

**Protokoll från styrelsemöte nr 2 - 2022 i Brf
Trumslagaren 8, den 31 maj, 2022**

Närvarande styrelseledamöter:

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

§ 1 Mötets öppnande, val av protokollförare och justeringsman. Per capsulam beslut.

Sammanträdet öppnades av ordföranden (OM), som valdes att föra protokollet. Till justeringsman valdes ML. Besluts att godkänna till ledamöterna utskickad Agenda samt att lägga protokollet från föregående styrelsemöte (2022-03-30) till handlingarna. Antecknades att Thomas Uhlander (TU) meddelat styrelsen att han ej kunde delta.

Med hänvisning till OM:s mailkorrespondens med styrelsen den 9-10 april antecknades vidare att styrelsen tagit ett s k per capsulam beslut om byte av radiatorpump och ställdon i värmecentralen - med hjälp av föreningens jourfirma, Dygnet Runt Service (genom TU) - och efter konsultationer med fastighetens servicetekniker, Ulf Wendt.

§ 2. Genomgång av uppdaterad underhållsplan.

Genomgicks och godkändes till ledamöterna av TU utskickat förslag på uppdaterad underhållsplan 2021-05-30 (ska vara 2022-05-30), varvid återigen kunde konstateras att under det fortsatta 2020-talet ett antal större underhållsinsatser erfordras för sannolikt samtliga "Big Five" – och att därutöver förslag tillkommit om att byta lägenheternas ytterdörrar. Vidare att dessa belopp sannolikt kommer att stiga med åren. Gjordes följande uppdateringar betr "the Big Five" för de närmaste åren i planen: 2022: +110.000 för yttertak mm och 210.000+50.000 för reparation och renovering av värmesystem. 2023: 1.000.000 för fönsterrenovering. 2025: + 630.000 för yttertak mm, varefter konstaterades att det nu beräknade sammanlagda underhållskostnaderna för fastighetens "Big Five" de kommande fyra åren då uppgår till ca två miljoner kronor. Och att, enligt nuvarande underhållsplan, ca 3 miljoner kr i planerat underhåll tillkommer 2028.

§ 3 Uppföljning av förra mötets diskussion och beslut om fönsterrenovering, termostater mm.

Antecknades att vid förra mötet styrelsen, i enlighet med TU:s rekommendationer, beslöt att ge uppdraget om fönsterrenovering till Mälardalens Fönsterrenovering, men att – efter en okulär besiktning av fönstren ut mot gatan i OM:s båda lägenheter – ge TU i uppdrag att be firman inkomma med en reviderad offert, inkluderande fönster på framsidan och priset för detta (liggande offert var på 490.000 kr ex moms). Konstaterades att TU inför mötet föreslagit att fönstren på framsidan skulle tas ett senare år, men besluts att på nytt be TU att ta in en reviderad offert från Mälardalen inkluderande framsidan (varvid renoveringsbehovet av dessa fönster skulle inventeras av Mälardalen). Besluts vi



dare att be TU vara entreprenörens kontaktperson i styrelsen och att - innan uppdraget kunde bekräftas av föreningen genom styrelsen - ta in behörighetshandlingar och dokumentation inkluderande tidplan, ansvars- och fullgörandeförsäkring, garantier, besiktning mm.

Antecknades att styrelsen vid förra mötet, också enligt TU:s rekommendationer, beslöt att be Thomas ge WS Rör AB i uppdrag att i lägenheterna installera nya termostater till ett pris av 96.000 kr, plus sk avgasare till radiatorerna å 49.000 kr och ett nytt expansionskärl till värmecentralen å 38.000 kr. Allt ex moms. Förutsatt att föreningens servicetekniker för värmesystemet, Ulf Wendt, godkänner förslaget (vilket TU ännu inte bekräftat). Besluts att även här be TU vara styrelsens kontaktperson och - innan uppdraget bekräftas av föreningen (genom styrelsen) - tillse att entreprenören tar fram erforderliga behörighetshandlingar och dokumentation som för Mälardalen (anpassat till projektet).

Besluts vidare att båda projekten måste ha en tidplan som möjliggör att de kan avslutas innan det blir för sent på året. Bl a av det skälet besluts att föreningen bör engagera en erfaren projektledare som kan representera föreningen i respektive projekt- i samråd med styrelsens kontaktperson (TU) - i den omfattning som behövs samt för att ta hand om besiktningar. OM och FL åtog sig att kontakta i första hand Fastighetsägarna (OM) och, i andra hand, Nabo (FL) för förslag på projektledare.

§ 4 Byte av ytterdörrar.

Föredrog FL ett till ledamöterna utskickat förslag på PM i frågan (som ska ligga till grund för kort info i ärendet på torsdagens föreningsstämma), vilken baseras på en utredning som styrelsen gjort i ett antal kringliggande fastigheter som installerat säkerhetsdörrar. I promemorian förordar styrelsen att föreningen handlar upp samtliga dörrar av Wood Steel Torterolo & Re för föreningens räkning, men med möjlighet för vissa individuella val på egen bekostnad.

Besluts att gå vidare med att för föreningens räkning byta ut samtliga ytterdörrar till lägenheterna (och kontoret) och att därvid anlita Torterolo & Re, dock först efter medlemmarna informerats på den kommande stämman varefter styrelsen tar beslut om finansiering, tidplan, projektledning mm.

§ 5 Underhållsbesiktning av taket.

Föredrog OM – med utgångspunkt från till ledamöterna distribuerat material - av Joakim Svensson upprättat protokoll från en nyligen genomförd besiktning av fastighetens yttertak. Enligt protokollet kan en allmän renovering av taket vänta ytterligare några år (3-5), men då måste en del olika reparationer göras snart. Däribland inplåtning av en tegelvägg mot grannfastigheten (som kan orsaka skador på Värtavägen 6), tillsammans beräknade till ca 110.000 kr.

Besluts att följa Svenssons rekommendationer och be honom hantera nämnda mer akuta reparationer.

§ 6 Ekonomisk planering. Avgifts- och upplåningspolicy. Räntebindning.

Med utgångspunkt från den i § 2 uppdaterade underhållsplanen diskuterades finansieringen av de ovannämnda tre projekten, varvid besluts att såväl fönsterrenovering som termostatsbytena mm bör prioriteras och sannolikt kan finansieras med tillgängliga egna medel medan däremot dörrprojektet helt eller delvis behöver lånefinansieras. Besluts därför att tillsvidare avvakta med dörrprojektet.

Diskuterades av OM distribuerat utkast till Avgifts- och upplåningspolicy varvid konstaterades att föreningen även fortsättningsvis bör vara restriktiv såväl med avgiftsändringar som lånefinansiering, trots föreningens jämförelsevis låga belåningsgrad.

Meddelade OM att, enligt Calculare (i början av maj), räntorna på föreningens tre månaders lån stigit med ca 0,15 %. Beslöts igen att avstå från att binda lånen, men fortsätta bevaka ränteutvecklingen.

§ 7 Andra utestående ärenden enligt Aktivitetslistan.

- 1) Konstaterade OM att möjligheten att använda Nabo som konsulter diskuterats ovan (§ 3 sista st).
- 2) Redogjorde FL för av honom och ML genomförda återstående åtgärderna beträffande föreningens brandskydd, varefter noterades att med ett litet undantag projektet nu slutförts.
- 3) Som en uppföljning av förra styrelsemötets fråga om uttagande av underhållsavgift för balkonger konstaterades på nytt att, enligt § 6 i föreningens stadgar, en sådan avgift ska uttas (med max 2 % av prisbasbeloppet) för balkong, terrass eller uteplats "i enlighet med styrelsens beslut". Som tidigare framförts av t ex Jan Ossmark, ska en sådan avgift principiellt inte uttas beträffande balkonger mm som fanns när föreningen bildades, vilket också gäller också enligt Bostadsrätternas sk mönsterstadgar. På förslag av JN beslöts att med stöd av skrivningen i stadgarna från underhållsavgiften undanta just sådana balkonger mm (som fanns vid föreningens bildande). Eftersom bl a OM har sådana balkonger kunde han som jävig inte delta i beslutet. Det antecknades att föreningen ännu inte uttagit någon underhållsavgift för nybyggda balkonger men beslöts att detta bör ske även retroaktivt och med belopp som fastställs av styrelsen enligt ovan.

§ 8 Inför stämman.

Inför torsdagens stämma enades deltagarna om fördelningen av uppgifterna i enlighet med "laguppställningen" på förra stämman. Och med kollektivt ansvar för infopunkterna efter själva stämman.

Antecknades att alla beslut var enhälliga och att det nästa, konstituerande styrelsemötet planeras till slutet av sommaren. Ledamöterna åtog sig att vara nåbara för per capsulambeslut och annat.

Vid protokollet (ordf) (OM)

Justeras (ML)