

**Protokoll från styrelsemöte nr 3 - 2021 i Brf
Trumslagaren 8, den 22 november, 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 mm.

Sammanträdet öppnades av ordföranden (OM), som valdes att föra protokollet. Till justeringsman valdes JN. Besluts att godkänna till ledamöterna utskickad Agenda (se bilaga) samt att lägga protokollet från föregående styrelsemöte (31 augusti 2021) till handlingarna.

§ 2 Periodrapporter per tredje kvartalet 2021.

Genomgicks till ledamöterna utskickad resultat- och balansrapport per Q 3 2021, varvid konstaterades att resultatrapporten pekar mot ett helårsresultat liknande det föregående årets.

§ 3 Fortsatt diskussion av föreningens Underhållsplanen.

Med hänvisning till den av TU reviderade Underhållsplanen (2021-05-09) konstaterades inledningsvis att timingen och beloppen för de större investeringarna var viktiga också för den ekonomiska planeringen (se § 6 nedan. Vidare att styrelsen på majmötet beslutat att bland de fem stora investeringsområdena ("Big Five") prioritera fönsterrenovering och nya termostater till radiatorerna och att TU skulle ta in offerter från tre olika entreprenörer beträffande båda dessa områden. Slutligen, att Hissen AB av ovannämnda skäl ombetts uppskatta kostnaden för renovering av hissarna.

Uppgav TU att skriftliga offerter för nya termostater och renovering av fönster ännu inte inhämtats, men att - enligt vissa kontakter han haft - kostnaden per fönsterpar är ca 5.000 kr ex moms och för nya termostater, ca 1.000 kr ink moms samt att många fönster är i så gott skick att de f n inte behöver renoveras. Uppgav OM att Hissen AB i mail den 14.10 (som cirkulerats) offererat ett pris per hiss på knappt 400.000 kr ex moms.

Besluts igen att TU tar in offerter avseende nya termostater och fönsterrenovering (nu inkluderande inventering av renoveringsbehoven) och att offerterna ska ha inkommit före nästa styrelsemöte. Vidare att hissrenovering enligt planen ligger ca sex år framåt i tiden, men att en översyn bör göras av gårdshissens lite skakiga gång. Slutligen, att det nu är angeläget att komma vidare med upphandling av termostater och fönsterrenovering.

§ 4 Andra ärenden i Aktivitetslistan med anknytning till Underhållsplanen.

1) Bekräftade TU att de under våren återkommande problemen med avloppet i hans lägenhet inte upprepats. Besluts att därför avvakta med den allmänna översynen av föreningens avloppsstammar tills nästa stamspolning, dock att tidigare problem med avloppet på gården bör bevakas vidare.

 1

2) Konstaterades att de på förra mötet diskuterade anmärkningarna i Fastighetsägarnas/Ulf Wendts drift rapport, daterad 30.6 (ang ställdonet för varmvatten och tryckstegringspumpen) borttagits i den senaste rapporten. Åtog sig TU att följa upp dessa med Wendt och att därvid också ta upp expansionskärlet och andra eventuella större renoveringsbehov beträffande värmesystemet.

3) På fråga av OM beslöts att utan åtgärd lämna dels en ca kvadratdecimeter stor putsskada utanför balkongen till lgh nr 152 och dels att avläsningen av kallvattenmätaren synes utgå från 2015.

§ 5 Ekonomisk planering, policy/strategi för avgiftshöjning/sänkning. Rapport från seminarium i ämnet på Bostadsrättens Dag 2021. Utbyte av ytterdörrar.

Inledde OM med att hänvisa till föregående styrelsemötes diskussion av föreningens växande överskott och kassa, argumenten för och emot en sänkt avgiftsnivå, policyn att avgiftsändringar inte ska vara för kortsiktiga samt i vilken mån olika typer av underhåll ska lånefinansieras och då amorteras. OM rapporterade därefter från Bostadsrätternas Dag nyligen där OM fick mycket av styrelsens diskussioner i ämnet bekräftade, bl a att föreningen har en låg belåningsgrad, ca 2,5 tkr/kvm, att den siffran ej bör överstiga 5 och att en räntekänslighetsanalys bör tillföras analysen.

Beslöts på nytt att avvakta med beslut om avgiftspolicy och eventuell ny avgiftsnivå till dess styrelsen genom ovannämnda åtgärder fått en bättre bild av kostnaderna och underlag för att åtgärda kommande underhållsbehov. OM åtog sig därvid att bevaka ränteutvecklingen fram till nästa möte.

Framförde ML att om nuvarande överskott inte behöver disponeras på annat sätt - nya ytterdörrar till lägenheternas skulle kunna övervägas. Då befintliga dörrar är dragiga, dåligt ljudisolerade och ej så inbrottssäkra. Beslöts att TU och FL tar in förslag och offerter på detta inför nästa styrelsemöte.

§ 6 Övriga gamla ärenden enligt Aktivitetslistan.

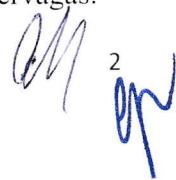
1) Presenterade FL och OM reviderade versioner av på hemsidan intagna Boende- & Trivselregler och Instruktioner för ombyggnation, inkluderande att föreningen vid större ombyggnader må överväga att (på medlems bekostnad) anlita en byggkonsult som kvalitetsansvarig. Efter en längre diskussion av reglernas syfte, omfattning och innehåll beslöts att synpunkter fick framföras skriftligen.

2) Framförde OM att en offert inhämtas från Fastighetsägarnas brandskyddsexpert avseende en översyn av föreningens brandskydd genom ett platsbesök ink avrapportering. Till ett pris av 4.890 kr ex moms. Beslöts att genomföra detta – gärna före jul - med FL och ML som deltagare från föreningen.

3) Framförde OM att hyran för Karla Lås lokaler - p g a höjningen av konsumentprisindex i oktober - höjs automatiskt med 3.1 % från den 1 januari, varför tidigare beslut om höjning av bashyran med 4.5 % från 1 oktober kanske borde ändras. Beslöts att därför inte påkalla omförhandling av bashyran för den följande treårsperioden. Och att ML framför detta till Karla Lås och samtidigt efterhör hur stort deras behov av den separata kontorslokalen är.

§ 7 Nya ärenden.

1) Presenterade OM till styrelsen utskickade offerter från Nabo på ekonomisk respektive teknisk förvaltning, varvid framhölls att flera andra föreningar i området lär ha anlitat företaget för sin ekonomiska förvaltning. Enligt OM är det snarare olika former av teknisk förvaltning som bör övervägas.



Inte generellt, men ad hoc som projektledare o/e för specifika delar av den förvaltningen. Beslöts att alla tar del av Nabos båda offerter för återkoppling på nästa möte.

2) Meddelade OM att föreningens UC abonnemang upphört utan att förlängas. Beslöts att - då det bara används vid medlemsansökningar någon form av ad hoc arrangemang skulle upphandlas istället.

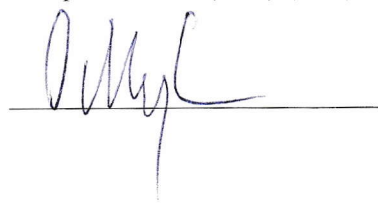
3) Framförde JN att han och Estelle – som tidigare meddelats styrelsen - avsåg att gå vidare med balkongbyggnation utanför deras lägenhet 113 invid trapphuset. Enligt stämmobeslutet våren 2018 och tidigare erhållet bygglov. Vidare att – till skillnad mot vid TU:s balkongbygge – föreningen nu träffar avtal direkt med entreprenören men att samtliga kostnader och risker fångas upp av JN och Estelle i ett samtidigt träffat avtal med föreningen. Beslöts att ge OM och en annan ledamot (ej JN) mandat att tillsammans med JN ta fram och sedan underteckna avtalen för föreningens räkning.

4) Erbjud sig FL att som tidigare år skicka sedvanlig julhälsning till medlemmarna.

§ 8 Mötets avslutande

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

Vid protokollet (ordf) (OM)



Justeras (JN)

