

**Protokoll från styrelsemöte nr 5 - 2022 i Brf
Trumslagaren 8, den 6 december, 2022**

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. Per capsulam beslut.

Sammanträdet öppnades av ordföranden (OM), som valdes att föra protokollet. Till justeringsman valdes FL. Beslöts att godkänna till ledamöterna utskickad Agenda samt att lägga protokollet från föregående styrelsemöte (18 okt, 2022) till handlingarna.

Med hänvisning till OM:s mailkorrespondens med styrelsen antecknades att styrelsen sedan föregående möte ”per capsulam” godkänt dels två ansökningar om ombyggnad (lgh nr 112 resp 141) och dels WS Rörs faktura avseende nyligen genomförda termostatsbyten.

§ 2 Ekonomi. Utfall och prognoser.

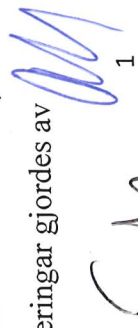
Genomgicks från Calculare just utskickade resultat- och balansrapporter och räntebesked per den 30 nov 2022 samt förslag på resultatbudget för det kommande året (ink olika underlag för densamma).

Konstaterades på nytt att årets resultat kommer bli negativt, främst p g a renoveringar av värmecentral och nya termostater å sammanlagt 291.103 kr. Vidare att det kan komma att belastas med ytterligare ca 110 tkr för pågående takreparationer (se § 3) och då kan även resultatet före avskrivningar bli negativt.

Beträffande Calculares förslag på resultatbudget för 2023 noterades att ränte-, värme- och ett par andra kostnadsposter räknats upp baserat på vissa antaganden. Därtill kommer den planerade renoveringen av huset fönster, där kostnaden beräknas överstiga 1 mkr (hur mycket beroende på de tilläggssarbeten som behövs, enligt Mälardalens nya offert (se §§ 3-4)). Som nämnts tillkommer här eventuellt kostnader för pågående takreparationer.

§ 3 Genomgång av uppdaterad underhållsplan.

Genomgicks till ledamöterna av TU utdelat förslag på uppdaterad (fortfarande daterat 2022-08-16) underhållsplan beträffande främst de större posterna (”Big Five”), varvid korrigeringar gjordes av



1

posten "Yttertak" mm för i år till 110 tkr, av "Fönster" mm för nästa år till 1,5 mkr samt av "Entréer, dörrar" mm där beloppet, 1 mkr, flyttas fram till 2028.

Konstaterades att för "Yttertak" mm (ca 750 tkr) tillkommer senast 2025. Vidare att under 2020-talets slut större underhåll planeras även för "Big Five" posterna fasader, hissar och värmesystem, med tillsammans ca 3 mkr samt att prognosen för dessa belopp sannolikt kommer att stiga med åren.

§ 4 Rapportering av pågående och planerade underhåll (WS Rör och Mälardalen mm).

Rapporterade TU att han, i enlighet med föregående styrelsemötes beslut, besiktigat och godkänt WS Rörs leveranser och installationer till fastigheten och även de nu betalda fakturorna (se § 1).

Rapporterade TU vidare att Mälardalens Fönsterrenovering nyligen - också i enlighet med beslut på föregående styrelsemöte - inkommit med en reviderad offert ("Anbud 2"), daterad den 28 oktober, omfattande även fönstren på husets framsida. Konstaterades att, enligt samma beslut, TU skulle sammankalla ett möte med representanter för föreningen och Mälardalen för att gå igenom offererade priser och andra villkor - följt av ett nytt styrelsebeslut. Åtog sig TU och FL att representera föreningen i processen och därvid ta in behörighetshandlingar och dokumentation inkluderande tidplan, ansvars- och fullgörandeförsäkring, garantier, besiktning mm (enligt tidigare styrelsebeslut).

Upprepade FL att, enligt hans kontakter med vederbörande myndigheter, föreningen träffas av nya krav på matavfallhantering tidigast 2024. Beslöts att därför avvakta något med planeringen för detta.

Rapporterade OM att, enligt Joakim Svensson, planerad inplåtning av en tegelvägg mot grannfastigheten (Trumslagaren 9) fått uppskjutas ytterligare och att han återkommer om startdag. Det samma gäller avtalad reparation av rostangripen plåtdörr ut mot gården.

§ 5 Ekonomisk planering. Finansiering av planerad fönsterrenovering. Räntebindning.

Som framhölls vid genomgången av Calculares resultat- och budgetrapportering (§ 2) och den uppdaterade underhållsplanen (§ 3) medför kostnadsökningen för VVS reparationer, 291.103 kr, att resultatet blir negativt. Och med ev tillkommande takkostnader å ca 110 tkr (se § 2) - kanske även resultatet före avskrivningar. Konstaterades att en sådan förlust finansieras genom ianspråktagande av föreningens likviditet (kassan), som i förra årets balansräkning var drygt 1,8 mkr.

Diskuterades finansieringen av nästa års planerade fönsterrenovering, varvid ledamöterna enades om 1) att föreningen även för kommande år bör ha en god likviditet på ca 1 mkr, 2) att därför endast en



del av densamma kan tas i anspråk för fönsterrenoveringen, 3) att således ca hälften av den underhållskostnaden (se ovan) behöver finansieras på annat sätt, 4) att detta torde kunna ske med banklån bl a på grund av föreningen låga belåning och att underhållet är långsiktigt samt 5) att belopp och närmare villkor för ett sådant lån får beslutas av styrelsen innan avtal träffas om fönstren.

Beslöts att det f n inte finns behov av att höja medlemmarnas månadsavgifter.

Konstaterades att, enligt utskickade räntebesked från Calcular, räntorna på föreningen lån i Swedbank på sammanlagt ca 4,5 mkr fortsatt att stiga. Beslöts att tillsvidare avstå från att binda dessa lån för längre löptider än tre månader, men bevaka ränteutvecklingen. Vidare att OM tar in förslag på räntor/olika bindningstider för föreningens bankinlåning och kommunicerar dem till styrelsen.

§ 6 Nyanmällda ärenden och ärenden utestående enligt Aktivitetslistan.

1) Med hänvisning till gårdagens mail till styrelsen, inkluderande hemsida från POS Fastighetsvård, uppgav OM att firman - som ligger på Banérgatan och rekommenderats av en annan Brf styrelse i närområdet – idag offererat löpande teknisk förvaltning av vår fastighet till ett pris av 1.500 kr/månad ex moms. Beslöts att OM mailar offerten till styrelsen för godkännande och att OM och ML sedan träffar representanter för firman för genomgång av fastigheten och avtalsskrivning.

2) Uppgav TU att han träffat vår nye medlem, Måns Eile, och hans hantverkare i Måns lägenhet (nr 112) och att han följer upp detta med ett nytt besök och besiktning när arbetena börjar bli klara.

Uppgav OM att han meddelat Anna Lundholm att hennes ansökan, som inte avsåg något tillståndspliktigt ärende, godkänts av styrelsen.

3) Som ett förtydligande av föregående mötes beslut om överlåtelseavgifter beslöts – efter fråga från OM – att den tidigare beslutade avgiften på 1.000 kr ska uttas oberoende av om överlåtelsen sker genom köp eller gåva eller om hela eller endast en del av lägenheten överlåtes.

4) Föredrog ML till styrelsen tidigare under dagen mailad offert från Karla Lås avseende justering av ytterdörren med en ny dörrautomatik som underlättar passage med barnvagnar mm. Pris 35.460 kr. Åtog sig ML att se om mer prisvärda alternativ fanns till nästa styrelsemöte.

5) Anmälde ML att offert från Blue Harvest ännu inte inkommit, men cirkuleras när den har det.

6) Meddelade TU att av styrelsen beslutad avläsning av vattenmätare ännu inte gjorts.

7) Beslöts att be FL dela ut sedvanlig julkhälsning till föreningens medlemmar.

§ 7 Nya regler i Bostadsrättslagen. Nästa möte.

Informerade OM mycket kortfattat om nya regler i Bostadsrättslagen som träder i kraft vid årsskiftet, bl a avseende omröstning på stämma, ändringar i lägenheterna och externredovisningen (men kommer att tillämpas först på 2023 års bokslut).

Beslöts att nästa möte hålls så snart som möjligt efter det att FL och TU har haft sitt planeringsmöte med Mälardalens Fönsterrenovering och Calculare tagit fram resultat- och balansrapporter för 2022.

Antecknades att samtliga beslut hade varit enhälliga.

Vid protokollet (ordf) (OM)

Justeras (FL)