

Protokoll från ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022 i Bostadsrättsföreningen Utsikten 1, Saltsjöqvarn

Tid: klockan 18.30

Plats: Elite hotell marina Tower

1 Stämmans öppnande

Ordförande Cecilia Halvars Öhrnell hälsade alla välkomna och öppnade mötet.

2 Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Till stämмоordförande valdes Cecilia Halvars Öhrnell.

Stämмоordförande anmälde Carin Callerholm till protokollförare för stämman.

3 Fastställande av dagordningen

Stämman beslutade att godkänna dagordningen enligt kallelsen.

4 Val av justerare tillika rösträknare

Stämman beslutade att välja Mari Holmqvist och Tore Davegårdh till att justera dagens protokoll och även vara rösträknare.

5 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Kallelsen skickades med e-post den 27 april 2022.

Stämman beslutade att kallelse skett i enlighet med föreningens stadgar.

6 Godkännande av röstlängd

Stämman beslutade att fastställa röstlängden som utgjordes av närvarande medlemmar från 20 lägenheter i föreningen. (Avprickningslistan bifogas originalprotokollet.)

7 Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisorns berättelse

Jan Sjöstedt gick igenom årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning samt revisionsberättelsen från föreningens revisor Maria Johansson, Gran Thornton. Revisorn tillstyrker att stämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

8 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkningen i enlighet med styrelsens förslag i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021.

9 Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att för räkenskapsåret 2021 att avsätta 339 000 kr till föreningens fond för yttre underhåll och att balanseras 938 146 kr i ny räkning.

10 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beslutade att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

MH CJO
CE

11 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag att inte arvodera styrelsen.
Styrelsen uppmanades dock att ta fram ett förslag om arvodering till nästa årsstämma.
Arvode till revisor utgår enligt räkning.

Stämman godkänner att styrelsen har maximalt 46 000 kr (samma nivå som tidigare år) att användas för dels medlems- och styrelsesammanskomster och dels för lättare förtäring i samband med styrelsemöten.

12 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutade att välja ledamöter och suppleanter enligt valberedningens förslag. **Ordinarie ledamöter** Valda för två år vid stämman 2021

Cecilia Halvars Öhrnell

Stig Holmquist

Omval för två år

Kenneth Blomqvist

Jan Sjöstedt

Omval för ett år

Carin Callerholm

Suppleanter *Omval ett år*

Owe Ruzicka

Kjell Torlén

Janusz Grabowski

Keili Saluveer

13 Val av revisor

Stämman beslutade att välja Grant Thornton, till revisor med Maria Johansson, som huvudansvarig.

14 Val av valberedning

Stämman beslutade att välja Hans Torlén (sammankallande), Peter Rudheim och Peter Hedström till valberedning.

15 Inga övriga frågor var aktuella att behandla under stämman

16 Inga motioner hade kommit in till styrelsen

17 Avslutande

Ordförande förklarade stämman avslutad.

Protokollförare


Carin Callerholm


Justeras


Mari Holmquist

Mötesordförande


Cecilia Halvars Öhrnell

Justeras


Tore Davegårdh

Anteckningar från informations- och frågestund efter stämman

Information om ökande kostnader. Styrelsen informerade om hur den ser på den framtida kostnadsutvecklingen i föreningen och hur årsavgifterna kan påverkas.

Strategin att amortera föreningens gemensamma lån i största möjliga utsträckning har sänkt lånebelastningen från 54 Mkr 2007 till dagens dryga 41 Mkr. Amorteringarna under de senaste 10 åren har varit i genomsnitt ca 1 mkr/år. Det har varit möjligt när ränteläget har varit exceptionellt lågt och underhålls- och driftkostnaderna förhållandevis låga. I nuläget prognostiseras räntorna öka med upp till 1,6 % under nästa år för de lån som behöver sättas om vilket motsvarar ökade kostnader om ca 300 tkr 2023. Åren efter kan den ökade ränta ge ett större genomslag i kostnader.

Behoven av underhåll av de gemensamma delarna av vår fastighet som el-, värme, -vatten- och ventilationssystem, fönster, belysning och hissar planeras i en underhållsplan som sträcker sig ända till 2072. Men redan nu finns behov av ökat underhåll i förhållande till tidigare år. Underhållskostnaderna beräknas ligga på 400 tkr per år under de närmaste 10 åren. Det en ökning på 150 tkr från 2022 års budget.

Till detta kommer inflationens påverkan på våra driftkostnader under 2023 med omkring 100 tkr. Sammantaget kan alltså våra kostnader öka med upp till 600 tkr under 2023.

Det innebär att vårt kassaflöde kan komma bli mindre än 1 mkr och möjligheten att fortsätta amortera reducerad betydligt eller helt försvinna. Anledningen till amorteringar är inte att amortering är en princip för att kunna visa på en låg upplåning per kvm (f.n. 9 159 kr/kvm). Utan styrelsen vill planera i tid för en förväntad kostnadsutveckling så att vi kan undvika chockhöjningar av avgifterna men också har möjlighet att hantera oväntade kostnader. Det senare blir viktigare ju äldre vårt hus blir.

Föreningens avgifter har varit oförändrade under många år men styrelsen vill nu alltså flagga för en kostnadsutveckling som kan leda till att avgifterna kan behöva börja höjas fr.o.m. 2023.

Information om plantering på sjösidan. Styrelsen påpekade att vi inte äger marken runt vår fastighet utan den förvaltas och sköts av samfälligheten, SQFS. På grund av problemen med råttor som klättrade upp på terrasserna via växtligheten längs vår fasad på sjösidan lät SQSF oss att ta bort klängväxterna de låtit plantera. Planen var att ersätta dem med någon form av buskar en bit från fasaden på vår förenings bekostnad. Planeringen av nya växter kommer börja de närmaste veckorna och då i ett först steg med rododendronbuskar.

Information om underhåll av balkonginglasningar. Styrelsen informerade om att de anser det viktigt att klargöra gränsdragningen mellan inre underhåll som medlemmar ska bekosta och yttre underhåll som föreningen gemensamt ska ansvara för. Styrelsen har hittills gjort bedömningen att balkonginglasningarna är medlemmarnas ansvar.

Efter styrelsens utskick av råd och rekommendationer för underhåll och funktionskontroll av balkonginglasningarna invände medlemmen Göran Wijkmark att balkonginglasningarna är en del av fastighetens yttre fasad och konstruktion och eftersom konstruktionen är dålig ska underhållet av balkonginglasningarna vara en del av det gemensamma underhållet och inte vara medlemmarnas ansvar.

Advokat Maria Mjöberg vid Hallqvists advokatbyrå Bostadsjuristerna AB som är expert på bostadsrättsjuridik har gjort en bedömning av styrelsens tolkning av stadgarnas reglering av gränsdragningsfrågorna. I korthet innebär advokatens bedömning att några särskilda regler gällande

just inglasning inte finns i stadgarna. Regler om fönsterglas, ansvar för golv, väggar osv. finns att använda sig av. För glas gäller enligt föreningens stadgar att medlemmarna svarar för glas i dörrar och fönster. Det bör alltså gå att tolka detta så att glaset i inglasningen är medlemmarna ansvar. Det är även rimligt utifrån stadgarna att medlemmarna svarar för öppnings/låsanordningar på insidan. Som stadgarna ser ut i dagsläget finns ett förbud mot att föreningen åtar sig ett visst ansvar för det inre underhållet - så länge det inte rör omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus. Om medlem missköter sitt underhåll kan föreningen, efter en anmodan om rättelse, fullgöra underhållet på medlemmens bekostnad. Det ska då gälla fråga om att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och till exempel när det gäller inglasning om risken finns för att glas ska lossna.

En uppskattning av kostnaderna för att byta endast själva övre delen av inglasningarna men med i övrigt bibehållen konstruktion pekar på kostnader i storleksordningen 60 - 100 tkr per inglasning. En total ombyggnad har tidigare uppskattats kosta i storleksordningen 200 - 300 tkr per balkong. Styrelsen har ännu inte haft möjlighet att närmare arbeta fram och överväga olika handlingsalternativ utifrån ovanstående information.

Efter en kortare diskussion erbjöd sig Björn Dickson, Hans Torlén och Göran Wijkmark att ingå i en arbetsgrupp kring balkonginglasningarna. Styrelsen kommer att diskutera detta erbjudande närmare vid sitt nästa möte den 31 maj.

Uppmaning att bidra till förvaltningen av den gemensamma fastigheten. Mari Holmquist uppmanade alla grannar att hjälpa till att ta hand om fastigheten allt efter förmåga också vid sidan om den gemensamma städ- och fixardagarna. Insatserna kan gälla stort som smått. Som exempel lyftes bl.a. fram dammsugning av spåren till hissdörrarna vintertid så att grus och sand inte blir liggande och hissdörrarna skadas. En liten insats som väsentligt bidrar till att minska underhållskostnaderna för hissarna.

Information om skötsel av gemensamma blommor. Anna Tross Torlén tackades av efter att under många år handlat och skött krukorna med växter vid portarna. En trädgårdsgrupp bestående av Karola Sandgren och Lars Öhrlund bildades för att i fortsättningen sköta växterna. Alla medlemmar uppmanades att särskilt i semestertider göra en insats om växter i och utanför portarna verkar behöva vattning. Det gäller denna sommar särskilt också de rododendronbuskar som ska planteras på sjösidan.

Fråga om störande ljud från grannar. Karola Sandgren undrade vilka rekommendationer som finns i föreningen om tider då vi ska undvika att störa varande med ljud från t.ex. bormaskiner, TV och musik. Styrelsen hänvisade till läsning av Bopärmen, avsnittet Hänsyn som finns på föreningens hemsida, se länken http://portal4.utsikten1.se/download/boparm/brf_hansyn.pdf

Där stå bl.a. under rubriken *NATTLIVET" BÖRJAR EFTER KL 23.00. Det är alltid mer eller mindre störande att höra grannars "oljud" när man själv inte vill, oavsett tid på dygnet. Se därför till att dämpa ljudet på radion och TV:n tidigt på morgonen och sent på kvällen. Framförallt sena kvällar och på nätter är det viktigt att inte spela för högt, eller att se på TV med ljudet uppskruvat, eller att flytta möbler.*

Fråga om branddörren i 12:an. Monica Davegårdh framförde att någon granne eller gäst använder branddörren i 12:an och lämnar den öppen efter sig. Medlemmen önskade att styrelsen justerar dörrstängaren så att dörren går i lås och hindrar obehöriga tar sig in i vår fastighet.

Först och främst påpekade styrelsen att branddörrarna ENDAST är avsedda för utrymning vid fara. I övrigt får de inte öppnas. Medlemmar uppmanas att informera sin familj och gäster om detta. Styrelsen ska undersöka om dörrstängaren kan åtgärdas.

Fråga om förbättrad garagestädning Monica Davegårdh framförde att rengöring av pelare och staket intill parkeringsplatserna också bör ingå vid garagestädning. Hans Torlén som är ledamot av i styrelsen för SQSF och där ansvarig för garagen tar med sig önskemålet till SQSF.