

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma

i Bostadsrättsföreningen Sobeln 1

2019-05-28

1. Stämman öppnades av Victoria Danielsson som välkomnade alla medlemmar och presenterade styrelsen.
2. Till stämмоordförande valdes Per Starenius.
3. Stämмоordföranden utsåg Maria Gallego Mattsson till protokollförare.
4. Röstlängden godkändes av stämman. 30 av 102 röstberättigade medlemmar var representerade, inklusive 2 fullmakter.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman. Ingen som inte var medlem fanns närvarande.
6. Dagordningen godkändes av stämman.
7. Stämman valde Roger Rikkonen och Louise Holmgren till justeringsmän och rösträknare.
8. Stämman beslutade att stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
9. Styrelsens årsredovisning, som medlemmar fått tillgång till i förväg (upplagt på hemsidan 10/5), föredrogs av Per Starenius. Vi har gått med vinst 2018, 11 220 kr. Dock inte lika mycket som 2017 då vi hade 851 603 kr i vinst. Våra intäkter har gått ner med 107 000kr. Vi har omvandlat hyresrätter till bostadsrätter och avgiften för en bostadsrätt är lägre än hyran för en hyresrätt. Uppvärmning har ökat och är vår största kostnadspost. Vi har haft kostnader för injustering av värme och ventilation samt konsultkostnader för en total genomgång av fastigheterna inför fastställande av underhållsplan. Men vi har ett positivt kassaflöde och har liksom tidigare år amorterat (4 miljoner 2018). Det har gjort att räntekostnaderna har sjunkit.
10. Revisionsberättelsen föredrogs av Victoria Danielsson. Revisionen för år 2018 är utförd av Josef Hagsten på Grant Thornton. Han tillstyrker ansvarsfrihet för styrelsen och konstaterar att årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.
11. Stämman beslöt att fastställa resultat- och balansräkningarna för år 2018.
12. Stämman beslöt att disponera resultatet i enlighet med styrelsens förslag. Balanserad förlust överföres i ny räkning efter ianspråktagande och reservering av fond för yttre underhåll.

13. Stämman beslöt att ge styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår. Stämman beslöt att styrelsens arvode inte ändras och att revisionsarvodet betalas enligt faktura liksom tidigare år. Summan för arvode är liksom tidigare år 200 000 kr.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter. Till styrelseledamöter för 2019 valdes Victoria Danielsson, Maria Gallego Mattsson, Solveig Wahrman, Rikard Breemark, Louise Holmgren och Emilia Nyblom. Som suppleanter valdes Kristofer Holm, Maj-Britt Höckert Notini och Jessica Nyström. Michael Lagerqvist avgick i augusti 2018 som ledamot. Saara Sevebo avgick i december 2018 som ledamot. Styrelsen väljs på ett år i taget.
16. Val av revisor och revisorssuppleant. Grant Thornton med Josef Hagsten som huvudansvarig valdes.
17. Tillsättande av valberedning. Carina Löwenberg och Gunilla Norberg valdes.
18. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §. Inga upptagna ärenden i kallelsen, inga inkomna ärenden från medlemmar.
19. Information om styrelsens arbete.
 - a. Återkoppling städdagen: Stort tack för alla som deltog i vårens städdag och tack till alla som arbetar med föreningens utemiljö. Om du är intresserad av att hjälpa till med diverse sysslor, t.ex. trädgårdsarbete i föreningen, vänligen kontakta styrelsen. Vi tänkte starta en "pool" där vi hör av oss till de som är intresserade vid behov.
 - b. Nya p-platser: Arbetet med de nya p-platserna är klara. Vi har fått 7 stycken nya p-platser i vår förening. Vi har hållit oss till budget trots att några saker tillkommit. Vi kommer höja avgifterna för p-plats med 100kr/mån fr.o.m. 1/10. Detta då kostnaden för de nya p-platserna inte skall drabba de som inte har p-platser samt att återbetalningstiden förkortas till 5 år. Observera att det är förbjudet att använda motorvärmastolpar för att ladda elbil.
 - c. Uppdaterad underhållsplan och avgiftshöjning: Redovisningsreglerna har ändrats. Vi följer ett regelverk som heter K2. Där finns krav om att t.ex. förvaltningsberättelsen skall innehålla fler punkter än vad vi tidigare redovisat. Enligt K2 måste vi dessutom varje år avsätta till fond för yttre underhåll. Tidigare avsatte vi en fast summa (366 141 kr) men nu skall vi avsätta enligt fastställd underhållsplan. Vi har haft en besiktningsman som gått igenom fastigheten och estimerat underhållsbehovet. Även fast vi gjorde stambytet så sent som 2012 måste vi avsätta till ett förnyat stambyte om 45 år. Det gäller alla framtida utgifter, såsom fönster, tak, balkonger, undercentral m.m. Vi behöver avsätta ca en miljon kronor per år istället för de 366 141 kr vi avsatt tidigare. För att vi inte skall gå med förlust behöver vi höja avgifterna fr.o.m. 2020-01-01. Det blir ca 240 kr/mån för en 2:a till 420kr/mån för en 4:a.



- d. Efterarbete OVK och värmeinjustering: Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skall göras vart 6:e år enligt Boverkets regler. Vi har fått in bilder från samtliga lägenheter gällande ventilationen. Lägenheter som har brister har till sista september på sig att åtgärda detta. Styrelsen ser parallellt över utbyte av fläktaggregaten på vindarna p.g.a. ålder och ljud. Nya fläktarna har funktioner för att justera flödet beroende på hur pass tung eller lätt luften är utomhus, direktdrivande, vilket även ger tystare gång då de kommer behöva gå dygnet runt då låg/natt-hastighet ej är tillåtet idag. I samband med detta görs en OVK samt injustering av ventilationssystemet.

Värmeinjusteringen har gett bra resultat och ökat balansen i systemet avsevärt, uppmätta värden visar bra balans i systemet. Ventilationen i lägenheten kan spela roll för värmen i lägenheten då man kan ha för högt luftflöde. Detta hoppas vi kommer åtgärdas med byte av fläktar, OVK och injustering.

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

- a. Högfrekvent ljud hörs utifrån, från nord-västs balkonger i hus 11. Personer som hör detta uppmanas föra dagbok för att kunna identifiera var det kommer ifrån. Vi har kontaktat Lidingö stad gällande skateboardrampen vid skolan då det låter högt, speciellt för boende i hus 7. Liksom förra året så börjar den åter användas på kvällar efter kl. 22. En boende i 11an har hört av sig till kommunen och de ser till att väktarna ronderar extra på plats för att avhysa folk efter kl. 22. Vi tar även åter kontakt med kommunen och trycker på om att få den flyttad, förslag om att kontakta Länsstyrelsen gavs p.g.a. "bullret".
- b. Förslag på bastu i föreningen: På Stämman för ett par år sedan uppkom förslag att införskaffa en bastu i föreningen. En grupp bestående av några styrelsemedlemmar +övriga boenden har träffats och diskuterat möjlighet för införskaffandet av både bastu och gym i föreningen. Förslaget är att införskaffa en kombinerad infrabastu/traditionellt bastuaggregat från företaget Luxway. Förslagsvis i 9:ans källare i "Tele 2"-rummet. Infrabastu värmer upp snabbt, är lågtempererad bastu med många hälsofördelar. Med kombinationsbastu kan man välja om man vill bada infrabastu eller standard elbastu. Kostnaden för en kombinationsbastu för 5-6 personer är 39 000 kr +iordningsställande av rummet med dusch m.m. Vi kan själva montera ihop den. Förslag på att bastun skall betalas genom att de som vill använda bastun betalar en årsavgift och att kostnaden därmed ej påverkar de som inte vill använda den. Bastu och gym innebär även värdehöjning i föreningen vid försäljning. Arbetet med detta fortsätter. Anmäl er till Roger Rikkonen i 9:an om intresse finns för att vara med. Positiv inställning till detta verkar finnas.

21. Styrelsen avtackades och stämmans avslutandes.



Vid protokollet



Maria Gallego Mattsson

Justeras



Per Starenius



Roger Rikkonen



Louise Holmgren