

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 2021-05-20

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 stämмоорdförande valdes Per Starenius.
3. Stämмоорdföranden utsåg Britt-Marie Kekonius till protokollförare.
4. Röstlängden godkändes av stämman. 20 av 104 röstberättigade medlemmar var representerade. Inga fullmakter. Föreningens revisor närvarade.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman. Ingen som inte var medlem fanns närvarande, förutom föreningens revisor, Josef Hagsten.
6. Föreslagen dagordning godkändes av stämman.
7. Till justerare och rösträknare utsågs Louise Ulvander och Saara Sevebo.
8. Stämman beslutade att stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
9. Styrelsens årsredovisning, som medlemmarna fått tillgång till i förväg den 6/5 på hemsidan www.brfsobeln.se, föredrogs av Louise Holmgren. Vi har gjort ett minusresultat 2020 med 567 588 kr. Föreningen har ett positivt kassaflöde och en god likviditet. Vi har haft ökade drift och fastighetskostnader då vi gjort större underhåll under 2020 än under 2019. Drift och fastighetskostnaderna uppgick till 4,6 miljoner kronor. Den största poster är som vanligt uppvärmning. Övriga höga poster är tak, ventilation och låssystemet. Reparationer är också en hög post på grund av en vattenskada i hus 7 med efterföljande arbete. Under 2020 hade vi lån på 25 miljoner och valde i slutet av året att amortera 100 000kr på dessa lån. Lånet är därmed på 24,9 milj. Vi hade räntekostnader på 196 tkr. Räntan låg på 0,7%. 2021 ränta är 0,65%. Vi ser att vi ligger i bra nivå inför nytt lån och att vi har en god ekonomi inför fönsterbytet Föreningen planerar inte för en avgiftshöjning 2022. Styrelsens förslag är att balanserat resultat förs över till en ny räkning efter ianspråktagande och reservering av fond för yttre underhåll
10. Revisionsberättelsen föredrogs av revisor, Josef Hagsten från Grant Thornton. Revisionen för 2020 är utförd av Grant Thornton. Revisorn tillstyrker ansvarsfrihet för styrelsen och konstaterar att årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.
11. Stämman beslöt att fastställa resultat- och balansräkning för år 2020.

St
du Bke

12. Stämman beslöt att disponera resultatet i enlighet med styrelsens förslag.
13. Stämman beslöt att ge styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår. Stämman beslöt att styrelsens arvoden inte ändras och att revisionsarvodet betalas enligt faktura. Summan av arvode till styrelsen är 200 tkr.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter. Till styrelseledamöter och suppleanter för 2021 valdes Maria Gallego Mattsson, Solveig Wahrman, Louise Holmgren, Maj-Britt Höckert Notini, Johan Larsson Bellander, Roger Rikkonen och Britt-Marie Kekonius. Tre nya medlemmar invaldes; Patricia Mucha, Fraidun Navid och Emilia Nyblom. 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 à ca tre timmar och de har sedan pandemins början hållits digitalt via Zoom. Mycket av styrelsearbetet sker emellan mötena, såsom att ta fram jämförbara offerter (minst tre) för diverse projekt. Styrelsen har regelbunden mailkontakt och har även under året haft en hel del mindre arbetsträffar i mindre grupper mellan mötena. Styrelsemedlemmarnas olika kompetenser styr uppdelningen av projektarbeten efter kvalitet och behov.

b. Trädgårdsarbetet:

Solveig Wahrman berättade om trädgårdsarbetet. Vi har en 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. Vill du vara med och sköta trädgården? Hör av dig till Solveig.

SS
dl BKe

Städdag hölls både i höstas och nu i vår. Styrelsen tackar alla som engagerar sig. I vår hölls humöret uppe trots att vädrets makter inte var på vår sida.

c. Övernattningslägenhet:

Solveig berättar att övernattningslägenheten har fått nya möbler och är uppdaterad. Den finns på bottenplan i hus 9 med egen ingång från sidan (parkeringen).

d. Tvättstugan:

Solveig informerade om att tvättstugan nu är ommålad både gällande golv, vägg och tak. Dörrarna är förstärkta och ommålade och nya handfat på plats. Tvättstugan bokas med bricka eller via appen (se instruktioner i entréerna /hemsidan).

e. Bastu:

Maj-Britt Höckert Notini berättade om bastuprojektet, som man senaste åren även arbetat med i en särskild grupp bestående av både styrelsemedlemmar och boende. Den är nästan klar. Lokalen behåller sin funktion som skyddsrum också. Maj-Britt tog hjälp av en konsult som såg till att vi följer reglerna för detta. Bastun finns i hus 11 i källaren. Den kommer att kunna bokas via samma system som tvättstugan. Mer info kommer finnas på hemsidan framöver.

f. Klubbrum:

Maria Gallego Mattsson informerade om att vi i hus 11 har ett klubbrum som kan användas för möten och även t.ex. som lokal för den som arbetar hemifrån och tillfälligt önskar sitta någon annanstans. Kan även användas för pausrum då vi har byggjobbare i husen. Klubbrummet är nyrenoverat med nytt golv, målade väggar och tak samt fototapet. Micro och kaffebryggare finns.

g. Gymmet:

Maria påminner om att vi i hus 9 i tvättstugan har ett fint litet gym med bl.a. konditionsträning och enklare styrketräning. I år 2021 är detta gratis för samtliga boende p.g.a. pandemin samt restriktioner om att undvika offentliga gym. Viktigt att följa reglerna och det rekommenderas att träna ett hushåll i taget samt följa hygienrutiner.

h. Grillplats och studsmatta:

Louise Holmgren påminner om att vi har en trevlig grillplats som vi gärna ser att folk nyttjar. Det är även ett trevligt sätt att lära känna sina grannar. Viktigt att grillplatsen rengörs ordentligt efter användning. Vi har i vår haft problem med råttor på tomten men de verkar nu vara borta efter kontakt med företag som arbetar med att bekämpa skadedjur. Studsmattan är föreningens och får endast användas av medlemmar och inbjudna vänner. Viktigt att följa reglerna. Studsmattan är för alla boende, även vuxna får hoppa!

S Bke
du

i. Aktivitetsrum:

Johan Larsson Bellander påminner om aktivitetsrummet i hus 7. Där finns biljardbord m.m.

j. Nya portar:

Styrelsen har tidigare beslutat att byta ut samtliga portar, då nuvarande är från då husen byggdes. De nya portarna kommer att vara liknande design som nuvarande men något mer moderniserat. Styrelsen har arbetet med projektet under året och har beslutat att anta "Svensk Säkerhets AB" offert. De kommer vara försedda med extra härdat glas. Arbetet med bytet startar i höst.

k. Info om brandskyddsarbetet:

Johan berättar att brandskyddsinspektion sker var tredje månad. Då går man runt i alla tre husen. Tar ca en timme per hus per gång. OBS! Inget brännbart får finnas i korridorer eller trappuppgångar såsom entrémattor.

l. Nya fläktar och OVK:

Maria berättade att arbetet med OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) fortgår. Franska bukten har kommit in i de flesta lägenheterna för att göra diverse nödvändiga åtgärder för att arbetet skall bli godkänt samt rensat rören i ventilerna. Några fel ska åtgärdas ännu och vissa lägenheter har de ej kommit in i p.g.a. pandemin. Bl.a. är ventilationen i kök igensatt eller förbyggd, vilket påverkar samtliga lägenheter i samma ventilationsstam. Helt klar blir OVK först efter fönsterbytet 2022 för korrekt inluft.

m. Nytt låssystem:

Brickor delades ut på höstens städdag samt senare tillfälle. Den nya koden gäller dagtid mellan 7 och 19. De som t.ex. ska leverera varor ringer upp er på porttelefonen och ni öppnar genom att trycka 5 på er knappsats. Med brickan kan ni också boka tid i tvättstugan. Förlorad bricka ersätts med 500 kr. Uppdaterad info hittas på hemsidan.

n. Oljeavskiljare:

Oljeavskiljare går från garagens avlopp. Företag har kollat på detta och det har visat sig att föreningens oljeavskiljare är i mycket dåligt skick. Även avloppen måste renoveras. Styrelsen diskuterar hur vi skall göra framöver; renovera oljeavskiljarna eller stänga dem, vilket innebär att vatten ej kan brukas i garagen. Styrelsen kommer att återkomma med info om detta.

o. Fönsterbyten:

Samtliga fönster i föreningen samt samtliga gamla balkongdörrar kommer att bytas nästa år. Roger Rikkonen har hållit i projektet med att ta in offerter, som nu närmar sig sitt slut. Styrelsen har beslutat att anlita Nordic House AB (för montering) samt LEIAB som tillverkar fönstren. I slutet av sommaren kommer företaget behöva komma in i samtliga lägenheter för mätning av fönster. Alla

SS Ble
dw

måste se till att lägenheten finns tillgänglig. Det kan bli extra kostnader för föreningen annars. Lämna en nyckel till en granne t.ex. och meddela styrelsen. Själva bytet kommer att ske i början av 2022. Bytet av fönster kommer att ske i varje lägenhet på kort tid så det inte ska bli någon olägenhet. Detta görs inifrån, d.v.s. utan utanförliggande byggställningar och om ett fönster påbörjar bytas så slutförs det samma dag. Styrelsen vet att några har bytt balkongdörr redan. Vi har gått ut med förfrågan tidigare via infobreven och behöver veta vilka det är som har ny balkongdörr och om ni inte önskar byta igen. Lappar om detta kommer i brevlådan.

p. Försäkringsärenden:

Kristofer informerade om försäkringsärenden och vad man ska ta hänsyn till vid tecknandet av försäkring. Fotografera gärna detaljer i lägenheten som är speciella.

q. 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. Rekommenderas att läsa dessa infobrev så man är uppdaterad om vad som händer i föreningen.

r. Hemsida:

Louise påpekar att det finns mycket information att hämta på föreningens hemsida, som uppdateras regelbundet.

20. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut): Inga övriga frågor anmälades.
21. Styrelsen avtackades och stämman avslutades.

Vid protokollet



Britt-Marie Kekoni

Justeras



Saara Sevebo



Louise Ulvander