

**Protokoll från styrelsemöte nr 4 - 2022 i Brf
Trumslagaren 8, den 18 oktober, 2022**

Närvarande styrelseledamöter: Madeleine Lagerwall (ML), Frederik Lundborg (FL), Olof Myhrman (OM), Johan Nordenfalk och Thomas Uhlander (TU).

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

Sammanträdet öppnades av ordföranden (OM), som valdes att föra protokollet. Till justeringsman valdes JN. Beslöts att godkänna till ledamöterna utskickad Agenda (med några förtydliganden av OM) samt att lägga protokollet från föregående styrelsemöte den 16 augusti 2022 till handlingarna.

Antecknades att styrelsen, enligt OM:s mail den 4 oktober, tagit ett per capsulam beslut ang formen för godkännande av WS Rörs leverans av expansionskärl och avgasare innebärande att godkännande kan ske av TU och föreningens servicetekniker, Ulf Wendt, i samband med kommande servicebesök.

§ 2 Periodrapport för januari-september 2022. Prognos av årsresultatet.

Genomgicks utskickad periodrapport för jan-sept 2022, varvid konstaterades att inga större förändringar inträffat i de löpande utgifterna sedan den på förra styrelsemötet diskuterade halvårsrapporten, dock att räntekostnaderna fortsatt att stiga (se nedan § 6) från en låg nivå. Det antecknades att även värmekostnader kan förväntas fortsätta att öka. Vidare att årets resultat kommer belastas med kostnader för renovering av värmesystem och yttertak enligt § 5 nedan. Årsresultatet ser därför ut att bli negativt i år, även före avskrivningar.

§ 3 Underhållsplanen.

Som underlag för den fortsatta diskussionen presenterade TU vid föregående styrelsemöte uppdaterade siffror (2022-08-16) för planerade underhållsinsatser för samtliga Big Five områden, vilka distribuerats till ledamöterna före mötet och kommer justeras ytterligare (se nedan § 5). Konstaterades att, enligt föregående styrelsemötes beslut, utbyte av lägenhetsdörrar tillsvidare tas bort ur planen.

§ 4 Rapportering om pågående och planerade underhållsarbeten.

Rapporterade TU att **WS Rörs** arbete med installation av nya termostater för radiatorerna håller på att avslutas och att avgasare till radiatorerna och ett nytt expansionskärl till värmecentralen redan levererats och installerats, dock att vissa brister i den leveransen visat sig vid Wendts servicebesök nyligen. Enligt TU har han reklamerat dessa till WS Rör som kommer att åtgärda dem omgående varefter TU kommer att besiktiga och godkänna leveransen och rapportera till styrelsen. Det antecknades att faktura för nämnda leverans förfaller den 23 oktober, men att föreningen avvaktat med betalning till dess leveransen godkänts av föreningen. Vidare att faktura för termostaterna ännu inte erhållits,


1

men att den enligt TU kommer att bli högre än avtalat pris (96.000 kr ex moms) då antalet termostater överstigit avtalad mängd.

Rapporterades TU vidare att det ännu inte har varit möjligt att få en ny offert från **Mälardalens Fönsterrenovering**, inkluderande husets framsida, men att planen fortfarande är (1) att arbetet genomförs under våren 2023 och (2) att TU sammankallar ett möte med Mälardalen så snart en reviderad offert inkommit – i syfte att fastställa pris och närmare villkor för den utökade entreprenaden.

Redogjorde FL för myndigheternas nya krav på **hantering av matavfall**, varvid han uppgav att föreningen enligt hans kontakter med vederbörande befattningshavare i kommunen fått skriftligen bekräftat att föreningen träffas av dessa krav först efter en övergångsperiod på tre år. Enligt FL bör föreningen dock snart påbörja planering inför regeländringen.

Uppgav OM att Joakim Svensson (Lyckebo Plåt & Bygg) meddelat att några mindre **skador på yttertaket** fixats i enlighet med hans offert, men att det stora arbetet med att plåta in tegelväggen mot grannfastigheten på Värtavägen 6 kvarstår (Joakim S meddelar när dessa påbörjas).

§ 5 Uppdatering av Underhållsplanen. Konsekvenser för årets resultat och budget.

Baserat på föregående diskussioner fastställdes reviderade siffror i underhållsplanen för ”de fem stora”, d v s exklusive lägenhetsdörrar enligt § 3 ovan. Ombads TU att skicka ut en ny reviderad, version av planen till styrelsen och samtidigt lägga in den under styrelsefliken på hemsidan.

Konstaterades att årets resultat kommer att belastas med drygt 100.000 kr för takrenoveringar och knappt 300.000 kr för investeringar i värmesystem och radiatorer. Och att styrelsen på nästa möte får överväga hur nästa års planerade fönsterrenovering (se § 4) å ca 1.000.000 kr bäst finansieras.

§ 6 Ränteutveckling och räntebindning.

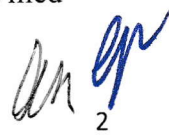
Redovisade OM till ledamöterna utskickade nya räntebesked per den 30.9 för föreningens fyra lån i Swedbank - samtliga med tremånadersränta - varvid kunde konstateras att ränteutvecklingen fortsatt uppåt och beräknas medföra en ökning av räntekostnader i årsbokslutet med ca 50 % (ca 25.000 kr).

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.

§ 7 Uppföljning av övriga punkter i Aktivitetslistan.

Med hänvisning till av OM vidarebefordrat mail till styrelsen inför dagens möte meddelade TU att den nye medlemmen, Måns Eile, först nu återkommit i sin ansökan om ombyggnad. Och försett oss med behörighetshandlingar samt meddelat att han återkommer med konstruktionsritningar mm. TU och JN följer upp detta med Måns, enligt tidigare beslut, när handlingarna inkommer och återkopplar sedan till styrelsen.

Konstaterades att styrelsen på föregående möte beslutat att TU (och efterföljande lägenhetsinnehavare) ska erlägga en underhållsavgift för balkongen med 1 % av ett prisbasbelopp och att TU, efter avisering, i år ska erlägga den retroaktivt även för tidigare år. Meddelade OM att han samrått med


2

föreningens förvaltare om att det debiterade beloppet i balansräkningen bokas som en balkongfond (på samma sätt som den reparationsfond som upplöstes 2017). m

Efter föredragning av OM beslöts att ändra föregående styrelsebeslut avseende införande av en överlåtelseavgift till att den tillsvidare ska utgå med 1.000 kr per överlåtelse, oavsett överlåtelseform (köp eller gåva).

Meddelade FL och TU att av styrelsen beslutad vattenmätare avläsning följs upp inom kort.

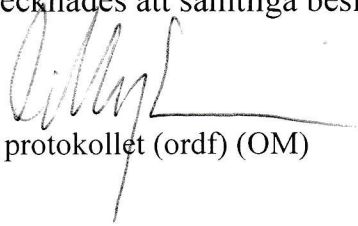
Åtog sig OM att tillfråga Joakim Svensson om hans firma kan renovera den rostangripna plåt dörren mellan källargång och gården. Beslöts att målning av trädörrarna ut mot gården från respektive trapphus kan ommålas i samband med fönsterrenoveringen.

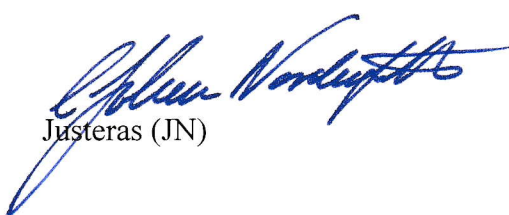
§ 8 Nya ärenden. Nästa möte.

Föredrog ML åtgärder på gården avseende lite för expansiva slingerväxter - efter klagomål från grannarna på Karlaplanssidan. Med hjälp av föreningens trädgårdsfirma, Blue Harvest. Enligt ML har den firman rekommenderat att föreningen har någon form av abonnemang för skötseln av gården. Uppdrogs åt ML att återkomma med förslag till styrelsen.

Beslöts slutligen att ha nästa styrelsemöte under första hälften av december. För uppföljning av ekonomifrågorna (resultat och budget) och beslut om eventuell avgiftsändring.

Antecknades att samtliga beslut varit enhälliga.


Vid protokollet (ordf) (OM)


Justeras (JN)