

**Protokoll från styrelsemöte nr 4 - 2023 i Brf
Trumslagaren 8, den 5 december, 2023**

Närvarande styrelseledamöter: Måns Eile (suppl) (ME), Frederik Lundborg (FL), Olof Myhrman (OM), Johan Nordenfalk (JN) och Thomas Uhlander (TU).

§ 1 Mötets öppnande, val av protokollförare/justeringsman, godkännande av agenda mm

Sammanträdet öppnades av ordföranden (OM), som framhöll att ME nu för första gången deltog i styrelsen som "aktiv" ledamot (som ersättare för Madeleine Lagervall). Vidare att TU var försenad, men tilläts ansluta sig till mötet genom att i efterhand tillföra kompletterande info på de punkter han var föredragande och – tillsammans med övriga ledamöter - godkänna tagna beslut enligt nedan.

Valdes OM att föra protokollet och ME till justeringsman. Beslöts att godkänna utskickat förslag på Agenda samt att lägga protokollet från föregående styrelsemöte (nr 3 - 2023) till handlingarna.

Antecknades att styrelsen sedan senaste mötet genom mailväxling den 18 oktober tagit ett per capsulam beslut om att förlänga gällande POS avtal tills vidare (med tre månaders uppsägningstid).

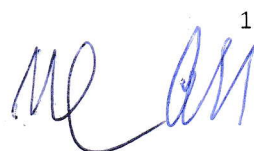
§ 2 Genomgång av periodrapporter, låneräntor och kassa/likviditet per den 31 oktober.

Genomgicks Calculares utskickade periodrapporter per den 31 oktober, budget och uppdaterade räntebesked för föreningens fyra lån i Swedbank, varvid konstaterades att räntor och kostnader i övrigt fortsatt att öka. Framförde OM att "bottom line" resultatet per den 31 okt – p g a fönsterrenoveringen – var en förlust på 1.307.507 och att det sannolikt skulle hamna däromkring per årsskiftet. Vidare att Swedbanks räntor tidigare var något lägre än SBAB:s och att skillnaderna mellan bankernas tre månaders räntor, generellt sett, antagligen inte var materiell (mer så för längre löptider). Betr Calculares utskickade budgetförslag överenskomms att prognosticerade räntor och större utgiftsposter fick följas upp när helårssiffrorna inkommit i mitten av januari. Konstaterades, slutligen, att kassan per den 31 okt uppgick till 483.093 kr och således ligger nära styrelsens beslutade buffertbelopp å 500.000 kr.

§ 3 Uppföljning av vårens fönsterrenovering. Påtalade brister i leveranser till värmecentralen.

Rapporterade FL att det uppskjutna arbetet med fönsterrenovering i Schröders/Björholts lägenhet (nr 162) nu avslutats till en ungefärlig (något förhöjd) ytterligare kostnad för föreningen av 40.000 kr. Det antecknades att den garantibesiktning som enligt avtalet med Mälardalen ska göras om knappt fem år nu noterats i den nya Underhållsplanen (se § 5 nedan).

Uppgav TU att han på uppdrag av styrelsen konsulterat av föreningen anlitad servicetekniker från Fastighetsägarna, Ulf Wendt, ang av honom påtalade brister i de från WS Rör under förra året mottagna leveranserna och att dessa brister nu omhändertagits av Wendt och representanter för WS Rör.

¹

§ 4 Förslag från Lyckebo Plåt & Bygg på åtgärder mot nya översvämningar i källargången.

Hänvisade OM till Lyckebos offert 2023-10-18, som utskickats till ledamöterna, varefter FL upprepade hans och OM:s syn på förslagna åtgärder (baserad på förra styrelsemötets diskussion): a) rengöra befintliga brunnar, rör och sandlås, b) bila bort befintlig brunn vid plåtdörren (som ska bytas ut) och montera ny ränna där som hopkopplas med befintligt avloppsrör, c) uppgjutning av betongklack i plåtdörrens öppning (alternativt motsvarande ny dörrkonstruktion). Beslöts att återuppta kontakten med Lyckebo efter de riktlinjerna och få ett nytt prisförslag. För genomförande under våren.

§ 5 Uppdaterad Underhållsplan.

Presenterade JN en utifrån föregående mötes diskussion framtagna ny version av den sammanfattande siffermatrisen i Underhållsplanen. Med fokus på Big Five och med nya siffror för värmesystem och hissar samt några mindre poster, men med oförändrad input för fasad- och takrenovering och, tillsvidare, borttagande av ytterdörrar. Beslöts att godkänna det nya förslaget, varefter JN åtog sig att maila det till styrelsen för OK och därefter lägga in det på hemsidan under styrelseflikten. Uppgav OM att han nyligen haft kontakt med Nabo, som erbjöd sig att på föreningens uppdrag se över Underhållsplanen och därvid mailade en exempelplan. Beslöts att tillsvidare inte anlita Nabo (eller annan konsult), men att OM mailar Nabo planen som underlag för det fortsatta arbetet med föreningens Underhållsplan. Beslöts slutligen under denna punkt att utreda renoveringsbehoven för husets vatten och avloppstammar (VA) närmare när vi fått beställd feedback av Sortera ang standarden på rören.

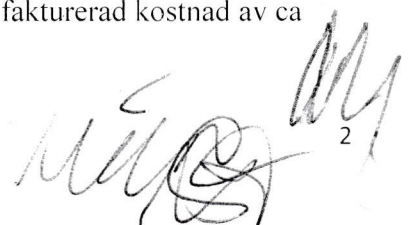
§ 6 Återkommande fråga om nyupplåning, räntebindning och avgiftshöjning.

Som framfördes i § 2 har föreningens kassa (p g a årets fönsterrenovering) minskat till knappt 500.000 kr, men att det alltså möter styrelsens krav på mini kassa (buffert). Och då inga större underhållsinsatser planeras i närtid beslöts att ingen nyupplåning behövs f n. Noterades igen i det sammanhanget att föreningen - p g a sin låga upplåning – snabbt kan ta upp nya lån när det behövs.

Beslöts här vidare att ränteutvecklingen f n inte motiverade att binda lånen på längre löptider och, slutligen under denna punkt, att det sammantaget f n inte fanns skäl till nya avgiftsändringar.

§ 7 Uppföljning/avrapportering av övriga punkter i Aktivitetslistan (enligt Agendan).

- a) Uppgav TU att Måns Eiles ansökan om ombyggnad av hans lägenhet nr 112 nu godkänts.
- b) Beslöts att dörren mot källarförråd och tvättstuga tillsvidare kan vara kvar (men putsas upp).
- c) Uppgav TU att han följt upp OM:s kontakter med Hissen AB, som kunde bekräfta att deras utlåtande om timing av och kostnader för renovering av hissarna kvarstod med en liten beloppshöjning. Beslöts att planera för renovering av gathissen 2026 och att därefter besluta om detta för gårdshissen.
- d) Meddelade TU att OVK nu genomförts av Hedemora Inomhusmiljö utan större anmärkningar och att de återkommer med faktura och föreskrivet OVK utlåtande.
- e) Som framförts till styrelse på mail av ML har en enhet inom Fastighetsägarna anlitats för att göra i ordning gården inför vintern, vilket genomförts på ett utmärkt sätt till en fakturerad kostnad av ca 16.000 kronor (inkl vissa extra arbeten)



Beslöts att godkänna fakturan och ge ML mandat att av samma entrepreneur handla upp ett liknande iordningsställande av gården i vår till ett pris som stäms av med styrelsen.

f) Se ovan § 1 st 3 angående förlängning av POS avtal.

g) Uppgav JN att en ny inventering av gårdens cykelställ gjorts med påföljande utrensning (liknande tidigare års), men att det enligt TU inte varit möjligt åtgärda gårdens belysning.

h) Som han tidigare meddelat, bekräftade FL att föreningen tillsvidare var undantagen från de nya reglerna för matavfallshantering som införs per årsskiftet.

i) Konstaterades att styrelsen under hösten haft problem med att nå fram med förenings info till vissa medlemmar, särskilt i samband med att av föreningen anlitade entreprenurer behöver tillträde till husets lägenheter. Beslöts att i första hand använda den sedvanliga mail kanalen, kombinerat med anslag i porten. Vidare att meddelanden ska gå ut i god tid (om möjligt, minst två veckor i förväg).

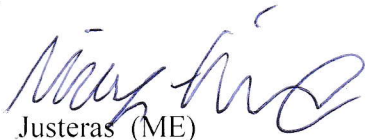
§ 8 Nya ärenden. Nästa möte.

Beslöts att godkänna ML:s förslag i mailkorr med styrelsen den 29 nov att uppgradera nödtelefonerna enligt Hissen AB:s förslag till ett totalpris av 12.517 kr. Konstaterades att inga andra nya ärenden inkommit inför mötet

Avlutades mötet med beslutet att nästa möte hålls den 20 februari 2024.

Antecknades att samtliga beslut varit enhälliga.


Vid protokollet (ordf) (OM)


Justeras (ME)