtliga vertikala avloppsstammar högtrycksspolas och luftare kontrolleras. Vidare sker inspektion av vattenkranar i kök, bad och WC med avseende på läckage och dropp. Arbetet beräknas ta tre veckor i anspråk och kostnaden för föreningen beräknas bli ca 240 000 kr inklusive moms. Garanti mot dålig avrinning lämnas för en period på fem år vilket innebär att kostnaden blir cirka 200 kr per lägenhet och år.

Utöver ovanstående erbjuder entreprenören en rad tilläggstjänster som exempelvis byte av vattenlås, vattensäkring av diskbänksskåp och montering av underlägg till diskmaskin, kyl- och frys. Dessa åtgärder syftar till att minimera risken för mindre vattenskador men ingår ej i föreningens ansvar och får beställas och bekostas av medlemmen. Aktuella priser finns hos styrelsen.

Sammanställning av offerter på upprustning av tvättstugorna samt förslag till stämmobeslut

Bakgrund

Styrelsen i Brf Beryllen har uppmärksammat att vissa av maskinerna i föreningens tvättstugor börjar kräva omfattande reparationer och att samtliga förbrukar väsentligt mer vatten och energi än motsvarande moderna. Den möjliga besparingen skulle betala ett utbyte på mindre än tre år.

Styrelsen begärde därför hösten 2008 in offerter på upprustning av föreningens tvättstugor från 4 företag, Electrolux Laundry Systems, Podab, El & Hushållsservice och Maximal Hushållsservice. Det fanns två skäl till just detta urval, dels att samtliga företag var kända för föreningen och dels att styrelsen bedömde det olämpligt att ta in ytterligare maskinfabrikat i tvättstugorna. Samtliga kom på besök och gick igenom tvättstugorna för att skapa sig en uppfattning om vad som behövde ersättas. Ett par veckor efter besöken meddelade Podab att man önskade samordna sin offert med den som skulle lämnas av El & Hushållsservice, dvs. Beryllen fick tre oberoende offerter.

Offerterna kom samtliga att omfatta 7 små och 3 stora tvättmaskiner, 3 torktumlare och 1 centrifug. Dessutom erbjöds ett elektroniskt bokningssystem samt olika slags finansiering och serviceavtal.

Hur uppstår besparingen? Är anslutning till både varm och kallvatten eller enbart till kallvatten att föredra?

Den stora besparingen uppstår tack vare att de nya maskinerna förbrukar mindre elektricitet och vatten än de gamla eftersom vattenmängden anpassas till mängden tvätt. Att de kan kopplas till varmt och kallt vatten har däremot mindre ekonomisk betydelse. Priset per maskin skiljer sig bara några hundralappar mellan en som kan anslutas till enbart kallvatten och en som kräver både varmt och kallt vatten. Att dra fram varmvatten där det tidigare funnits enbart kallvatten är däremot kostsamt. Uppvärmning av vatten med fjärrvärme är något billigare än med el, men detta kan bara utnyttjas upp till 30° eftersom viss smuts kan fixeras i tvätten om denna placeras i varmare vatten. Ev. uppvärmning till högre temperatur sker alltid elektriskt. En maskin som är avsedd att enbart kopplas till kallvatten har normalt ett kraftigare element så att den värmer vattnet snabbare. Detta innebär i sin tur att tvätten sker snabbare och till följd av detta uppstår mindre värmeförluster till omgivningen. Tillsammansaget innebär detta att ingendera maskintypen har ett definitivt försteg framför den andra och styrelsen rekommenderar därför att maskiner av samma typ som fanns tidigare installeras.

De nya maskinerna är högcentrifugerande – separata centrifuger behövs egentligen inte.

De nya maskinerna är högcentrifugerande vilket innebär att den färdiga tvätten från maskinen kommer att vara lika torr som den som har centrifugerats i en separat centrifug. Till följd av detta finns inget tekniskt skäl till att behålla centrifugerna. Att ta bort fullt funktionsdugliga centrifuger är dock inte rimligt, däremot är det diskutabelt om man skall sätta in nya. En rundfråga bland medlemmar som tvättar i tvättstugorna pekar dock på ett kompakt motstånd mot tvättstugor utan centrifug, och det finns också tillfällen då det är praktiskt att kunna centrifugera viss tvätt medan tvättmaskinerna håller på med annat. Styrelsen föreslår därför inköp av en ny centrifug för c:a 17 500 kr + moms inkl. installation som ersättning för den i tvättstuga 4 som håller på att rosta sönder. Det är möjligt att medlemsopinionen ändras när man fått erfarenhet av hur de nya maskinerna fungerar, men detta får framtiden utvisa.

Finansiering

Eftersom kostnadsnivån inte skiljer sig så mycket mellan de olika alternativen, c:a 500 000 kr + moms, kan vi inleda med en diskussion om förslagen till finansiering. Styrelsen har samrått med Anja Lundblad på Revisorsringen och hennes bestämda rekommendation är att föreningen bör undvika finansiering/leasing och istället direkt betala vad inköp och installation kostar.

Serviceavtal

Samtliga firmor erbjuder olika slags serviceavtal. De mest omfattande, s.k. fullserviceavtal, förutsätter att föreningen även väljer någon typ av extern finansiering. Dessa avtal bör alltså inte komma i fråga. Mindre omfattande avtal har inte detta motkrav men täcker i gengäld mindre av skaderiskerna. (Inget serviceavtal täcker handhavandefel, t.ex. att tvätta BH-byglar som fastnar mellan trumma och behållare.) Eftersom maskinerna säljs med två års garanti blir ett serviceavtal i praktiken meningslöst under de första två åren. Fel kan dock uppstå, inte minst i de äldre maskiner som inte kommer att bytas ut, varför styrelsen avser att teckna ett avtal om förebyggande service och regelbunden tillsyn. Såväl Maximal som El & Hushålls-service erbjuder detta till en kostnad av mellan 140 och 400 kr + moms per maskin och år (olika maskiner har olika hög servicekostnad).

Ett elektroniskt bokningssystem

Det är inte ovanligt att nyinstallerade tvättstugor är försedda med ett elektroniskt bokningssystem. Med ett sådant system är det inte bara möjligt att se till att endast den som bokat tvättstugan kan komma in i den och använda maskinerna utan systemet kan övervaka maskinernas funktion och vid behov larma servicepersonalen. Både Electrolux och Podab erbjuder sådana system till ungefär samma kostnad. Eftersom föreningen kommer att ha en blandad maskinpark oavsett vilket fabrikat som köps in denna gång kan dock inte systemens kapacitet utnyttjas fullt ut, de kommer att fungera som renodlade inpasseringskontrollsystem.

Eftersom systemen är likvärda och ligger på jämförbara kostnadsnivåer används Electrolux system ELS Boka II som exempel. Bokningen sker via en terminal som kostar c:a 32 000 kr + moms. Minst en terminal behövs för B-husets två tvättstugor och minst två för A-husets fyra, vilket betyder att kostnaden blir c:a 95 000 kr + moms, eller 120 000 kr. Att installera en terminal vid varje tvättstuga för att uppnå samma tillgänglighet som nu skulle kosta dubbelt så mycket. Det finns också möjlighet att boka sin tvättid över Internet, men kostnaden för detta är inte inräknad i dessa siffror.

De nya Electroluxmaskinerna är klara för inkoppling av ett övervakningssystem medan motsvarande Podabmaskiner behöver kompletteras. De äldre maskiner som inte byts ut kan inte övervakas elektroniskt.

Leverantörerna uppger att elektroniska bokningssystem hittills installerats i områden med mycket åverkan på tvättutrustningen och/eller konflikter i tvättstugorna, och deras bedömning, vilken styrelsen instämmer i, är att något verkligt behov av systemet inte finns i Beryllan. Styrelsen rekommenderar därför att föreningen inte installerar något elektroniskt bokningssystem.

En jämförelse mellan de inlämnade offerterna och förslag till stämmobeslut

Två offerter, den från Electrolux och den från Maximal, avser så gott som identiska maskiner av fabrikat Electrolux (sju tvättmaskiner W465H, tre tvättmaskiner W4130H, tre torktumlare T4300LE, en centrifug C240R). Offerten från Electrolux ligger på 561 450 kr + moms medan den från Maximal stannar på 505 100 kr + moms (alt 505 700 + moms med en centrifug av märke Podab). När det gäller service på Beryllans blandade maskinpark kan Maximal erbjuda detta medan Electrolux personal är specialiserad på de egna maskintyperna. Electrolux offert

ligger alltså c:a 10 % högre än Maximals utan att innebära några mervärden.

El & Hushållsservice har lämnat två offerter med delvis olika innehåll. Gemensamt är att de innehåller likadana tre grovtvättmaskiner HC100, tre torktumlare (Electrolux T4300LE – Podab har ingen motsvarande att erbjuda) och en centrifug C46ES medan de sju mindre tvättmaskinerna är av två olika typer.

Den ena offerten erbjuder maskiner av typen TM7055 till en kostnad av 23 300 kr + moms per maskin, den andra typen HC65 till kostnaden 30 550 kr + moms. Båda maskinerna har liknande kapacitet, 5,5 resp. 6,5 kg och uppges hålla c:a 30 000 timmar. HC65 är den senaste typen av de Podabmaskiner som redan finns i föreningen medan TM7055 är en ny modell tillverkad i Schweiz. Båda har visat sig behöva mycket lite service. I valet mellan dessa två maskiner rekommenderar El & Hushållsservice HC65 för installationer där maskinerna blir hårt utsatta och TM7055 för installationer där användarna är mera måna om utrustningen. Till Beryllen anser man sig kunna förorda TM7055.

En teknisk jämförelse mellan Electroluxalternativet och Podabalternativen visar att den beräknade hållbarheten är lika, de uppgivna kapaciteterna hos de små maskinerna tämligen lika (W465H 6,5 kg, HC65 6,5 kg resp. TM7055 5,5 kg) medan de stora maskinerna skiljer sig åt (W4130H 13 kg, HC 100 9,5 kg). Centrifugerna från resp. tillverkare har samma kapacitet medan Podabcentrifugen har ett något högre pris, 17 500 kr + moms jämfört med c:a 17 000 kr + moms.

Användningsmässigt bör alternativen också vara jämförbara. El & Hushållsservices ”lågprisalternativ” innebär dock att en ny maskintyp med mindre kapacitet och mindre känd hållbarhet införs i tvättstugorna vilket enligt styrelsens bedömning inte kan kompenseras av det lägre priset. Den stora Podabmaskinens lägre kapacitet spelar i de flesta fall ingen roll men är naturligtvis en begränsning.

En ekonomisk rangordning av de tre aktuella alternativen blir (samtliga alternativ innefattar installation av de nya maskinerna och miljögodkänd bortforsling av de gamla)

- | | |
|-----------------------------------|-------------------|
| 1. El & Hushållsservice (lågpris) | 468 400 kr + moms |
| 2. Maximal Hushållsservice | 505 100 kr + moms |
| 3. El & Hushållsservice (högpris) | 519 150 kr + moms |
| 4. Electrolux Laundry Systems | 561 450 kr + moms |

Utgående från redogörelsen ovan blir styrelsens rekommendation att föreningen väljer *alternativ 2 från Maximal Hushållsservice* vilket kännetecknas av ett konkurrenskraftigt pris och en känd funktion med hög kapacitet. Styrelsen föreslår samtidigt att *centrifugen från Electrolux byts ut mot en från Podab till en merkostnad av c:a 600 kr* pga. att då samtliga centrifuger i tvättstugorna blir av samma typ och tillverkare vilket underlättar ev. service.

Förslag till upprustning av Brf Beryllens tvättstugor

Styrelsen föreslår stämman att besluta att rusta upp föreningens tvättstugor genom att låta installera

- 7 tvättmaskiner Electrolux W465H med kapacitet 6,5 kg
- 3 tvättmaskiner Electrolux W4130H med kapacitet 13 kg
- 3 torktumlare Electrolux T4300LE
- 1 centrifug Podab C46 ES

Maskinerna skall anskaffas till en beräknad kostnad av 505 700 kr + moms

Styrelsen avstår från att föreslå installation av ett elektroniskt bokningssystem, dels pga. systemets höga kostnad och dels pga. att det inte erbjuder några större fördelar för användarna i jämförelse med dagens bokningstavlor.

Installationen är tänkt att ske med en tvättstuga i taget så att störningarna skall bli så små som möjligt.

En detaljerad genomgång av förslaget kan erhållas från styrelsen och finns dessutom på Beryllens hemsida.