

**Protokoll fört vid styrelsemöte nr 2 - 2021 i
Brf Trumslagaren 8, den 31 augusti, 2021**

Närvarande styrelseledamöter:

Madeleine Lagerwall (ML), Frederik Lundborg (FL), Olof Myhrman (OM), Johan Nordenfalk (JN) och Thomas Uhlander (TU).

§ 1 Mötets öppnande, val av protokollförare och justeringsman för mötet, godkännande av Agenda och protokoll från föregående möte, val av styrelseordförande och firmatecknare samt protokollering av per capsulam beslut.

Sammanträdet öppnades av sittande ordförande (OM), som valdes att föra protokollet. Till justeringsman valdes JN. Besluts att godkänna till ledamöterna utskickad Agenda (enligt bilaga) samt att lägga protokollet från föregående styrelsemöte (10 maj 2021) till handlingarna.

Omvaldes OM till styrelseordförande för tiden fram till nästa ordinarie stämma samt besluts att föreningens firma under perioden skulle tecknas av styrelsen i sin helhet och av två ledamöter i förening.

Det antecknades att sedan föregående styrelsemöte följande s k per capsulam beslut tagits via mail korrespondens o/e informella möten: 1) förlängning (ett år) av Dygnet Runt Service avtal, 2) höjning (1.000 kr) av avgående revisor Jan Ossmarks arvode som revisor, 3) att ej invända mot grannfastighetens (Värtavägen 6) aviserade balkongbyggen på innergården och 4) att godkänna offert från Hissen AB å 17.270 kr (ex moms) för åtgärdande av besiktningsanmärkningar på hissen.

§ 2 Fortsatt diskussion av föreningens underhållsplan för fastigheten mm. Avgiftspolicy

Som underlag för en fortsatt diskussion av föreningens underhållsplan och avgiftspolicy presenterade TU en ny uppdaterad version av planen (2021-05-09) – återigen med fokus på "the Big Five" (tak, fasaden, fönster, uppvärmning/radiatorer och hissarna), varefter konstaterades att styrelsen på föregående möte beslutat att beträffande dessa 1) avvakta ett år med takrenovering (och då överväga en partiell reparation), 2) vänta ytterligare några år med fasadrenovering (dock ej skada utanför balkongen till lgh 152), 3-4) be TU ta in offerter från tre olika entreprenörer beträffande såväl renovering av fönster som installation av termostater för radiatorer under kommande år samt att 5) få bekräftat av Hissen AB att inga större hissrenoveringar f n behövs.

Uppgav TU att några skriftliga offerter för nya termostater och renovering av fönster inte inhämtats, men att han haft vissa kontakter om detta, varefter det på nytt besluts att offerter enligt föregående styrelsebeslut inhämtas av TU. Och att ett nytt styrelsemöte för behandling av offerterna skulle sammankallas så snart TU aviserat att de inkommit (senast i månadsskiftet oktober/november).

Meddelade OM att han påmint Hissen AB att återkomma ang behovet av större hissrenoveringar.

I fråga om översyn av fastighetens fjärrvärmeanläggning konstaterades att två anmärkningar noterats i Fastighetsägarnas (Ulf Wendts) drifttrapport, daterad 31.5, dels ang ställdonet för varmvatten och dels ang tryckstegringspumpen. Enligt TU är åtgärdandet av dessa brister inte brådskande, men han

1
du *opw*

åtog sig att med Wendt snarast följa upp båda anmärkningarna och åtgärder för att undanröja dem samt att ta fram kostnadsförslag för dessa. TU skulle därvid även ta upp andra större renoveringsbehov beträffande värmesystemet

I den med underhållsplanen nära sammanhängande frågan om föreningens avgiftsnivå konstaterade OM att på föregående möte fråga väckts om att sänka avgiften i föreningen – med stöd av att den länge varit oförändrad och flera år med växande överskott (även efter planenliga avskrivningar), vilka byggt upp en stor kassa. Vidare konstaterades att i den efterföljande diskussionen bl a framhållits den låga räntenivån och att föreningen har en jämförelsevis låg belåningsgrad som argument för en avgiftssänkning men att, å andra sidan, ränteutvecklingen kan ändra på bilden och att alternativet att låna måste ställas i relation till underhållsinsatsernas ekonomiska livslängd. Slutligen konstaterades att avgiftsändringar i princip inte ska vara för kortsiktiga och bör baseras på en samlad bedömning av kommande underhållsbehov och föreningens ekonomi (vilket också framgår av stadgarna). I sammanhanget framhöll OM att Underhållsplanen synes utgå från att befintliga stammar för el, vatten och avlopp renoverades i samband med föreningen förvärvade fastigheten under sent 1980-tal och - på den grunden - inte tar ställning till eventuella renoveringsbehov, vilka aktualiserats bl a av nyligen uppkomna avloppsproblem i TUs lägenhet (se nedan § 3 p 2).

Beslöts att avvakta med beslut om ändrad avgiftsnivå till dess styrelsen genom nämnda åtgärder fått en bättre bild av kostnaderna för att åtgärda kommande underhållsbehov – i första hand näraliggande sådana. Och i en förnyad diskussion av föreningens avgiftsstrategi kommit fram till i vilken mån olika typer av renoveringar ska lånefinansieras och, i sådana fall, i vilken takt lånen ska amorteras.

I frågan om undersökningen av eventuella näraliggande underhållsbehov för befintliga stammar för el, vatten och avlopp uppdrogs åt TU att initiera en sådan.

§ 3 Övriga gamla ärenden (Aktivitetslistan) och nya.

Med hänvisning till utskickad Aktivitetslista (enligt föregående mötesprotokoll) konstaterades att – utöver de aktiviteter som diskuterats under föregående punkt (§2) - alla dessa hade åtgärdats under sommaren med undantag för den sista punkten (källarförrådet).

Diskuterades nya ärenden enligt § 7 a) och b) i den bifogade Agendan.

Beslöts att 1) hemsidans instruktioner för ombyggnation kompletteras – efter förslag av FL – och att föreningen vid större ombyggnadsprojekt bör överväga att (på medlemmens bekostnad) anlita en byggkonsult som löpande kan bevaka föreningens intressen, 2) p g a de återkommande problemen med avloppet i TUs lägenhet föreningen genom TU närmare undersöker orsakerna till dessa, men också att det i underhållsplanen läggs in en allmän genomgång av fastighetens avloppsstammar (se ovan § 2), 3) den av styrelsen i april 2015 beslutade policyn om delning av kostnader (mellan föreningen och medlemmen) för reparationer av rökkanaler bibehålls, 4) godkänna från TU inkommet krav på ersättning enligt nyssnämnda policy med hälften av fakturerat belopp, förutsatt att TU bekräftar att fakturan betalats och att Sotningsdistriktet godkänt renoveringen, 5) uppdra åt Fastighetsgarnas brandskyddsexpert att kostnadsfritt göra en översyn av föreningens brandskydd för fastigheten, 6) föreningens policy ang andrahandsuthyrning (som också tas upp i föreningens stadgar) inte är tillämplig då medlem låter annan person bo i lägenheten – utan att andrahandsuthyrning faktiskt



sker, 7) i Underhållsplanen också lägga in återkommande rensning av avloppssystemet på gården, 8) före årets slut påkalla omförhandling av båda hyresavtalen och därvid höja hyran med 4,5 % från nästa hyresperiods början. Slutligen konstaterades, beträffande Bonniers förfrågan om terrassbygge, att det i slutändan är en stämmofråga och naturligtvis även en bygglovsfråga och att hennes förfrågan är för allmänt hållen för att nu kunna behandlas i styrelsen.

Det antecknades att TU ej deltog i diskussionen av eller beslutet om styrelsens policy för finansiering av renoveringar av röckanaler eller i den tillhörande ersättningsfrågan (p 3-4).

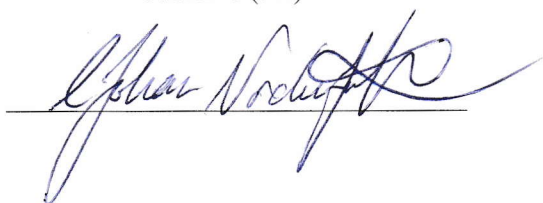
§ 4 Mötets avslutande

Antecknades att alla beslut var enhälliga och att nästa möte planeras till andra hälften av november.

Vid protokollet (ordf) (OM)



Justeras (JN)



A G E N D A

Konstituerande styrelsemöte i Brf Trumslagaren 8 tisdag den 31 augusti 2021.

Mötet hålls i Myhrmans lägenhet (153) kl 18- ca kl 20.

- 1 Formalia: Godkännande av agenda och protokoll från föregående möte. Val av protokollförare och justeringsman för mötet.
- 2 Val av ordförande och firmatecknare för perioden fram till nästa konstituerande styrelsemöte.
3. Protokollering av sedan föregående möte tagna per capsulam beslut (förlängning av Dygnet Runt Service avtal, arvode till revisor (Ossmark), OK balkongbyggnation på Värtavägen 6 samt till offert från Hissen AB)).
4. Fortsatt diskussion av föreningens underhållsplan - främst uppvärmning och fönster – och presentation av till TU inkomna offerter på nämnda områden samt uppföljning av anmärkningar i Fastighetsägarnas/Wendts driftsrapport (31.05).
5. Fortsatt diskussion av avgiftsnivå och policy för sänkningar (och höjningar).
6. Uppföljning av Aktivitetsplanen från föregående styrelsemöte (10 maj).
7. Nya ärenden: a) från styrelsen och b) från medlemmar inkomna förslag.
a) uppföljning och diskussion av de rätt omfattande renoveringsarbetena på 6 tr (lgh 162) och fråga om ev uppdatering av rutiner för styrelsen vid större ombyggnationer, uppföljning av två uttryckningar av Dygnet under våren till TU:s lägenhet, behov av översyn av föreningens brandskydd, policy för ansvaret för rökkanaler och för andrahandsuthyrning (avseende Bonniers lgh 161), uppföljning av förra sommarens omläggning av avloppet på gården samt fråga om föreningens båda hyresavtal ska omförhandlas vid hyrestidens utgång,
b) begäran från TU om ersättning för reparationer av rökkanal och b) förfrågan från Alexandra Bonnier om möjligheter att anlägga takterass till lgh 161.
8. Mötets avslutande (dag för nästa styrelsemöte mm).

*as
er*

Bilaga till styrelseprotokoll nr 2 - 2021

Aktivitetslista (31.08.21)

Åtgärd	Ansvarig	Tidpunkt
Komplettera på föreningens hemsida inlagda instruktioner för ombyggnad	FL	Snarast
Upprätta och till ledamöterna distribuera en justerad Underhållsplan.	TU	Snarast
Ta in offerter från minst tre olika entreprenörer ang dels renovering av alla fönster och dels installation av nya termostater till elementen.	TU	Snarast
Komplettera Underhållsplanen med generella instruktioner för undersökning av fastighetens ledningar för el, vatten och avlopp, inkl de som fick åtgärdas av Dygnet i TUs lgh tidigare i år, samt förslag på rutin för regelbunden rensning av avloppet på gården.	TU	Snarast
Påminna Hissen AB att återkomma om kommande större renoveringsbehov för hissarna.	OM ML	Snarast
Inhämta info från olika sakkunniga om rätt avgiftstrategi.	alla	Snarast
Uppföljning med Ulf Wendt, Fastighetsägarna, ang i hans driftrapport påtalade brister värmeanläggningen (ställdon för varmvatten och tryckstegringspump) samt ev andra renoveringsbehov för densamma.	TU	Snarast
Tillsammans med Calculare AB upprätta förslag på påkallande av omförhandling av hyran (+ 4,5%) i båda hyresavtalen med Karla Lås.	OM	Nästa styrelse
Uppdra åt Fastighetsägarnas brandskyddsexpert att besöka oss för en kostnadsfri översiktlig genomgång av brandskyddet i fastigheten.	OM	
Upprökning mm av föreningens källarförråd.	alla	

