

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 2022-05-19

Årets stämma skedde både digitalt via Zoom och på plats på skolan Vittra Lidingö.

1. Stämman öppnades av Maria Gallego Mattsson, som välkomnade alla medlemmar och den nuvarande styrelsen presenterade sig.
2. Till stämmoordförande valdes Per Starenius.
3. Stämmoordföranden utsåg Britt-Marie Kekonius till protokollförare.
4. Röstlängden godkändes av stämman. Av totalt 102 bostadsrätter var 25 representerade. 23 medlemmar fanns närvarande på plats och 3 stycken deltog digitalt. En av medlemmarna på plats var medföljande och fick följaktligen inte rösta. Inga fullmakter inlämnade.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma. Ingen som inte var medlem fanns närvarande.
6. Dagordningen godkändes av stämman.
7. Stämman valde Saara Sevebo och Sara Fjelkman till justeringsmän och rösträknare.
8. Stämman beslutade att stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst.
9. Styrelsens årsredovisning, som medlemmarna fått tillgång till i förväg den 1/5 på hemsidan www.brfsobeln.se, föredrogs av Louise Holmgren. Största kostnad för oss är som vanligt uppvärmningen. Vi hade under 2021 ökade kostnader för el och vatten och så ser det ut för alla bostadsrättsföreningar. Vi har gjort underhåll enligt underhållsplan. Vi har fortfarande ett positivt kassaflöde och en god likviditet. Vi har drift och fastighetskostnader på 4,8 milj, en liten ökning från tidigare år 2020. En post som är högre än tidigare år är posten övrigt som främst består av bastubygget. Vi hade under 2021 skulder på 24,6 miljoner, vi amorterade ca 200tkr under 2021. Styrelsens förslag är att årets resultat förs över till ny räkning. Vi minskar därmed den balanserade räkningen. Balanserat resultat överföres i ny räkning efter ianspråktagande och reservering av fond för yttre underhåll.
10. Revisionsberättelsen föredrogs av Louise Holmgren. Revisionen för 2021 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 2021.
12. Stämman beslöt att disponera resultatet i enlighet med styrelsens förslag.
13. Stämman beslöt att ge styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021.

14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår. Per förklarade hur viktigt det är att styrelsen har kvalificerade och motiverade styrelsemedlemmar. Styrelsearvodet är motiverande och är något vi, som inte sitter i styrelsen, betalar för att slippa vara med. Senaste arvodet höjdes var 2013. Stämman beslöt att höja styrelsens arvode med 50 000 kr till 250 000 kr. Revisionsarvodet betalas, som vanligt, enligt faktura.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter. Till styrelseledamöter och suppleanter för 2022 valdes Maria Gallego Mattsson, Louise Holmgren, Britt-Marie Kekonius, Solveig Wahlman, Roger Rikkonen, Patricia Mucha, Louise Ulvander, Carl Lindbo, Anders Latimore och Sara Fjelkman. Birger Thörn anmälde sitt intresse och stämman beslutade att Birger skulle vara adjungerad och därmed behjälplig med vissa saker. Fraidun Navid och Emilia Nyblom avgick ur styrelsen. 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 avgår som valberedning. Till ny valberedning valdes Viktoria Danielsson och Linn Bengtsson.
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 senaste åren bestått av många drivande personer och många stora projekt är för tillfället nu gjorda. Styrelsen har dock haft en hel del utmaningar under året. Både relaterade till pandemin och även nu under våren, uppdatering och besiktning av skyddsrum, inköp av kris-material m.m. Vi har under året i föreningen även haft en hel del in- och utflytt av medlemmar.

Styrelsemöten har hållits ca en gång per månad ca tre timmar och de har sedan pandemins början hållits digitalt men sedan i höstas även fysiskt. Det mesta av styrelsearbetet sker mellan mötena, såsom att ta fram jämförbara offerter för diverse projekt. Styrelsen har regelbunden mailkontakt och har även en WhatsApp-grupp som når alla styrelsemedlemmar samtidigt. Det ger snabba svar på akuta frågor. Större beslut diskuteras och fattas på styrelsemötena.

En viktig del av styrelsens arbete är att styrelsen representerar medlemmarna i föreningen. Vi behöver vi ta hand om våra hus på bästa sätt och se till att de boende trivs i föreningen samtidigt som vi bör hitta balans med ekonomin och att hålla avgifterna på en acceptabel nivå. Genom att ta in tillräckligt med offerter för alla projekt, jämföra priser och kvalitet samt genom att medlemmarna själva bidrar så sparar föreningen en hel del pengar.

b. Infobrev & hemsida:

Britt-Marie Kekonius uppmanade medlemmarna att läsa infobreven. Vi uppdaterar dem regelbundet med viktig info. Mycket information kan man även hitta på hemsidan och där skaffa sig kunskap om vad som är på gång i föreningen. Man kan även se vilka regler som gäller vid renoveringar och vilka trivselregler vi har. Trivselreglerna hänger även i varje entré.

c. Trädgårdsarbetet:

Solveig Wahrman tackade för den lyckade städdagen som anordnades förra veckan. Många engagerade medlemmar deltog. Städagar anordnas vår och höst och är ett trevligt sätt att lära känna sina grannar.

En ny trappa från parkeringen upp till grillplatsen håller på att byggas. 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 upphandlar inte extern skötsel. Vill du vara med och sköta trädgården? Hör av dig till Solveig.

d. Bastu:

Solveig berättade att bastun i hus 11 blivit klar under året och medlemmar är välkomna att boka bastun via Aptus-appen. Bastun består av både en vanlig el-bastu samt en infraröd bastu, man väljer vilken funktion man vill använda. Infrabastun, som har lägre temperatur med jämnfördelad värme, har en hel del positiva hälsosamma effekter. Regler och information finns uppsatta i bastun och varje person som skall använda bastun bör läsa dessa först.

e. Ny cykelplats vid 7:an

Solveig informerade om att vi inventerat cykelförråden i alla hus, som dessutom är en del av skyddsrummen. De cyklar, barnvagnar, pulkor m.m. som inte verkar tillhöra någon förvarar styrelsen i andra förråd. Om ingen hör av sig inom 6 månader, gör vi oss av med dem.

Vi har haft problem med en massa cyklar och mopeder som stått utanför 7:ans källaringång. Denna ingång får inte blockeras eftersom det är en utrymningsväg och vägen in för blåljuspersonal. Ett bygge av en ny cykelplats är därför på gång vid hus 7. I samband med detta förbättras även cykelplatsen utanför 11:an, mot skogen.

f. Grillplats och studs matta:

Fraidun Navid påminde om att vi har en trevlig grillplats som vi gärna ser att folk nyttjar. Det är ett trevligt sätt att lära känna sina grannar. Det är viktigt att grillplatsen rengörs ordentligt efter användning. Studsmattan är föreningens och får endast användas av medlemmar och inbjudna vänner - då medlemmar närvarar. Viktigt att följa reglerna och ta hand om studsmattan så den inte går sönder. Studsmattan är till för alla boende, både barn som vuxna.

g. Aktivitetsrummet i 7:an:

Louise Holmgren berättade att vi renoverat aktivitetsrummet i hus 7 med nymålat golv och nymålade väggar med en ny fin fototapet. I rummet finns biljardbord och andra spel. Vi kommer att fortsätta renovera våra gemensamma ytor och återkommer med mer info allt eftersom.

Bke *SA* *SS*

h. Info om brandskyddsarbetet:

Louise berättade att brandskyddsinspektion sker var tredje månad. Då görs en inspektion i alla tre husen. Det tar ca en timme per hus per gång.

OBS! Inget brännbart får finnas i korridorer eller trappuppgångar. Ställ eller lämna inga saker i entréerna eller i källargångarna. Detta är en brandrisk och försvårar utrymning samt gör det svårt för blåljuspersonal att komma in i byggnaden. Styrelsen flyttar sådant som står i vägen till förråd. Det som ingen efterfrågar slängs efter 6 månader. Det går åt mycken tid till att flytta och administrera alla saker som står i vägen. Det innebär även att föreningen missar en intäkt eftersom de förråd som används inte kan hyras ut.

i. Fönsterbytet:

Roger Rikkonen berättade att fönsterbytet i stort sett är klart och stämman applåderade. *Nordic House* har nu bytt nästan samtliga fönster och balkongdörrar i husen. *Leiab* heter företaget som tillverkat fönstren. Med de nya fönstren har lägenheterna blivit finare, fräschare, bättre ljudisolerade, varmare på vintern och fått bättre ventilation. De nya fönstren kan öppnas både rakt ut men även tippas ner, vilket gör att luftspalt finns upptill. Persienn finns på samtliga fönster + balkongdörrar. 42 boende deltog på infomöte den 29/11 som styrelsen anordnat då Lasse från *Nordic House* berättade hur fönsterbytet skulle gå till. Vi har fått mycket positiv respons på våra nya fönster.

j. Nya fläktar och OVK:

Nu när fönsterprojektet är klart, så är det dags för injustering av ventilationen. *Franska bukten* har tidigare bytt fläktarna på vindarna för lägenheterna och fläktarna på markplan för trapphusen. De har gått igenom lägenheterna för att se över ventilationerna (då vissa byggt för ventilationen) samt gjort rensning av rören. De skall nu komma för injustering av ventilationen. För att ha en fungerande ventilation i husen är det flera saker som spelar roll. Vi har i de nya fönstren installera en ventil med damm-filter, som gör att luften som kommer in via ventilen på fönstren kommer "slå sönder luften" så att den ramlar ner vid radiatoren istället för i mitten av rummet t.ex. vid sängen/soffan. Detta gör så att ventilationen inte upplevs som kall och blåsande. Därefter behöver luftflödet genom ventilerna i kök, wc och, i vissa lägenheter även hallen, justeras. OVK görs vart 6:e år. *Franska bukten* kommer v. 22-24; först hus 9, därefter hus 7 och sedan hus 11. När OVKn är klar kommer besiktning göras.

k. Laddstolpar till elbilar:

Maria berättade om bytet av laddstolpar till parkeringsplatserna. Detta projekt hade vi tänkt avvakta med, men eftersom vi i nuläget får 50% bidrag från Naturvårdsverket för både laddstolpar och arbetet så beslutade styrelsen att göra detta nu. Det är många boende som efterfrågat möjlighet att kunna ladda elbil. Motorvärmarna kommer fortsättningsvis kunna användas med en adapter. De som laddar sin elbil kommer behöva betala för elen. Elstolpar installerade för bostadsrättsföreningar har ej samma funktion som vid butiker och bensinstationer. Våra stolpar har mindre kapacitet men under en natt blir bilen fulladdad. Mer info om detta kommer framöver.



l. Oljeavskiljare:

Vi har ett långt och seglivat projekt med husens oljeavskiljare. Oljeavskiljare är till för att ta hand om olja och andra miljögifter som kommer från våra bilar så att det inte kommer ut i avloppsvattnet. Oljeavskiljare ska underhållas årligen. Föreningens 2 oljeavskiljare, avloppsledningarna från garagen samt våra dagvattenledningar är i dåligt skick. Detta är ett komplicerat projekt som innefattar garagen i hus 9 och 11 samt hela parkeringen med alla våra dagvattenledningar. Vi behöver ta in en konsult så detta projekt blir bra och samtidigt uppfyller alla krav.

Dagvattenledningarna runt hus 7 är redan åtgärdade med extra rännor runt huset. Vi har även haft kontakt med Lidingö Stad som hjälper till så att vi inte får in mer vatten på vår tomt från kommunens vägar. Lidingö Stad har därför gjort en extra brunn vid övergångsstället vid Källängsvägen 11 och 13. De planerar fler åtgärder där samt vid infarten till Källängsvägen 7 och Källängens skola. Garagebrunnar samt vattenutkast i garagen i hus 7 kommer inom kort att proppas igen då vi inte har oljeavskiljare till dessa garage.

m. Planering nya garageportar:

Patricia Mucha berättade att styrelsen kommer se över möjligheten att byta garageportarna. Många garageportar är väldigt slitna och svåra att öppna. Det beror på tidigare asfaltering och asfalt som sväller på vintern. Innan vi beslutar om byte, behöver projekt oljeavskiljare och eventuell behov av ny asfaltering vara klart.

n. Skyddsrum:

Maria berättade att i samband med kriget i Ukraina och ökade hot mot Sverige har styrelsen sett över våra skyddsrum. Vi har skyddsrum i källaren i alla våra 3 hus. Ett skyddsrum är inte bara till för föreningens medlemmar utan skall kunna användas av folk som är i närheten om det blir flyglarm. Skyddsrummen är en del av byggnaden med förstärkta väggar och dörrar som kan stå emot tryckvågor från bomber, brand och bråte från rasande hus. Styrelsen har skyldighet att se till att dessa är uppdaterade. Skyddsrummen har besiktigats av *Briab. Skyddsrumsspecialisten* kommer att åtgärda de brister som fanns. Det är i nuläget stor efterfrågan på skyddsrumssakkunniga och det finns få företag som utför dessa tjänster. Arbetet är beställt. Styrelsen har även införskaffat kris-material för varje hus och håller på att uppdatera rutinerna för vad som bör göras i händelse av kris eller krig.

o. Avgiftshöjning:

Vid stämman 2021 informerade vi om att vi troligen skulle behöva höja avgifterna p.g.a. fönsterbytet. Fönsterbytet blev inte dyrare än budgeterat men vi har under 2022 tagit ett nytt lån på 4 miljoner.

Vi vill fortfarande hålla avgifterna låga men läget i världen har förändrats på ett sätt som vi inte kunnat ana och att det kommer påverka vår ekonomi.

De låga räntor som vi haft i många år höjs betydligt. Vi ser även att kostnaderna för värme, el samt vatten ökar. Vi kan konstatera att kostnaderna för dagvatten-projektet blir mycket mer omfattande och kostsamt än vad den första uppskattningen visade på.

Vi kommer därför att höja avgifterna med 3% från 1 januari 2023.

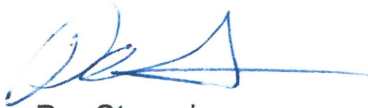
20. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut):
Frågor gällande balkonger kom på tal. Styrelsen uppmanar medlemmar som har problem med sina balkonger att vända sig direkt till Balco så de kan samordna arbetet.
21. Stämmans ordförande Per Starenius tackade alla närvarande för ett visat intresse och avslutade stämman.

Vid protokollet:



Britt-Marie Kekonius

Justeras:



Per Starenius



Saara Sevebo



Sara Fjellman