

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma

i Bostadsrättsföreningen Sobeln 1

2020-05-28

P.g.a. covid-19 med risk för smittspridning skedde årets stämma digitalt via Zoom.

1. Stämman öppnades av Maria Gallego Mattsson, som välkomnade alla medlemmar och presenterade styrelsen.
2. Till stämмоordförande valdes Roger Rikkonen.
3. Stämмоordföranden utsåg Emilia Nyblom till protokollförare.
4. Röstlängden godkändes av stämman. 23 av 102 röstberättigade medlemmar var representerade. Inga fullmakter. Senare under mötet tillkom ytterligare en röstberättigad medlem.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman. Ingen som inte var medlem fanns närvarande när denna punkt gicks igenom. Senare under mötet tillkom en boende som ej var medlem, stämman godkände att den boende deltog.
6. Dagordningen godkändes av stämman.
7. Stämman valde Saara Sevebo och Louise Ulvander till justeringsmän och rösträknare.
8. Stämman beslutade att stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
9. Styrelsens årsredovisning, som medlemmarna fått tillgång till i förväg (upplagt på hemsidan 6/5), föredrogs av Louise Holmgren. Vi har gått med 253 tkr i vinst 2019. Vi har ett positivt kassaflöde och en god likviditet. Vi har haft drift- och fastighetskostnader på ungefär samma belopp, 2,8 miljoner, liksom 2018 (2,9 miljoner). Som vanligt är uppvärmningen vår största kostnad. En annan hög post är *övrigt*. Här ligger bl.a. kostnaden för det nya låssystemet. Vi avsätter cirka 1,2 miljoner till underhåll för kommande reparationer. Vi har skulder på 25 miljoner. Våra räntekostnader var 169 tkr, en sänkning från 2018 då de var 179 tkr. Eftersom vi inte sålt några hyresrätter har vi inte amorterat på lånen under 2019. Två hyresrätter kvarstår.
10. Revisionsberättelsen föredrogs av Louise Holmgren. Revisionen för år 2019 är utförd av Grant Thornton. Grant Thornton tillstyrker ansvarsfrihet för styrelsen och konstaterar att årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.
11. Stämman beslöt att fastställa resultat- och balansräkningarna för år 2019.

SS JW
EW

12. Stämman beslöt att disponera resultatet i enlighet med styrelsens förslag. Balanserat resultat förs över till en ny räkning efter ianspråktagande och reservering av fond för yttre underhåll.
13. Stämman beslöt att ge styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019.
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 till styrelsen är liksom tidigare år 200 tkr.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter. Till styrelseledamöter och suppleanter för 2020 valdes Maria Gallego Mattsson, Solveig Wahrman, Louise Holmgren, Emilia Nyblom, Kristofer Holm, Maj-Britt Höckert Notini, Jessica Nyström samt de tre nya; Johan Larsson Bellander, Roger Rikkonen och Britt-Marie Carlsson Kekonius. Styrelsen väljs på ett år i taget.
16. Val av revisor och revisorssuppleant. Stämman valde att fortsätta med Grant Thornton, som utser revisor och revisorssuppleant.
17. Tillsättande av valberedning. Carina Lövenberg 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. Styrelsearbetet under året:

Maria Gallego Mattsson berättade om styrelsearbetet under året som gått. Styrelsen har haft en hel del att göra under året, dock utarbetat ett arbetssätt med förbättrat samarbete tillsammans kring olika projekt och där styrelsemedlemmarna har kompletterat varandra på ett bra sätt med diverse kunskaper och intressen. Styrelsemöten har hållits ca en gång per månad, senaste tiden har dessa hållits digitalt. Mycket av styrelsearbetet sker emellan mötena, såsom att ta fram jämförbara offerter för diverse projekt. Styrelsen har regelbunden mailkontakt och har även under året haft en hel del mindre arbetsträffar emellan mötena.

En viktig del av styrelsens arbete är att representera medlemmarna och arbeta för att gynna medlemmarnas intresse om att påverka boende-situationen och -miljön. Styrelsen välkomnar förslag och synpunkter! Som styrelsemedlem bör man vara varsam med föreningens ekonomi på samma sätt som sin egen ekonomi. Det viktigaste bör prioriteras först och man försöker undvika onödiga utgifter och att ej ta lån i onödan. Styrelsen arbetar

SS NW TN

efter en *Underhållsplan* för aktuella och kommande projekt där man planerar både ekonomiskt och praktiskt hur diverse projekt kommer att genomföras både i närtid och ca 50 år framöver. Styrelsen har delat upp arbetet sinsemellan efter en *Vem gör vad i styrelsen* –lista, vilket innefattar allt ifrån brandskyddsarbete, försäkringsärenden till diverse projekt och en hel del administrativa uppgifter och ekonomi. Vi har 104 lägenheter, varav 102 bostadsrätter och 2 hyresrätter. Trevligt då man som styrelsemedlem ofta lär känna många boende i föreningen.

b. Trädgårdsarbetet:

Solveig Wahrman berättade om trädgårdsarbetet. Vi har fin och spännande trädgård runt våra hus. Det är vi medlemmar i föreningen som tar hand om tomten och all trädgårdsskötsel som krävs. Vi ser till att det ser fint ut i våra blomlådor och rabatter, planterar buskar och träd samt vattnar och klipper gräs m.m. Vi upphandlar inte extern skötsel.

Under våren och hösten brukar vi anordna städdagar då vi tillsammans planterar, krattar m.m. Det brukar vara väldigt trevligt och så lär man känna sina grannar samtidigt. P.g.a. covid -19 ställdes vårens städdag in. Styrelsen tackar för all medverkan vid tidigare städdagar, bl.a. i höstas då flertalet boende medverkade. Utöver städdagarna krävs det en hel del skötsel för trädgården.

Vi vill gärna bli flera som sköter trädgården. Intresserad att hjälpa till? Hör gärna av dig om du vill göra någon insats utöver städdagarna. Du behöver inte ha några förkunskaper. Det är även trevligt att göra saker tillsammans. Du får även gärna höra av dig om du har förslag och idéer!

c. Lokalen:

Solveig Wahrman berättade om vår övernattningslägenhet, *Lokalen*, som finns på bottenplan i hus 9. Kostar 250 kr/natt (fler nätter samt bokning -se hemsidan). Styrelsen har diskuterat förbättringsförslag gällande Lokalen. Vi tar gärna emot idéer från boende.

d. Förslag nya portar:

Våra portar till entréerna är gamla och innebär en del problem, bl.a. gällande säkerhetsrisk och lyhördhet för de boende på bottenplan. Styrelsen har planerat att byta ut portarna. Emilia Nyblom redovisade förslag till nya portar och visade bild på förslag till egenritad port med liknande stil som nu men med fler glaspartier. Roger Rikonen föreslog P6B-glas. Emilia kompletterar underlag till offerter med detta.

e. Info om brandskyddsarbetet:

Emilia Nyblom informerade om styrelsens brandskyddsarbete. Var tredje månad går styrelsen igenom samtliga hus och utrymmen från vind till källare

SS JW JW

för att se över säkerheten gällande brandskyddet. Vi informerar boende om eventuella åtgärder vid behov.

f. Byte av försäkringsbolag:

Kristofer Holm informerade om nytt försäkringsbolag med sänkta kostnader och bibehållna tjänster och service. Tre offerter har tagits in. Protector är det nya bolaget via försäkringsmäklare istället för Trygg Hansa.

g. Nya fläktar och OVK:

Jessica Nyström redovisade gällande nya fläktar och OVK. Styrelsen har under året gått igenom de lägenheter som haft icke godkänd ventilation inför kommande OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och har följt upp åtgärderna. Vissa lägenheter har bl.a. haft igensatta frånluftsdon i kök.

Fläktarna i husen (på samtliga vindar för lägenheterna samt bottenplan för trapphusen) var från det år husen byggdes och har varit i behov av att bytas ut. Offerter från 3 leverantörer inhämtades för rensning av ventilation i samtliga lägenheter, byte av fläktar och injustering. Franska Bukten valdes som entreprenör.

Viktigt att de boende har ventilerna ovanför fönstren öppna för fungerande ventilation. Injustering sker senare, när fönsterbytet är genomfört då man även i samband med fönsterbytet ser till att ha rätt ventiler för luftinsläpp utifrån.

Styrelsen har fått en lista på boende som fortfarande behöver åtgärda ventilationen i lägenheten och kommer att kontakta dessa framöver. Boende som behöver hjälp med ventilationsarbeten kopplade till OVK, kan kontakta Franska Bukten. Medlemmarna får då själva stå för kostnaderna.

h. Renovering av taken:

Maria Gallego Mattsson redovisade att takrenovering har utförts på samtliga tre hus. Framkom för ett par år sedan att behov av att renovera taken fanns. Sex offerter togs in under vintern och *Stockholms takentreprenad* fick uppdraget att genomföra arbetet. Plåten ligger kvar under och papptak har lagts på. Taken skall nu hålla i 40–50 år.

Stockholms takentreprenad får även uppdraget att sköta snöskottning på tak, mark samt sandning och på våren även sandsopning.

i. Nytt låssystem:

Jessica Nyström redovisar tanken med det nya låssystemet. Bytet görs för att öka säkerhet och enkelhet för de boende. Personlig tagg /bricka används t.ex. för att komma in genom entréerna, till källarutrymmen, vindar och även för bokning av tvättstuga. Efternamn finns registrerade i porttelefonen vid portarna där besökande kan ringa på. De boende får själva bestämma

SS JW TO

vilket/vilka namn som kan väljas samt telefonnummer. Observera att man kan släppa in besök i portarna oberoende av var man själv befinner sig.

Möjlighet till att fortsätta använda kod till portarna dagtid t.ex. mellan klockan 8 och 20 finns ifall boende önskar, vilket kan underlätta för barn som är ute den tiden. Fråga kom upp hur boende med hemtjänst och larm skall hantera låssystemet. Extra tagg/bricka till dem kan ordnas men styrelsen kan se över detta för de som har behovet.

Projektet är ej ännu slutfört men skall förhoppningsvis färdigställas till augusti.

j. Planering fönster:

Maria Gallego Mattson beskriver status för fönster. Stort projekt som kräver en hel del planering, planeras antagligen för år 2022. Många boende har haft problem med nuvarande fönster, som börjar bli till åren. Nya fönster innebär en värdehöjning, det blir tystare, jämnare temperatur, innebär lägre värmekostnad, finare, mindre rutor att putsa, möjlighet till att sätta in persienner.

Fråga om balkongdörr kan inkluderas i projektet framkom. Dock ligger ansvaret på de boende att ta kostnaden. Roger Rikkonen beskriver möjliga tekniska lösningar för nya 3-glasfönster. Förslag är att bytet sker inifrån d.v.s. utan ställningsbygge på utsidan. Styrelsen är i starten av detta projekt, kostnadsförslag finns därför ännu inte.

k. Infobreven:

Maj-Britt Höckert Notini informerade om att i samband med styrelsemötena, ca en gång i månaden, sätter styrelsen upp ett samlat dokument med information om vad som är aktuellt gällande styrelsearbetet och övrigt som berör de boende. Infobreven uppdateras även på hemsidan. Fråga från boende kom ifall vi kan fortsätta maila infobrev till de boende som önskar, vilket vi tidigare gjorde. I nuläget är detta ej aktuellt då infobrev finns både i hissar, samtliga entréer och på hemsidan.

l. Bastu:

Senaste åren har det framkommit önskemål om att ha en bastu i föreningen. Enkäter har skickats ut till de boende med positiv respons. Maj-Britt Höckert Notini berättade om bastuprojektet, som man senaste åren även arbetat med i en särskild grupp bestående av både styrelsemedlemmar och boende. Offerter från 3 olika firmor har tagits in, fler skall dock tas in. Planen är att bygga en bastu inklusive omklädningsrum och dusch i källaren i hus 11, f.d. *Hobbyrummet*. Tanken är att införskaffa en kombinationsbastu i form av både el & infrabastu. Bastu i föreningen höjer även attraktiviteten för lägenheterna.

SS de

m. Gym, aktivitetsrum och klubbrum:

Louise Holmgren berättade om våra nytilkomna gemensamma utrymmen. Vi har i hus 7 ett aktivitetsrum med biljardbord, air hockey och fotbollsspel. Detta rum är till för alla medlemmar och skall skötas av de som använder rummet. En vuxen skall alltid ansvara för barn när de vistas i aktivitetsrummet. Rummet har inte inneburit några större kostnader för föreningen.

Vi har i hus 9 ett gym med styrke- och konditionsmaskiner. Medlemskap är 500 kr per hushåll och år. Barn under 13 år får ej vistas i gymmet utan vårdnadshavares tillsyn. Här gäller även städregler och att vi lämnar det snyggt och fräscht för nästa träningsgranne.

Vi har i hus 11 ett klubbrum med kaffebyggare, vattenkokare, mikro samt soffa och mötesbord. Här har styrelsen sina möten när de inte sker digitalt vilket har varit fallet de senaste tillfällena. Vi har även serverat fika under föreningens vår och höst-städdagar i detta rum. Det går bra att använda detta rum om du behöver för möten men viktigt att du lämnar det snyggt och rent efter dig. Detta rum har även använts när vi haft personer som gjort vårt tak, fläktar etc. där de kan äta lunch eller fika osv. Rummet är inte bokningsbart utan kan nyttjas av medlemmar när det är ledigt.

n. Grillplats och studsmattan

Louise Holmgren berättade om den fantastiska grillplatsen som vi har i trädgården. Alla är välkomna att använda den och det är underbart att den är så välanvänd. Vi vill uppmana er att ta hand om askan som blir över och att ni tar med den till återvinningen för att slängas i brännbart och inte lämnar den kvar i grillen.

Studsmattan har fått ett nytt skyddsnät och det är roligt att grillplatsen och studsmattan är en mötesplats för flera av oss som bor i föreningen. Regler om hur studsmattan ska skötas och hur en ska bete sig sitter uppe och det är vårdnadshavare som ansvarar för sina barn och det är viktigt att barn som hoppar har en vårdnadshavare med sig. Barn som ej bor i föreningen får ej använda studsmattan om ingen boende är med.

o. Avgiftshöjning:

Styrelsen informerade vid föregående årsstämma om att den nya bokföringslagen med underhållsplan betyder att vi måste göra betydligt större avsättningar till underhållsfonden. Ett stort projekt, som kommer att innebära höga kostnader för föreningen, är fönsterbytet. Vi behöver därför höja avgifterna marginellt med 2% nästa år (fr.o.m. januari 2021). Det innebär en höjning per månad om cirka 62 kr för en 2: a, cirka 77 kr för en 3: a och cirka 94 kr för en 4: a.

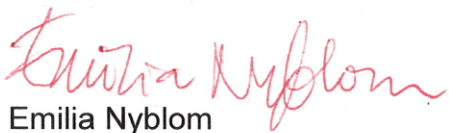
SS JW TW

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

1. Önskemål framkom om att informera de boende om att biltvätt bör ske på platser avsedda för detta och inte på föreningens parkering.
2. Utredning av oljeavskiljare pågår. Jessica Nyström informerade.

21. Styrelsen avtackades och stämman avslutade.

Vid protokollet


Emilia Nyblom

Justeras


Saara Sevebo



Louise Ulvander