

# Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma

## i Bostadsrättsföreningen Sobeln 1

### 2015-05-26

1. Stämman öppnades av ordförande Martin Uhlin som välkomnade alla medlemmar samt presenterade styrelsen.
2. Dagordningen godkändes av stämman.
3. Till stämмоordförande valdes Martin Uhlin.
4. Ordföranden utsåg Victoria Danielsson till protokollförare.
5. Stämman valde Birgitta Hyberg och Roger Rikkonen till justeringsmän och rösträk-nare.
6. Stämman beslutade att stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Befintlig röstlängd godkändes av stämman. 35 av 98 röstberättigade medlemmar fanns närvarande eller representerade.
8. Styrelsens årsredovisning, som medlemmar fått tilldelad i förväg, föredrogs av kas-sör Per Starenus. Det framkom bl.a. att förra året var ett bra år, vi gick med vinst och hade en avsevärd resultatförbättring. Vi tjänade ca 300 tkr mer i avgifter och hyror, våra driftskostnader har minskat med ca 300 tkr. Avskrivningarna har ökat med 300 tkr p.g.a. nya regler. Ränteläget är mycket lågt samtidigt som vi har förhandlat ner räntemarginalen. Vi har amorterat ner våra lån från 51,5 till 44,5 miljoner (p.g.a. för-säljning av lägenheter). Vår största kostnad är värme (som gått ner från 2013). Även snöröjningen har gått ner med ca 50 tkr, kabel-tv har gått ner med ca 60 tkr. Vi jobbar kontinuerligt med att få ner värmekostnaderna, både för varmvatten och för värme till lägenheterna. I samband med detta ställdes en fråga om solceller på taken. Styrelsen kommer att undersöka möjligheterna.
9. Revisorsberättelsen föredrogs i delar av Per Starenus. Revisorn tillstryker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.
10. Stämman beslöt att fastställa resultat & balansräkningarna för 2014.
11. Stämman beslöt att disponera resultatet i enlighet med styrelsens förslag.

12. Stämman beslöt att ge styrelsen ansvarsfrihet för 2014.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för 2015. Stämman beslöt att styrelsens arvode är oförändrat och revisorns arvode är enligt faktura liksom tidigare år.
14. Till styrelseledamöter för 2015 valdes Victoria Danielsson, Martin Uhlin, Saara Sevebo, Åsa Hammar Inenheim, Galia Frias Ponce, Maria Gallego Mattsson. Som suppleanter valdes Solveig Wahrman, Per Starenus och Louise Holmgren. Avgående styrelsemedlemmar är Agneta Ekström och Catharina Winell. Styrelsen väljs på ett år i taget. Förslag framfördes om att välja ledamöter och suppleanter på 2 år omlott. Det tillåter dock inte våra stadgar.
15. Stämman valde Christopher Hemmings till revisor och Maaria Martin Vivaldi till revisorssuppleant, båda från Grant Thornton.
16. Till valberedning valdes Stefan Ulvander och Katharina Wendelius.
17. Inkomna motioner. Inga motioner har inkommit.
18. Information om styrelsens arbete:
- a. Victoria meddelade att vi har köpt in och placerat ut 3 parkbänkar.
  - b. Victoria berättade att särskild el-besiktning och garantibesiktning gjordes i höstas, och nästan allt är åtgärdat nu, Titania har uppgett 12 juni som absolut sista dag för att ha gjort klart alla åtgärder.
  - c. Victoria redogjorde vidare för asfalteringen av tomten som nu är klar och besiktigad. Det är några småsaker kvar som MOAB kommer att göra klart. Vi är nöjda med arbetet och med MOAB. Styrelsen valde att göra arbetet från grunden och ordentligt då asfalten var från 1958. Asfaltering har varit på gång under många år men det har kommit både balkonger och stambyte emellan. Vi kommer tyvärr inte få fler p-platser men vi kommer att snedställa några för att det skall bli lättare att köra in, samt försöka göra platserna lite större där det är som smalast. Styrelsen framförde ett stort tack till alla boende som varit flexibla och samarbetsvilliga med att flytta bilar, öppna garage etc.
  - d. Varmvattenmätningen. Maria Gallego Mattsson förklarade att i slutet av februari var alla varmvattenmätare bytta. Avtalen med Infometric är påskrivna och vi går mot slutet av en 3-månaders testperiod. Uppföljning med dem kommer att ske i juni. Infometric kommer att rapportera eventuella fel som förhindrar mätningarna, t.ex. om mätsystemet inte har fungerande uppkoppling eller mätare som visar 0. Så blir det t.ex. när man är bortrest. Går testet bra kan vi snart påbörja den individuella varmvattendebiteringen. Avgifterna sänks och sedan läggs den individuella förbrukningen av varmvatten på avgiften. För en uppskattning av vad varmvatten kostar gavs referens att en 10 minuters dusch kostar ca 6 kr. Avgiften sänks schablonmässigt, kostnaden aviseras i efterhand, kvartalsvis från Fastighetsägarna.
- Efter provperiodens mätningar kommer vi att distribuera varje lägenhets

förbrukning för att alla skall kunna få en bättre uppfattning om hur mycket man förbrukar och vad det kan komma att kosta.

- e. Saara Sevebo berättade om vår nya lek och grillplats: Lekplatser har mycket restriktioner och regler kring säkerhet, styrelsen valde därför att hålla lekplatsen enkel, och dessutom ställa dit en grill, samt lägga nytt gräs och bygga nytt staket. Vi hoppas detta område blir en trevlig samlingsplats och att grillen används av många (men med sunt förnuft).
- f. Garagedörrarna behöver renoveras eller bytas ut. Det är dock mycket kostsamt att byta dem. Garagen är smala och nya portar tar plats och kräver bygglov. Styrelsen fortsätter utreda.
- g. Värmen: Martin Uhlin berättade om att vi fick problem med värmen i vintras efter vattenläckan främst p.g.a. luft som kommit in i systemet vilket stoppade den normala cirkulationen. Med BK:s hjälp försökte vi avhjälpa problemet men vissa lägenheter hade fortsatt problem även efter några veckor. Vi tog hjälp av en specialist som hjälpte oss i dessa problemlägenheter. I samband med detta bytte vi även ut cirkulationspumpen och satte in en avgasare. Vi håller också på att installera ett system som kallas e-Gain som skall ge ett jämnare inomhusklimat då den tar hänsyn till väderprognoser. Det blir även mer energieffektivt och minskad miljöpåverkan. e-Gain betalar sig normalt redan första året. Vi har installerat 9 sensorer i våra hus för att kunna följa inomhustemperaturen och luftfuktigheten i olika lägenheter. Dessa hjälper systemet att känna av lokala avvikelser mot måltemperaturen och automatiskt göra de justeringar som krävs alternativt ge input till eventuella åtgärder. Flera mätpunkter ger mer tillförlitlig data. De som är intresserade av att bidra till att förbättra vårt inomhusklimat och spara på föreningens ekonomi genom att installera en diskret trådlös sensor i sin lägenhet ombeds att kontakta Saara Sevebo eller Martin Uhlin.
- h. Åsa Hammar Inenheim berättade att det finns planer på ett nytt låssystem framöver då det efter stambytet troligen finns en del FS-nycklar i omlopp. Styrelsen har börjat samla in information om olika typer av låssystem och kommer att bedöma vilket system som är mest lämpligt.
- i. Styrelsen tackade dem som kom på städdagen och hjälpte till att hålla våra kostnader nere samt dem som, istället för att komma personligen, gav en slant till trädgårdskassan.

#### 19. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut).

- a. Vi ber alla boende att INTE använda tvättmaskiner i lägenheten mellan 22-07 (samma tider som för tvättstugan), då det låter och stör andra när man tvättar på natten.
- b. Styrelsen påpekade också att det är viktigt att alla normalt har ventilerna öppna vid fönstren, annars blir det undertryck i lägenheterna. Ventilerna bör endast stängas tillfälligt.
- c. Victoria Danielsson informerade om att det går att anmäla intresse till styrelsen om det är någon som vill hyra ett extra förråd, i mån av tillgänglighet.

M.U.



- d. Frågan ställdes om vad de som var på mötet tyckte om hoppmatta på tomten. En del var mycket positiva, en del mycket negativa. En åsikt var att ljudet upplevdes som störande. Andra betonade att fördelarna ändå övervägde då det är roligt för barnen och det har bidragit till att öka gemenskapen i föreningen. Ett förslag som diskuterades och fick stöd av vissa var att bli ännu mer restriktiv med vilka tider som hoppmattan får användas. Andra var tveksamma till om det skulle efterlevas. Vissa påpekade att det ligger ett ansvar på styrelsen och föreningen, dock var stämman inte enig om hur långt detta ansvar sträcker sig. Styrelsen ska utreda ansvarsfrågan vidare. Ingen omröstning hölls och inget beslut togs.
- e. Tvättstugan: Åsa Hammar Inenheim berättade att det har inkommit många förslag, om tvättstugan, från de boende. Styrelsen har utrett förslagen. En helrenovering kostar upp emot 500 tkr, styrelsens förslag är att vi renoverar etappvis. Etapp 1 kan vara att byta ut några av maskinerna mot mer energisnåla maskiner och att renovera golven. Stämman höll med om att det är förnuftigt att ta det i etapper. Vi bör även se över bokningstiderna. Skall man kunna boka alla 5 maskiner i tre timmar eller ska vi göra det mer flexibelt, exempelvis genom att låta en maskin användas för "drop-in"?
- f. Idag har vi ingen insamling av matavfall, utan endast för tidningspapper, övriga sopor samt grovsopor. Martin Uhlin berättade att våra sopor består till ca 40 % av matrester som går att förbränna och göra till biogas och biogödsel. Att samla in matavfall separat är miljövänligt och minskar kostnaderna för sophämtning totalt. All mat, inkl. filter och tepåsar, ben etc. går att slänga men inte blommor och krukväxter (p.g.a. jord/grus/sten). Blir ett matavfallskärl fullt kan vi utöka med fler kärl veckan efter. Till dess kan man slänga matavfallet i de vanliga soporna. Man brukar räkna med att 10-15 hushåll kan dela på ett kärl. Om alla börjar sortera matavfall blir det 7-10 kärl totalt. Alla boende får fri tillgång till nya avfallspåsar, vilka kommer att finnas för hämtning, t.ex. i tvättstugan.

Styrelsen betonar att insamlingen är frivillig, självklart vill vi att alla ska vara med och spara på miljön och föreningens ekonomi, men sannolikheten är större att man sorterar rätt om man själv vill vara med. Stämman ansåg att detta är värt att prova på och styrelsen kommer inom kort att beställa tjänsten från Lidingö Stad. Vi börjar med 4 kärl och utökar efter behov. På sikt kan vi använda det vi sparar från minskade sopkostnader till att exempelvis investera i fler "sophus" för att kapsla in kärlen och göra ett enhetligare intryck.

- g. Vad är det för lokaler som hyrs ut, enligt förvaltningsberättelsen?  
- Vi hyr ut förråd till två externa hyresgäster, dessa är uppsagda för föreningens egna bruk framöver.
- h. En boende påpekade att vinden på 9:an är mycket brandfarlig. Det är av ytterst vikt att man inte ställer saker i gångarna som inte skall vara där.
- i. Har styrelsen någon uppfattning över vilka garage som används som garage och om de inte används för det, är det ok och bör vi i så fall tydliggöra detta i hyresavtal?

- Ja, ca 3-4 stycken används ej för bilar, främst för att de garagen är väldigt små. Vi har inga regler som förbjuder detta.
- j. Garagens storlek har mätts upp då alla är olika stora – finns det planer på att justera hyran efter t.ex. kvadratmeterpris?
  - Ja. Garagen skall inte subventioneras av dem som inte har garage.
- k. Finns det planer på att byta våra fönster?
  - Vi har pratat om det, men det är ett kostsamt och stort projekt. Energi-deklarationen visar att det inte finns några energibesparingar att göra genom att byta fönstren.
- l. Grovsoprummet – Det kostar mycket pengar att ta hand om de sopor som inte får ställas där. Vänligen respektera våra regler!

Alla använder inte grovsoprummet. Om vi stänger grovsoprummet finns det risk att grovsopor ställs ut på andra platser i fastigheten vilket ger ökade kostnader för bortforsling. Några tyckte att vi skulle stänga och göra ett garage som kan hyras ut istället. Vi får då intäkter som t.ex. kan användas för hämtning av grovsopor som felaktigt placerats på vindar och i källargångar. Ett fåtal ville absolut ha det kvar eftersom alla inte har bil och kan åka till Stockby. Det påpekades att vi har en avfallsstation för grovsopor på gångavstånd som kan användas istället. Där kan man också slänga fler typer av grovsopor.
- m. Piskbalkongerna – det saknas en piskställning i 11:an.
  - De är ett bekymmer då de tidigare har läckt vatten. Att täcka dem är kostsamt. Styrelsen utreder vad vi ska göra med piskbalkongerna.

20. Styrelsen avtackades och stämman avslutades.

Vid protokollet



Victoria Danielsson

Justeras



Martin Uhlin



Roger Rikkonen



Birgitta Hyberg

