# Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma

# BRF Sobeln 1

  **2024-05-21**

1. **Stämmans öppnande**

Styrelsens ordförande Maria Gallego Mattsson öppnade stämman, välkomnade alla medlemmar och styrelsen presenterade sig.

2. **Val av stämmoordförande**

 Victoria Danielsson valdes till stämmans ordförande.

3. **Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare**

 Stämmoordförande valde Sara Bauhn Fjelkman till protokollförare.

4. **Fastställande av röstlängd**

26 medlemmar respektive 23 lägenheter av 102 fanns representerade på mötet. Inga fullmakter har kommit in.

5. **Fråga om närvarorätt på föreningsstämman**

Ingen person var närvarande på mötet som ej var medlem.

6. **Godkännande av dagordningen**

 Stämman godkände dagordningen.

7. **Val av två justeringsmän tillika rösträknare**

 Gunilla Norberg och Carina Lövenberg valdes.

8. **Fråga om stämman har blivit stadgeenligt utlyst**

 Stämman beslutade att stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

9. **Föredragning av styrelsens årsredovisning**

Styrelsens kassör Louise Ulvander sammanfattar det väsentligaste från årsredovisningen:

Generellt sätt är det bättre resultat i år än föregående år. Styrelsen har inte dragit i gång med några större projekt och därav heller inga stora kostnader. El-kostnaden har gått ner lite och vi har ridit ut en tid med lågkonjunktur och höga räntor. Ser bra ut i föreningen, många andra föreningar har under årets lopp fått höja avgiften. Vi ser inga skäl av höjning i nuläget. Belåningsgraden är extremt låg i föreningen. Inga nya lån har tagits.

10. **Föredragning av revisorns berättelse**

Revisionen för år 2023 är utförd av David Walman på Rävisor Ab. Revisorn tillstyrker ansvarsfrihet för styrelsen och konstaterar att årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

11. **Beslut om fastställande av resultat och balansräkning**

 Fastställandet godkändes av stämman.

12. **Beslut om resultatdisposition**

 Resultatdispositionen godkändes av stämman.

13. **Fråga om ansvarsfrihet av styrelseledamöterna**

Stämman beslöt att ge styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

14. **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisor inför nästkommande verksamhetsår**

 Stämmans ordförande föreslog att styrelsens arvoden blir oförändrade nästa år. Stämman godkände förslaget.

15. **Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Till styrelseledamöter och suppleanter för 2024 valdes Maria Gallego Mattsson, Patricia Mucha, Louise Ulvander, Sara Bauhn Fjelkman, Roger Rikkonen, Britt-Marie Kekonius, Carl Lindbo och Birger Thörn. Under 2023 avgick Solveig Wahrman och Ulf Pettersson.

16. **Val av revisor och revisorssuppleant**

Styrelsens kassör Louise Ulvander föreslår Rävisor AB med David Walman som revisionsbolag för revision 2024. Stämman godkände förslaget.

17. **Tillsättande av valberedning**

Till valberedning valdes samma personer som tidigare år; Victoria Danielsson och Linn Bengtsson. Stämman godkände förslaget.

18. **Ärenden som tagits upp av styrelsen eller som medlem anmält enligt 31§**

Inga upptagna ärenden i kallelsen, inga inkomna ärenden från medlemmar utanför styrelsen.

19. **Information om styrelsens arbete**

Styrelsens ordförande Maria Gallego Mattsson berättade om styrelsearbetet under året:

På grund av det ekonomiska världsläget med bland annat förhöjda räntor och högre priser, har styrelsen beslutat att avvakta med större dyrare projekt och i stället arbeta vidare med de projekt vi har och avsluta dem. Däremot är vi ju klara med de viktigaste projekten såsom stambyte, taken, fönstren, asfaltering så det har ju underlättat enormt. Vi har senaste tiden försökt arbeta för att undvika stora utgifter i onödan och därmed undvika höja våra månadsavgifter.

Vi har lycktas hålla det och har i nuläget inte planerat någon avgiftshöjning.

* **Ekonomisk förvaltning**

Vi har i flera års tid haft Fastighetsägarna som ekonomisk förvaltare. Under 2023 tog vi in offerter för att byta ut dem eftersom vi senaste tiden varit missnöjda med deras arbete. Vi valde Nabo, som är ny förvaltare från 1/1 2024. Det här bytet har inte varit helt problemfritt. Vi har haft problem med fakturor och bl.a. har fortfarande Individuell varmvattenmätning som inte blivit fakturerad på korrekt sätt. Vi håller på att lösa detta. Det handlar om filer som Infometric skickat som Nabo inte kan läsa av.

* **Ventilationsarbeten.**

Vi har arbetat vidare med obligatorisk ventilationskontroll.

-Just nu ska Franska bukten montera kolfilterfläktar i de lägenheter som saknar. Boende själva betalar.

-Vi kommer framöver behöva byta ut fjärrvärmecentralen i undercentralen.

- Franska bukten har konstaterat vissa otätheter i frånluftskanaler. Befintliga frånluftskanaler är original från 1958. Planering för förberedelse för fortsatt arbete med läckage från frånluftskanalerna. Otätheter har konstaterats i sista delen av frånluftskanalerna från lägenheterna till vinden i horisontell linje under golvet i vinden innan de kommer till fläktrummet.

Vi har diskuterat åtgärder med Franska bukten gällande undercentralen och ventilation.

Vi har ännu inte beslutat något. Om vi gör arbetet så kommer det bli ett stort energiprojekt där vi kommer att spara cirka 30-40% av uppvärmningskostnaderna + bli av med våra eventuella ventilationsbekymmer. Även om det är kostsamt så kommer vi att spara pengar på det. Avskrivningstiden för exempelvis kanalrenovering är minst 50 år.

* **Brandskyddsarbete**

Vi utför systematiskt brandskyddsarbete och kontrollerar samtliga gemensamma utrymmen var 3:e månad. Brandsäkra gjorde förra året en Brandskyddsbesiktning. Vi fick god respons för vårt arbete men samtidigt några punkter som vi behövde åtgärda såsom utbyte

av brandluckor. Brandsäkra konstaterade att Bastun i hus 11 och Aktivitetsrummet i hus 7 saknar system för tidig upptäckt av brand. D.v.s. om det börjar brinna i övrigt utrymme i källaren och man befinner sig i bastun eller aktivitetsrummet så behöver man tidigt utrymma via källarkorridor och vidare ut eller mot trapphus. Så nu håller vi på att installera lokalt utrymningslarm och varningslampor i Aktivitetsrummet i 7an och Bastun i 11an. Man placerar då 2 detektorer i anslutande källarkorridor kopplade till siren och blixtljus i bastun och aktivitetsrummet.

I övrigt delar vi regelbundet ut info om brandsäkerhet och uppmuntrar boende att ha brandvarnare, brandfilt och släckare. Vi påminner varje höst om att inte lämna ljus obevakade.

Roger Rikkonen betonar vikten av att Big Bag eller liknade brandfarligt material inte får placeras intill fastigheternas husväggar. Detta är förbjudet och är viktigt att tänka på ur ett säkerhetsperspektiv.

* **Hjärtstartare**

I brandskyddsbesiktningen och efter tidigare diskussion som vi haft nu i ett par års tid, är att installera en hjärtstartare. Detta är åtgärdat idag i 9ans entré med hjärtstartare som vi leasat. Vi kommer att återkomma med mer info kring det och anmäla det i Hjärtstartarregistret så även folk som inte bor här kan använda den vid behov vid hjärtstopp.

* **Skyddsrummen**

Vi har ju skyddsrum i källare i varje hus som är gjort för 97, 92 och 90 personer. Vi som äger skyddsrum är med och ansvarar för det kollektiva fysiska skyddet av befolkningen i händelse av krig. Det ansvaret innebär bland annat att se till att det är lätt att hitta till skyddsrummet och se till att det finns utrustning i det som fungerar. Man får använda skyddsrum till annat i fredstid men ska kunna ställa i ordning det inom 48 timmar, om regeringen beslutar om höjd beredskap i Sverige.

Som vi förra året berättade under stämman så har vi åtgärdat skyddsrummen. Under 2023 gjordes nya armaturer som behöver finnas i Skyddsrum för att manuellt kunna släcka och tända lamporna och det enda som återstår är en checklista. Tanken är att boende och folk som befinner sig runt omkring ska kunna använda skyddsrummen utan att vara beroende av styrelsen. Men vi hoppas att vi aldrig behöver använda dem.

* **Oljeavskiljare**

Ett långdraget och komplicerat projekt som vi nu äntligen håller på att åtgärda. Det har varit svårt att få in rätt info och att hitta företag som vill hjälpa oss med detta. Som vi tidigare berättat så har vi två oljeavskiljare som är trasiga och enligt lag behöver vi ha fungerande oljeavskiljare om vi har vattenkran och avlopp i garagen. Trasiga oljeavskiljare innebär att vi förstör miljön om vi spolar ner farligt avfall i brunnarna. Det skulle kosta väldigt mycket att åtgärda dessa. Vi skulle behöva riva upp asfalt och det är dyrt att reparera dessa. Men nu har vi fått ok från kommunen att vi inte behöver ha oljeavskiljare. Men det innebär att vi måste åtgärda dem och stänga dem på korrekt sätt. Vi har fått kontakt med ett företag som kommer att slamsuga och spola rent oljeavskiljarna. Sedan kommer oljeavskiljarna att plomberas med hjälp av sand och grus. Och därefter kommer brunnarna att gjutas igen och vattenutkastarna att proppas.

* **Övriga mindre arbeten som utförts**

- Vi renoverade källaren i hus 11. Vi planerar nästa år att renovera källaren i hus 9. Efter tidigare renovering i källaren i hus 7 så har det uppstått slitage, som kommer åtgärdas inom snar framtid.

- Vi gjorde nya skogaller i samtliga entréer. Dessa blev till slut bra.

- I övrigt har vi Gunnar från BK som besöker oss en gång i veckan (ofta fredag morgnar) för kontroller och mindre arbeten.

* **Städdagar och BRF-fest**

Vi hade städdagar liksom vanligt på vår och höst. Plus att vi hade en BRF-fest i juni då föreningen fyllde 20 år.

Stort tack till alla er som var med på städdagen i söndags! Vi har en fin och trevlig stämning i vår förening, vilket inte är en självklarhet i alla föreningar.

20. **Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut)**

En medlem är nyfiken på närvaron för stämman, inte så många medlemmar som närvarar. Styrelsen svarar: Inga alvarliga situationer har inträffat på senaste tiden och styrelsen uppfattar den låga närvaron som ett gott tecken/betyg då vi upplever att många är nöjda med styrelsen och därav inte känner ett behov av att närvara.

21. **Stämmans avslutande**

Ordföranden tackar deltagarna på mötet och avslutar stämman.

**Vid protokollet: Styrelsens ordförande:**

Sara Bauhn Fjelkman Maria Gallego Mattsson

**Justerare: Stämmans ordförande:**

Gunilla Norberg Carina Lövenberg Victoria Danielsson