

**Protokoll från styrelsemöte nr 3 - 2022 i Brf
Trumslagaren 8, den 16 augusti, 2022**

Närvarande styrelseledamöter: Frederik Lundborg (FL), Olof Myhrman (OM), Johan Nordenfalk 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. Besluts att godkänna till ledamöterna utskickad Agenda samt att lägga protokollet från föregående styrelsemöte den 30 mars 2022 till handlingarna (med vissa justerade siffror i § 2).

Med hänvisning till mailväxling mellan ledamöterna antecknades att styrelsen under den sista veckan i juni tagit ett antal s k per capsulam beslut: acceptans av WS Rör ABs offert ang termostatsbyten mm, inval av ny medlem (Måns Eile), tecknande av nytt UC avtal och avtal om partiell takrenovering med Lyckebo Plåt & Bygg (Joakim Svensson).

§ 2 Val av styrelseordförande och firmtecknare.

Omvaldes OM till styrelseordförande varefter besluts att Brf Trumslagaren 8:s firma även fortsättningsvis tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två styrelseledamöter i förening.

I samband med OM:s omval diskuterades av OM tidigare framförda önskemål om att i den tekniska förvaltningen i högre grad engagera externa konsulter. För att få en snabbare och säkrare hantering. Besluts att OM diskuterar detta vidare med Fastighetsägarna och sedan återkopplar till styrelsen.

§ 3 Periodrapport för januari-juli 2022. Nya uppdaterade underhållssiffror.

Genomgicks till ledamöterna utskickad periodrapport för jan-juli 2022, varvid konstaterades att inga större förändringar inträffat i de löpande utgifterna i år (utöver en reparation i värmecentralen).

Presenterade TU sedan föregående styrelsemöte uppdaterade siffror för planerade underhållsinsatser för samtliga Big Five områden (vilka kommer justeras ytterligare under mötet, se nedan §6). Antecknades att styrelsen bland dessa fem stora underhållsområden tidigare beslutat att prioritera termostatsbyten och fönster, men att under 2020-talet större underhållsinsatser erfordras även för övriga tre.

§ 4 Offerter från WS Rör AB och Mälardalens Fönsterrenovering AB.

Upprepade OM att ett per capsulam beslut tagits om att acceptera en offert för nya termostater för radiatorerna från WS Rör AB å 96.000 kr, vilken även inkluderande s k avgasare till radiatorerna å 49.000 kr och ett nytt expansionskärl till värmecentralen å 38.000 kr. Alla priser ex moms.

Förutsatt att avtalet innehåller erforderliga bestämmelser om 1) sedvanliga garantier, 2) besiktning av relevanta delar av entreprenaden innan betalning sker och 3) fungerande rutiner för projektledning.

En ytterligare förutsättning för beställningen är att entreprenaden kan genomföras under hösten. Som beställningsansvarig och kontaktperson utsågs TU och vid behov utses som besiktningsman för föreningen en av Fastighetsägarna föreslagen konsult. Planerad start den 19 alt 26 september. Föreningens medlemmar ska informeras i god tid via mail och brevutskick.

Uppgav TU att det på rådande semestertider inte har varit möjligt att få in någon ny offert från Mälardalens Fönsterrenovering inkluderande husets framsida, men att en sådan – baserad på en besiktning av dessa fönster – kommer senare. Och detta innebär att projektet inte kan genomföras i år utan inplaneras under våren 2023.

Beslöts att TU sammankallar ett möte med representanter för styrelsen och Mälardalen så snart reviderad offert inkommit i syfte att fastställa de närmare villkoren för entreprenaden.

§ 5 Status på förslag om byte av ytterdörrar.

Antecknades att (1) vid föregående möte beslutats att ta in offerter på byte av kontorslokalens och samtliga lägenheters ytterdörrar till sk säkerhetsdörrar (liknande de som Lundborgs och Lundskog har), vilket bedöms ha flera fördelar, och att (2) enligt stadgarna föreningen och inte medlemmarna ansvarar för byte av dörrar samt att beslutet är en styrelse- och inte en stämmofråga. Vidare att ärendet kort informerats om på stämman i början av juni. Styrelsen har dock beslutat "vilandeförklara" investeringen i avvaktan på att i föregående paragraf nämnda, prioriterade underhåll genomförts.

§ 6 Uppdatering av siffrorna för the Big Five i underhållsplanen. Ränteutveckling och period.

Fastställdes nya siffror i planen för "de fem stora" plus ytterdörrar. Åtog sig TU att skicka ut en ny version av planen till ledamöterna för OK och sedan lägga in den under styrelsefliken på hemsidan. Redovisade OM till ledamöterna utskickade räntebesked betr föreningens fyra lån i Swedbank, samtliga med tremånadersränta, varvid kunde konstateras att för det senast "omsatta" lånet en större räntehöjning gjorts till 2.34%. Beslöts att fortsätta bevaka ränteutvecklingen för lånen fram till nästa möte, men att tillsvidare inte binda räntan för en längre löptid för något av lånen. Konstaterades därvid att möjligheterna att förhandla räntenivå är begränsade vid korta bindningstider.

§ 7 Uppföljning av övriga punkter i Aktivitetslistan.

Konstaterades att frågan om projektledning av föreningens underhållsinsatser diskuterats tidigare under mötet (se § 2 och 4) och kommer att tas upp igen på nästa möte.

Återupptogs fråga om en särskild årlig underhållsavgift för innehavare av nya balkonger, varvid antecknades att styrelsen på föregående möte fastslagit att endast TU:s balkong mot gården omfattas. Diskuterades avgiftsnivå, varefter beslöts att den - inom ramen för stadgarnas max gräns 2% av ett prisbasbelopp – ska vara hälften av detta, dvs 1% av nämnda indexerade tal per år. Och tas ut retroaktivt – i enlighet med föreningens avtal med TU i samband med balkongbyggnationen.

Antecknades att TU ej deltog i beslutet om avgiftsnivå mm för balkonger.

§ 8 Nya ärenden.

Framförde OM att han (enligt instruktioner från styrelsen) meddelat föreningens nye medlem, Måns Eile, att styrelsen generellt sett är positiv till hans ansökan, men att han får återkomma med de kompletteringar han flaggat för innan styrelsen kan gå vidare med hans ansökan. Antecknades att den kompletterade ansökningen kan behöva adressera behov av yttrande från Stadsbyggnadskontoret.

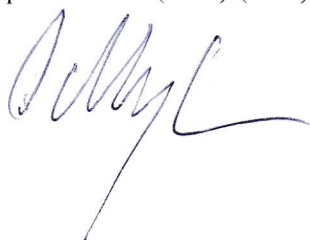
Efter förslag av OM beslöt styrelsen att föreningen bör införa en överlåtelseavgift för kommande överlåtelser – med belopp inom ramen för stadgarnas restriktioner (2,5% av prisbasbeloppet) – att betalas av säljaren (också enligt stadgarna). Bl a för att täcka utgifter för kreditbedömning. Antecknades att vederbörliga ändringar får göras på föreningens hemsida.

Vidare antecknades att styrelsen av flera skäl – främst sanitära och brandskydd – fortsättningsvis inte bör gå med på att medlemmar/boende förvarar sin egendom i källargången annat än under en kortare tid (max någon vecka), i begränsad omfattning och i ordnade former.

Till sist beslöts att – med ändring av tidigare styrelsebeslut – utreda den fråga som togs upp av Ulf Wendt i hans senaste drifrapport; om rapportering av föreningens kallvattenmätare till Stockholm Vatten. Åtog sig TU och FL att följa upp detta innan nästa möte.

Antecknades att alla beslut var enhälliga och att nästa möte planeras till senhösten.

Vid protokollet (ordf) (OM)



Justeras (FL)

