

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma

BRF Sobeln 1

2023-05-23

1. **Stämmans öppnande**
Styrelsens ordförande Maria Gallego Mattsson öppnade stämman, välkomnade alla medlemmar och styrelsen presenterade sig.
2. **Val av stämмоordförande**
Victoria Danielsson valdes till stämmans ordförande.
3. **Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare**
Stämмоordförande valde Britt-Marie Kekonius till protokollförare.
4. **Fastställande av röstlängd**
26 lägenheter fanns representerade på mötet av 102 möjliga. Inga fullmakter har kommit in.
5. **Fråga om närvarorätt på föreningsstämman**
En person var närvarande på mötet men ej medlem. Stämman godkände hans närvaro.
6. **Godkännande av dagordningen**
Stämman godkände dagordningen.
7. **Val av två justeringsmän tillika rösträknare**
Gunilla Norberg och Carina Lövenberg valdes.
8. **Fråga om stämman har blivit stadgeenligt utlyst**
Stämman beslutade att stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
9. **Föredragning av styrelsens årsredovisning**
Styrelsens kassör Louise Ulvander redogjorde för de stora förbättringar och renoveringar som genomförts under aktuellt år som inneburit kostnader för föreningen. Stolpar för eluttag har bytts ut till s.k. laddstolpar för att kunna möta framtidens allt större användning av elbilar. Hus 7 har åter dränerats p.g.a. fel i föregående dränering. Framför hus 7 har ny asfaltering och inlägg av dräneringsränna bidragit till färre översvämningar. Byte av samtliga fönster och balkongdörrar har varit den största kostnaden.

BK
C.L.
CW

10. **Föredragning av revisorns berättelse**
Revisionen för år 2022 är utförd av Josef Hagsten på Grant Thornton. Revisorn tillstyrker ansvarsfrihet för styrelsen och konstaterar att årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.
11. **Beslut om fastställande av resultat och balansräkning**
Fastställandet godkändes av stämman.
12. **Beslut om resultatdisposition**
Resultatdispositionen godkändes av stämman.
13. **Fråga om ansvarsfrihet av styrelseledamöterna**
Stämman beslöt att ge styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.
14. **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisor inför nästkommande verksamhetsår**
Stämmans ordförande föreslog att styrelsens arvoden blir oförändrade nästa år. Stämman godkände förslaget.
15. **Val av styrelseledamöter och suppleanter**
Till styrelseledamöter och suppleanter för 2023 valdes Maria Gallego Mattsson, Patricia Mucha, Louise Ulvander, Sara Fjellman, Solveig Wahrman, Roger Rikkonen, Britt-Marie Kekonius, Carl Lindbo, Birger Thörn och Ulf Pettersson. Under 2022 avgick Louise Holmgren och Anders Latimore.
16. **Val av revisor och revisorssuppleant**
Grant Thornton, som vi senaste åren anlitat, har meddelat att 2022 är det sista året som de kommer att revidera bostadsrättsföreningar. Grant Thornton kan därför inte väljas som revisionsbolag för revision 2023. Den nya revisionsfirman som tar över revisionen heter *Rävisor*.
17. **Tillsättande av valberedning**
Till valberedning valdes samma personer som tidigare år; Victoria Danielsson och Linn Bengtsson.
18. **Ärenden som tagits upp av styrelsen eller som medlem anmält enligt 31§**
Inga upptagna ärenden i kallelsen, inga inkomna ärenden från medlemmar utanför styrelsen.

BK
C.L
Linn Carl

19. Information om styrelsens arbete

a. Styrelsearbete under året -Maria Gallego Mattsson, ordförande

Styrelsens ordförande Maria Gallego Mattsson inledde med att berätta att hon tycker att en av de viktigaste orsakerna till att vara med i styrelsen är att kunna påverka vår boendemiljö och kunna arbeta för att fortsätta vara, såsom mäklare beskriver föreningen, *en välskött och attraktiv förening med god ekonomi*. Vi behöver tänka både kortsiktigt och långsiktigt i vårt arbete; både tillfredsställa behov här och nu men även planera för åtgärder längre fram. Vi behöver ta smarta beslut och samtidigt prioritera ärenden och försöka i den mån det går att hålla utgifterna låga och därmed undvika onödiga lån och höja månadsavgifterna för de boende allt för mycket.

Styrelsearbetet är dock för vissa av oss ett tidskrävande arbete som vi gör på vår fritid. Vi försöker representera medlemmarna i föreningen men vi är 102+2 lägenheter och det är svårt att alltid se till att alla blir nöjda. Det är inte alltid lätt att veta vilket beslut som är bäst och ibland behöver vi backa och göra om. Vi är även beroende av företag och deras planering. Senaste tiden har vi även märkt att många varor har längre leveranstid, vilket påverkar oss.

Styrelsen har under året haft möten ca en gång i månaden, som brukar ta 3 timmar. Det mesta av arbetet sker dock mellan mötena. Vi försöker hålla boende uppdaterade om vårt arbete genom att informera genom de infobrev vi hänger upp i entréer och hissar. Vi har även en hemsida som vi uppdaterar regelbundet. Vi har en mail som vi läser regelbundet, dock ej alltid dagligen. Observera att detta är ingen kanal för akuta ärenden utan då hänvisar vi till BK jour m.fl. Vi har nyligen uppdaterat Trivselreglerna som vi delat ut till alla boende. Vi hoppas att alla följer dem.

Större projekt som vi arbetat med 2022-2023:

Nya fönster

Fönstren blev klara förra våren. Samtliga lägenheter och utrymmen fick nya fönster och balkongdörrar.

Injustering OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Vi har tidigare gått igenom varje lägenhet och sett till att boende som byggt för ventilationen åtgärdat detta. Arbetet fortsatte efter att de nya fönstren var på plats med de nya ventilerna. En bra ventilation är viktigt både för husens och människornas välmående. Lägenheterna är i stort sett klara. Mindre efterarbeten kvarstår i lägenheterna. Vi har 8 lägenheter som saknar kolfilterfläkt, vilket vi behöver åtgärda enligt lag.

Vi har haft vissa problem i husen och bad därför *Franska bukten* filma kanalerna. Luften i lägenheterna kommer in genom ventilerna i fönstren, påverkas av den

BK
C.L
an

eventuella värmen från elementen och går ut genom frånluftsventilerna i kök, badrum och i vissa lägenheter även hallen. Därefter går luften ut genom frånluftskanaler från varje lägenhet och upp till vinden, där frånluftkanalen går i horisontell linje under golvet och fram till fläktrummet. I den sista delen av frånluftskanalerna som går under golvet på vinden har det i hus 9 och 11 konstaterats otätheter. Vi har gamla hus och befintliga frånluftskanaler är original från 1958. Fläktarna suger ut mycket mer luft från byggnaden än vad som mäts upp på frånluftsdonen i kök/badrum/hall, d.v.s. fläktarna går hårdare p.g.a. läckage då luft sipprar ut genom sprickor i kanalerna. Överventileringen leder till bl.a. drag från uteluftsventilerna vid fönster, problem med luft och luktvandring mellan lägenheter p.g.a. obalans i tryckförhållanden, förhöjd fjärrvärmeanvändning, problem med värmeållning i lägenheter och ljud från fläktarna (som jobbar extra hårt) som vissa lägenheter högst upp kan höra. Boende som täcker för fönster ventilerna gör så att problemet förvärras även för sina grannar.

Hus 7 har inga problem med läckage av luft och där behöver inga åtgärder göras. Hus 9 har vissa problem och hus 11 har mest problem. Detta behöver vi åtgärda för att få godkänd OVK. Arbetet med detta fortgår. Vi har fått offerter från *Franska bukten* med olika lösningar av renovering (relining) av kanalsystemet där priset är beroende på arbetets kvalitet. Om vi i framtiden kopplar på återvinning av värmesystemet och installerar solceller så kommer det att leda till en väldigt stor långsiktig besparing. Uppvärmningskostnaderna och elförbrukningen kommer att gå ner betydligt.

Skyddsrummen

Vi som äger skyddsrum är med och ansvarar för det kollektiva fysiska skyddet av befolkningen i händelse av krig. Det ansvaret innebär bland annat att se till att det är lätt att hitta till skyddsrummet och se till att det finns utrustning i det som fungerar. Man får använda skyddsrum till annat i fredstid men ska kunna ställa i ordning det inom 48 timmar, om regeringen beslutar om höjd beredskap i Sverige.

På grund av världssituationen valde vi förra året att se över våra skyddsrum som vi har i varje hus och som vid krig kan användas av allmänheten (inte bara boende i husen). Alla rum är nu återställda (korrekta tätningar, rätt fungerande armaturer, aktuellt och förnyat material m.m.). I hus 7 har vi 97 platser, i hus 9 har vi 92 platser, i hus 11 har vi 90 platser.

Vi i styrelsen har även införskaffat extra skyddsmaterial till alla husen att använda vid behov (bl.a. extra vattendunkar, ficklampor, radio med vev som även fungerar som mobilladdare, första hjälpen-material m.m.). Eftersom

BK
an
C.L

skyddsrummen är till för allmänheten så kommer vi arbeta fram en checklista så alla vet vad som gäller om skyddsrummen skulle behöva användas samt att alla kan få tag i nycklar till rummen med material i.

Maria frågade stämman om boende kan vara intresserade av genomgång av skyddsrummen tillsammans med Fredrik Lindstöm på *Skyddsrumsspecialisten*. Stämman svarade ja. Vi återkommer med detta i höst.

Renovering av källare

Renovering av källaren i hus 7 skedde 2022. Källaren i hus 11 renoverades 2023 och vi planerar eventuellt renovera källaren i hus 9 2024.

Laddstolpar

Efter förfrågningar från boende med intresse för att skaffa elbil och möjligheten att utnyttja bidrag från Naturvårdsverket på 50% av kostnaden så valde vi att byta ut de tidigare elstolparna till moderna elstolpar med möjlighet till att ladda elbil eller använda motorvärme. Alla som använder elstolpe för att ladda sin bil betalar för den faktiska elförbrukningen med 20% påslag. Vi har just nu 12 stycken som laddar elbil och det kommer antagligen bli allt fler framöver. Motorvärmare för de som önskat och ännu ej fått kommer att ordnas efter sommaren och ifall man är intresserad så kommer avgiften för dessa att höjas från 350kr/mån till 385 kr/mån.

b. Ekonomi -Louise Ulvander, kassör sedan 1 januari 2023:

Styrelsen kommer inte starta några större projekt i det närmsta året. Som framtida projekt undersöker vi värmeåtervinning och solceller. Garageportarna behöver renoveras alternativt bytas ut men vi bedömer det som icke akut och avvaktar tills vidare.

Några frågor kring elförbrukningen och kostnad fick svar. Elkostnaderna har gått ner men föreningens elförbrukning har gått upp. Värmeförbrukningen ligger kvar.

Föreningens belåningsgrad är låg, 3 376 kronor/m². Skuldkvoten är 4,4 där allt under 5 räknas som bra. Räntekostnaderna har dock stigit och styrelsen bevakar detta samt andra ökade kostnader och ser över om en avgiftshöjning blir nödvändig.

Att minska föreningens kostnader är alltid en aktuell fråga för styrelsen.

c. Tomten -Louise Ulvander

Två gånger om året samlas föreningen för städdagar då vi gemensamt åtgärdar enklare brister på vår tomt. Vi utför även traditionellt trädgårdsarbete såsom beskärning av buskar, kompostering och ogräsrensning. Denna säsong kommer vi komma att ta hjälp med gräsklippning.

BK
CL
AK
AK

d. Oljeavskiljare och dagvatten -Britt-Marie Kekonius, sekreterare:

Kommunen skapade ett stort problem med införsel av smutsvatten från Källängsvägen vid övergångsstället ovanför Hus 11 när cykelbanan breddades. Och nedanför Hus 7 mot garagen där. Vi har en kontaktperson på kommunen som bevakar frågan men styrelsen har också uppdraget att påminna kommunen om detta.

Innan detta hände var byte av oljeavskiljare nedanför Hus 9 aktuellt. När kommunen har gjort sitt kommer föreningen byta ut avskiljaren där samt lägga om asfalten runt den. Dräneringen runt Hus 7 är nu omgjord och riktigt utförd.

e. Brandskyddsarbete -Roger Rikkonen, ledamot:

Styrelsen utför brandskyddsinspektioner var tredje månad. Det är ett viktigt arbete ur säkerhetssynpunkt. Inga lösa föremål får finnas i trappuppgångar, vindskorridorer eller källargångar.

Vi har också regelbundna kontroller av brandsläckare, nödutgångskyltar, belysning och branddörrar. De ska hållas stängda.

Ca 20 medlemmar har inte svarat på blanketten om brandvarnare. Den räddar inte bara dig utan också din granne. I höst kommer en ny blankett som vi uppmanar alla att fylla i.

I varje lägenhet bör det finnas förutom brandvarnare, en brandfilt och brandsläckare. I trapporna finns självlysande markeringar på första och sista steget. De lyser om ljuset slocknar och markerar också för synnedsatta var trappan börjar och slutar. Vi undanber oss all åverkan på dessa. Trapphusen har befintliga LED armaturer med inbyggd nödbelysning.

Byggsäckar får inte placeras nära portar eller husväggar p.g.a. brandrisk (märk upp byggsäckarna med namn och telefonnummer till den som renoverar).

f. BK -Roger Rikkonen

Vår fastighetsservice sköts av BK Fastighetsservice - Gunnar (som vi hyr in) och det är i första hand dem man skall kontakta vid eventuella fel i våra fastigheter. Vissa enklare fel kan vi kanske själva i styrelsen åtgärda men i första hand är det till BK man skall vända sig till.

g. Hissar -Carl Lindbo, suppleant:

Styrelsen prioriterar att kontinuerligt underhålla husens hissar för att garantera driftsäkerheten då dessa utgör ett väsentligt hjälpmedel, inte minst för de lite äldre som bor högre upp i byggnaderna. Att kontinuerligt underhålla hissarna är i dessa tider, med ett för föreningen mer ansträngt ekonomiskt läge, extra viktigt för att undvika större oplanerade renoveringskostnader.

BK
C.L
H

Föreningens hiss företag, *Hiss- & Elteknik AB*, har under det gångna året inventerat hissarna och säkrat driften bl.a. genom att installera utanpåliggande dörrstängare samt bytt dörrkontakter. I övrigt har det satts upp avståndstape på insidan av hissdörrarna för ökad säkerhet och även hissdörrarnas låskolvar har rengjorts.

h. Hjärtstartare -*Carl Lindbo*

Styrelsen har under längre tid diskuterat möjligheten om att skaffa en hjärtstartare. Detta har även kommit som förslag från *Brandsäkra*. Styrelsen jobbar vidare med detta.

i. Nytt städföretag -*Patricia Mucha*, vice ordförande:

Vi var missnöjda med vårt före detta städföretag *XLNT*. Styrelsen har anlitat ett nytt städföretag på prov 6 månader, *Prima städ*.

j. Kameraövervakning -*Patricia Mucha*

Styrelsen ser över möjlighet till kameraövervakning p.g.a. vandalisering och däckstöld på vår parkering. Stämmobeslut för detta behövs ej.

k. Tvättstugan -*Sara Fjelkman*, suppleant:

Vi har haft en hel del utmaningar med tvättstugan på senaste tiden. Styrelsen har sett att det har varit ett ökat behov av att använda vår gemensamma tvättstuga i jämförelse med tidigare år och vi upplever ett fortsatt problem kring att boenden inte följer tvättreglerna. Tvättreglerna uppdaterades för att förbättra situationen i tvättstugan men detta har inte gett någon effekt.

Från och med 1/6-2023 förändras möjligheten till att boka tvättpass i tvättstugan. Vi kommer att ändra bokningsbegränsningen till att man endast kan boka 1 tvättpass i veckan samt 2 tvättpass totalt framåt. Detta gör vi för att försöka lätta upp trycket och den höga belastningen på tvättiderna. Om detta inte räcker så kommer ytterligare åtgärder att vidtas.

Alla uppmanas att hjälpa åt att hålla rent i tvättstugan och lämna den i ett gott skick. Sara påminner om att du ska öppna i portalen när du börjar ditt tvättpass. Man loggar alltså in med sin blipp via bokningsportalen när man kommer till tvättstugan och tycker på: ÖPPNA knappen för att öppna upp sitt bokade tvättpass.

Styrelsen ser även över vad det skulle kosta att sätta in låssystem på alla dörrarna till torkrummen och tvättrummen som då kopplas ihop med bokningssystemet så att endast de boenden som har bokat tvättpass har möjlighet att komma in i tvättrum och torkrummen under sitt eget bokade tvättpass.

St
CL
W

l. Gemensamma utrymmen -Solveig Wahrman, ledamot:

I vår förening har vi några gemensamma lokaler. Aktivitetsrum i hus 7, gym, tvättstuga och gästlägenhet i hus 9 och bastu och Klubbrum i hus 11. Vi är tacksamma över om vi alla kan hjälpas åt att ta hand om dessa utrymmen och följa reglerna. Tyvärr har vi haft en del vandalisering i aktivitetsrummet senaste året. Glöm ej att vi har möjlighet att se vilka som använt blippen till dessa utrymmen. Gymmet är gratis och går ej att förboka. Bastun och tvättstugan bokas via Aptus-appen.

m. Föreningens 20-års jubileum -Solveig Wahrman

HIPP HIPP HURRA! Vi fyller 20 år och detta måste självklart firas!

Lördagen den 3:e juni kommer vi anordna ett kalas ute på vår gård, där mat och dryck kommer att serveras. Vi ser fram emot att träffa er!

n. Grannsämja -Maria Gallego Mattsson

När man bor i flerfamiljshus så innebär det att man har grannar runt omkring sig. Genom att följa trivselreglerna kan vi tillsammans arbeta för en god grannsämja. Tyvärr har det funnits situationer där boende klagat på sina grannar att bl.a. barnen är högljudda m.m. Man behöver visa hänsyn till sina grannar men samtidigt måste man kunna leva och bo i sin lägenhet. Har man problem önskar vi i första hand att man pratar med varandra och kanske kan komma fram till lösning. Försök att vara trevliga i bemötandet mot varandra.

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

Snöröjningen kommer eventuellt att tas hand av ett nytt företag i höst.

En fråga om kollektiva bredband lyftes.

21. Stämmans avslutande

Ordföranden tackar deltagarna på mötet och avslutar stämman.

Vid protokollet:



Britt-Marie Kekonius

Styrelsens ordförande:



Maria Gallego Mattsson

Justerare:



Gunilla Norberg



Carina Lövenberg

Stämmans ordförande:



Victoria Danielsson