

**Protokoll från styrelsemöte nr 1 - 2022 i Brf
Trumslagaren 8, den 29 mars, 2022**

Närvarande styrelseledamöter:

Madeleine Lagerwall (ML), Frederik Lundborg (FL), Olof Myhrman (OM) 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 (se bilaga) samt att lägga protokollet från föregående styrelsemöte (22 november 2021) till handlingarna.

Med hänvisning till OM:s mail till ledamöterna den 17 januari antecknades att styrelsen tagit s k per capsulam beslut om betalning av dels en faktura från Nacka VVS Teknik AB å 5.250 kr avseende stopp i Uhlanders avlopp och dels hälften av en faktura från Andra sotningsdistriktet å 3.188 kr för besiktning av åtgärdad rökkanal i Uhlanders öppna spis (TU deltog inte i något av besluten).

§ 2 Årsredovisning för 2021 och resultatbudget för 2022. Räntebindning.

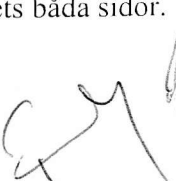
Genomgicks och godkändes till ledamöterna utskickat förslag på årsredovisning för 2021, inklusive resultat- och balansräkning och vinstdisposition, varefter årsredovisningen undertecknades av närvarande ledamöter. Godkändes utskickad resultatbudget för 2022, varvid konstaterades att värmekostnaden stigit mycket sedan slutet av 2021 och kan förväntas fortsätta uppåt. Diskuterades härvid även räntekostnadernas utveckling, varefter beslöts att fortsätta med tre månaders bindningstid på föreningens lån, men att fram till nästa styrelsemöte (se § 5 nedan) bevaka utvecklingen närmare.

§ 3 Fortsatt diskussion av föreningens Underhållsplan. Fönsterrenovering och termostater.

Antecknades att förra året Underhållsplan uppdaterats 2021-05-09, varvid beslutades att bland de fem stora investeringsområdena (fasader, tak, hissar, fönsterrenovering och värmesystem) prioritera de två sistnämnda och att TU tar fram tre olika offerter för fönstren och för nya termostater mm.

I syfte att uppdatera Underhållsplanen vidare med under senare tid inkomna uppgifter diskuterades "the Big Five", varvid konstaterades att under 2020-talet större underhållsinsatser erfordras för samtliga med belopp som offererats föreningen tidigare (nu antagligen högre). Beslöts att TU tar fram och under hemsidans styrelseflik lägger in en ny version av planen – uppdaterad med nämnda belopp.

Föredrog TU inkomna fönsterofferter från Strandåker Fönsterrenovering AB, Penslar och Fönster i Stockholm AB samt Mälardalens Fönsterrenovering AB, där de två sistnämnda avsåg gårdssidan endast. I den efterföljande diskussionen – då den utvändiga standarden på fönstren på båda sidorna av OM:s lägenhet (153) besiktigades - framkom att en helhetslösning var att föredra och att Mälardalens offert å 490.000 kr såg bäst ut men alltså behövde kompletteras att inkludera husets båda sidor.


1

Föredrog TU en offert för nya termostater för radiatorerna från WS Rör AB å 96.000 kr, vilken även inkluderande förslag på av Ulf Wendt (Fastighetsägarnas servicetekniker) rekommenderade s k avgasare till radiatorerna å 49.000 kr och ett nytt expansionskärl till värmecentralen å 38.000 kr. Allt ex moms. TU redovisade även två odokumenterade offerter avseende termostatsbyten – från Stureplans Rör och Älvsjö VVS – som inte ansågs konkurrenskraftiga. Samtidigt som WS Rör, enligt TU, givit ett gott intryck och har bra lösningar på behoven av avgasare och nytt expansionskärl.

Beslöts att gå vidare i båda ärendena genom att TU lämnar uppdrag åt (1) Mälardalens Fönsterrenovering att inkomma med en ny offert inkluderande båda sidorna av huset - efter att firmen besiktigt även fönstren på framsidan – för att därefter få styrelsens OK på att starta arbetena och (2) WS Rör om installation av nya termostater, avgasare och nytt expansionskärl enligt offerten, dock först efter avstämning med Ulf Wendt. I båda fallen med ambitionen att arbetena kan slutföras under året.

§ 4 Byte av ytterdörrar och andra pågående ärenden med anknytning till Underhållsplanen.

Antecknades att (1) vid föregående möte beslutats att TU och FL skulle ta in offerter på byte av kontorslokalens och samtliga lägenheters ytterdörrar till s k säkerhetsdörrar (liknande de som Lundborgs och Lundskog har), vilket bedöms ha flera fördelar, och (2) enligt stadgarna föreningen och inte medlemmarna ansvarar för byte av dörrar samt att beslutet är en styrelse- och inte en stämmofråga.

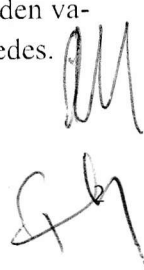
Föredrog FL till ledamöterna strax före mötet utskickade offerter från två leverantörer (båda med lokal referenser), Team Guardab och Torterolo & Re. Därefter diskuterades skillnader mellan offerterna, men även i vilken mån samtliga dörrar - eller bara de där medlemmen vill - ska bytas. Och sammanhängande därmed, om föreningen eller medlemmarna skulle bestrida kostnaderna för dörrbytena samt om och hur feedback från medlemmarna ska tas in som underlag för ett beslut.

Beslöts att gå vidare med att på föreningens bekostnad byta ut samtliga ytterdörrar (till lägenheterna och kontoret) och att därvid anlita Torterolo & Re, dock först efter att a) FL kunnat följa upp delar av offerten, b) styrelsen beretts tillfälle att besiktiga en eller ett par av referensobjekten och c) medlemmarna fått möjlighet att yttra sig i frågan, lämpligen i samband med årsstämman i juni. Åtog sig Frederik att inför stämman upprätta en kort PM för medlemmarna om styrelsens förslag.

Utöver ytterdörrar diskuterades under denna punkt behovet av dels schemalagd rensning av avloppet på gården och dels besiktning av taket för att identifiera eventuella svaga punkter. Beslöts att behov fanns av det senare och att uppdra åt föreningens takansvarige, Joakim Svensson, att göra detta. Bland mindre underhållsåtgärder diskuterades dels målning av dörren ut till sopnedkastet och utrymmet där innanför samt lampskärmar där det saknas i taket vid tvättstugan och i trapphuset till gården. Åtog sig TU att följa upp detta med lämpliga hantverkare.

§ 5 Ekonomisk planering, strategi för avgiftshöjning/sänkning samt upplåningspolicy.

Med utgångspunkt från mötets tidigare genomgång av kommande underhållsbehov diskuterades på nytt föreningens finansieringsbehov, kassautveckling och avgiftsnivå, varvid OM uppgav att han nyligen tagit del av bokslut i kringliggande föreningar (med äldre fastigheter), där belåningsgraden varierat från 2,5 till 12,5 tkr/kvm. Detta lite oberoende av underhållsbehov. En policyfråga således.

Two handwritten signatures are visible in the bottom right corner of the page. The top signature is a stylized 'M' or 'AM', and the bottom signature is a cursive 'G' followed by a flourish.

Beslöts att avvakta vidare med beslut om avgiftspolicy och eventuell avgiftsändring till dess styrelsen fått en klarare bild av kostnaderna för åtgärdande av underhållsbehoven och även med beslut om i vilken mån dessa ska lånefinansieras och, i så fall, om och hur de ska amorteras. För samma syfte beslöts att fortsätta bevaka ränteutvecklingen (för lån med olika löptider) fram till nästa möte.

§ 6 Andra utestående ärenden enligt Aktivitetslistan.

1) Konstaterade OM att inga förslag på ändringar inkommit angående FL:s och OM:s förslag på reviderade Boende- och Trivselregler och Instruktioner för ombyggnation – utöver de som togs upp vid förra mötet. Efter kort diskussion beslöts att anta de föreslagna nya reglerna utan nämnda ändringar.

2) Redogjorde FL för den av honom och ML, tillsammans med Fastighetsägarnas brandskyddsexpert, i december genomförda översynen av föreningens brandskydd, varefter han – med hänvisning till utskickade dokument - redovisade vilka åtgärder som redan vidtagits respektive återstod att göra. Beslöts att ge FL mandat att slutföra dessa åtgärder - med benäget bistånd från övriga ledamöter.

3) Efter en kort föredragning av OM beslöts att förlänga hisserviceavtalet med Hissen AB, förvaltningsavtalet med Calculare, jourbevakningsavtalet med Dygnet Runt Service och fastighetsförsäkringsavtalet med av Söderberg & Partners anvisad försäkringsgivare (f n Folksam). Allt under förutsättning av att inte avgifter/premier höjs materiellt.

4) På grund av tidsbrist beslöts att avvakta med en fortsatt diskussion av de till styrelsen inför förra mötet utskickade offerterna från Nabo om ekonomisk respektive teknisk förvaltning.

§ 7 Nya ärenden. Dag för årsstämma. Omval av styrelse och revisorer mm

1) Antecknades att frågan om uttagande av underhållsavgift för balkonger - vilket enligt föreningens stadgar ska uttas i enlighet med styrelsebeslut, dock max 2% av gällande prisbasbeloppet - hamnat utanför agendan i några år. Enligt OM påmindes styrelsen om detta på senaste årsstämman av föreningens då avgående revisor (och tidigare ordförande), Jan Ossmark, som då framhöll att sådan avgift principiellt inte ska uttas beträffande balkonger som fanns när föreningen bildades. OM tillade att detta gäller också enligt de s k mönsterstadgar som branschorganisationen Bostadsrätterna framtagit (vilka också inkluderade nybyggda s k franska fönster, dock till halva avgiften). Beslöts att OM följer upp frågan med Bostadsrätternas jurister och att den sedan tas upp igen på nästa styrelsemöte.

2) Som datum för årsstämman spikades torsdag den 2 juni kl 18. Om möjligt utomhus. Alla styrelseledamöter - även Johan Nordenfalk (JN), enligt OM - uppgav att de ställer upp för omval. OM tillade att han uppfattat det som att även föreningens nya revisor, Ann-Marie Forsberg gör det och han åtog sig att få det bekräftat av henne

(3) Med hänvisning till föregående möte framförde OM att JN och Estelle går vidare med balkongbyggnation utanför deras lägenhet nr 113 invid trapphuset enligt stämmobeslut våren 2018, att bygglov söks igen och att JN i god tid återkommer till föreningen (OM och TU) med två avtalsförslag.

Antecknades att alla beslut var enhälliga och att nästa möte planeras i anslutning till stämman.

Vid protokollet (ordf) (OM)

Justeras (FL)