

**Protokoll fört vid styrelsesammanträde nr 1 -
2019 i Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 8,
den 28 januari 2019**

Närvarande styrelseledamöter:

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

§ 1 Mötets öppnande. Agenda

Sammanträdet öppnades av ordföranden (OM). Utdelad agenda godkändes. OM framhöll att, som framgår av densamma, agendan i stor utsträckning innehåller uppföljningar av föregående styrelsemötes punkter – med tillägg av en ny överlåtelse (lgh 1402) och en nyligen inträffad fuktskada hos Nordenfalks (lgh 1103).

§ 2 Protokollförare, justeringsman mm

Beslöts att protokollet förs av ordföranden och, jämte honom, justeras av ML.

Föregående protokoll nr 5 - 2018 lades till handlingarna.

§ 3 Uppdatering och uppföljning av status hyresavtal med lokalhyresgästen Karla Låsservice AB

OM rapporterade att hyresgästen före årsskiftet infriat föreningens återkrav på underdebiterade hyror (47.492 kr), undertecknat omförhandlade hyreskontrakt för treårsperioden oktober 2019 - september 2022 samt - efter några veckors dröjsmål – betalat in hyror för årets första kvartal. Beslöts att inte utta någon dröjsmålsränta för detta då dröjsmålet, enligt hyresgästen, berodde på tekniska problem.

§ 4 Nya medlemmar. Överlåtelse av bostadsrätt/lägenhet 1402

OM meddelade att Göran Borg, genom överlåtelseavtal daterat den 30 december 2018, överlätit sin bostadsrätt till lgh 1402 till ett par från Skåne, Ann-Marie Forsberg (9/10) och Lars Dahlgren (1/10) och att Borg nu har ansökt om utträde ur och köparna om medlemskap i föreningen per tillträdesdagen den 1 april 2019. Det antecknades att köparna – genom mäklaren (Stenbeck/ Lagerlings) – har framfört till OM att de avser att stadigvarande bosätta sig i lägenheten.

Beslöts att bevilja Göran Borg utträde ur och Ann-Marie Forsberg och Lars Dahlgren medlemskap i föreningen enligt deras ansökan.

§ 5 Styrelsepolicy för medlemskap i och andrahandsuthyrning av lägenheter i föreningen

Det antecknades att styrelsen på föregående möte beslutat att som policy – enligt lag och i enlighet med föreningens stadgar – fortsätta med att (1) vara restriktiv med andrahandsuthyrning och bara godkänna detta när det finns goda och redovisade skäl och begränsat till ett år och att (2) bara acceptera delat ägande/medlemskap i föreningen för äkta makar och sambos, dock att delat medlemskap också ska kunna accepteras för föräldrar/barn – efter prövning i varje enskilt fall - förutsatt att barnet är myndigt och avser

att stadigvarande bosätta sig i lägenheten. I den sistnämnda delen beslöts även att barnet ska äga minst 50 % av bostadsrätten men att detta andelskrav (50%) skulle kunna reduceras genom ett nytt styrelsebeslut. Beslöts att tillsvidare jämka andelskravet för barnet till minst 10 %.

Det antecknades att föreningen vid beviljande av medlemskap för föräldrar/barn bör erinra de nya medlemmarna om att de – gentemot föreningen – är gemensamt och solidariskt ansvariga för lägenhetens skötsel och de förpliktelser som följer med medlemskapet.

§ 6 Periodresultat, bokslutsplanering mm

Med hänvisning till före mötet utskickad periodrapport från Calcolare, konstaterade OM att resultatsiffrorna för januari–december inte innehöll några oväntade avvikelser, att resultatet för helåret 2018 var positivt och att likviditeten enligt balansrapporten (kassa och bank) förstärktes ytterligare, varefter det beslöts - i enlighet med styrelsens policy – att detta i sig inte innebar att medlemsavgifterna skulle sänkas och att, å andra sidan, någon höjning av avgiften inte behövdes för närvarande – förutsatt att inga oförutsedda större utgiftshöjningar tillstötte (se § 7).

Diskuterades även från Calcolare utskickad preliminär förvaltningsberättelse, varvid det kunde konstateras att inga särskilda punkter behövde tas med i verksamhetsbeskrivningen för året. Beslöts att OM, i samråd med Calcolare, tar fram nytt slutligt förslag på förvaltningsberättelse.

§7 Uppföljning av underhållsplanen. Föreningens bevakningsavtal för takskottning.

Genomgicks och diskuterades den nu liggande underhållsplanen - som underlag dels för 2019 års löpande budgetarbete och dels styrelsens mer långsiktiga planering, varvid konstaterades att under den närmsta femårsperioden flera större underhållsåtgärder kan behöva vidtagas enligt planen, bl a yttertak, värmesystem, fönster och hissar (som delvis uppskjutits), men att under innevarande år endast balkongbesiktning och stamspolning behöver genomföras. ML åtog sig att engagera lämpliga konsulter/hantverkare för de ändamålen. Beslöts enligt ovan och att löpande följa upp underhållsbehoven på kommande styrelsemöten.

Diskuterades föreningens nu åter aktuella Bevakningsavtal för takskottning (finns på hemsidan). Enligt ML har detta under många år hanterades bra, i enlighet med avtalet med den av föreningen anlitate entreprenören, Plåt- och Byggkonsult Jan-Erik Svensson AB. Beslöts att fortsätta detta samarbete tillsvidare.

§ 8 Fuktskada hos Nordenfalk och andra nya ärenden.

JN redogjorde för den i hans och hans hustrus lägenhet (1103) nyligen uppdagade fuktskadan, varvid han hänvisade till den till ledamöterna utskickade besiktningsrapporten från OCAB, daterad 2019-01-23 (OM deltog vid besiktningen som representant för föreningen). Som framgår av besiktningsrapporten har läckaget - som åtgärdats av JN innan besiktningen - uppstått vid en koppling i ett avloppsrör under diskbänken. JN uppgav vidare att han anmält skadan till sitt eget försäkringsbolag, Trygg Hansa, och föreningens, Protector Forsikring (PF) varefter han kort sammanfattade det besked han just fått från PF i mail (som kommer att skickas vidare till ledamöterna av JN): I beskedet bekräftar PF att skadan omfattas av försäkringen, vilken självrisk som gäller samt vilka skador och kostnader som ersätts. Det framhålls att föreningen själv ska vara beställare av allt arbete och vara den som faktureras och först när skadan är slutfakturerad så tar PF ställning i ersättningsfrågan.

Beslöts att JN tillsvidare handlägger arbetena för föreningens räkning eftersom dessa behöver samordnas med åtgärdandet av andra skador och kostnader som berör JN och hans hustrus hemförsäkring samt att åtgärdernas planering naturligtvis påverkar deras boende. JN ska därvid fortlöpande hålla kontakt med såväl PF som föreningens styrelse och inhämta godkännanden när så erfordras.

FL påminde ledamöterna om att föreningens revisor, Jan Ossmark, i samband med sitt omval på senaste stämman framfört att han inte kommer att vara tillgänglig som revisor kommande år. Diskuterades några olika förslag på efterträdare varvid ML, OM och JN åtog sig att återkoppla till styrelsen med förslag.

§ 9 Uppföljning av Aktivitetslistan

Aktivitetslistan från det senaste styrelsemötet genomgicks, varvid noterades: 1) OM upprepade att nya omförhandlade hyresavtal med Karla Lås undertecknats och att föreningens återkrav infriats (se § 3) - de nya omförhandlade hyrorna tas ut från fjärde kvartalet, vilket Calculare bör påminnas om, 2) som beslöts i samband med diskussionen av underhållsplanen i § 7, ska balkongbesiktning genomföras under våren - liksom stamspolning – ML ordnar och håller i detta, 3) ML meddelade att hon talat med Marie-Louise Bonnier om hennes dotters (Alexandra) lägenhet (plan 6) och fått besked att den kommer att vara obebodd och, vidare, att maskinstativ till tvättmaskinerna har inhandlats och installerats, 4) FL nämnde att han inköpt skåp för nycklar till pannrum mm – för styrelsens ledamöter – för uppsättning i tvättrummet samt att han i julkhälsning till medlemmarna erinrat dem om vikten av att ha brandvarnare och hemförsäkring med bostadsrättstillägg och 5) OM och FL nämnde att de direkt efter dagens möte uppdaterar föreningens hemsida.

Beslöts att av övriga icke redan åtgärdade ärenden, kvarstod på listan och att två av dem - borstar på entrédörren och häck på gården – kunde fortsätta göra det. I det tredje ärendet – angående ersättning från Rönngårdhs för föreningen självrisk för 2017 års fuktskada hos Uhlanders/Rönngårdhs – uppgav TU att han inte kommit vidare ang statusen på ärendet. Diskuterades förutsättningarna för föreningen att få ut ersättning för detta och beslöts att TU och JN skulle återkomma till styrelsen med besked om dessa förutsättningar och beloppets storlek samt med förslag på beslut /åtgärd i ärendet.

§ 10 Mötets avslutande

Det antecknades att inga andra ärenden förelåg och att alla beslut varit enhälliga. Sedan ledamöterna enats om att, i samband med det konstituerande mötet efter årets stämma, arrangera en gemensam styrelsemiddag förklarade OM mötet avslutat.

Vid protokollet:

Olof Myhrman (ordförande)

Justeras:

Madeleine Lagerwall

Aktivitetslista (18.12. 2018)

Åtgärd	Ansvarig	Tidpunkt
Följa upp undertecknande av hyresavtal och infriande av återkrav med Karla Lås. Påminna Calulare om att de nya hyrorna ska aviseras i tid.	OM/ordföranden	Åtgärdat. Påminnelse före 1 september
Beställa ny häck till gården	ML	I vår
Påminnelse om brandvarnare och bostadsrättstillägg i medlemmarnas resp hemförsäkringar i julbrev och på hemsidan	FL och OM	Åtgärdat
Enligt tillämpliga regler löpande informera/inhämta OK från styrelsen och försäkringsgivare om hanteringen av fuktskadan hos Nordenfalks.	JN	Löpande tills skadan åtgärdats/reglerats
Köpa in maskinstativ/ställningar till de nya tvättmaskinerna	ML	Åtgärdat
Uppföljning av installation av porttelefon med Nybergs Lås beträffande olika tillvalsfunktioner.	ML	Ingen åtgärd tillsvidare
Genomföra stamspolning enligt Underhållsplanen.	ML	Under våren
Genomföra besiktning beträffande fastighetens balkonger.	ML	Under våren
Ta fram kandidater till ny revisor efter Jan Ossmark.	OM m fl	Snarast
Införskaffande och uppsättning av nyckelskåp för styrelsens ledamöter (med nycklar till pannrum, el central mm)	FL	Åtgärdat
Följa upp frågan om belopp och förutsättningar för att få ersättning för självrisk från Rönngårdhs samt förslag till åtgärd.	TU och JN	Snarast
Sätta in borstar på entrédörren	TU	Under våren
Fråga Alexandra Bonniers mor om AB avser flytta tillbaka till lägenheten	ML	Åtgärdat
Styrelsemiddag i samband med stämman	OM	Före stämman