

**Protokoll från styrelsemöte nr 2 - 2023 i Brf
Trumslagaren 8, den 23 maj, 2023**

Närvarande styrelseledamöter: Madeleine Lagerwall (ML), Frederik Lundborg (FL) (§ 3-), Olof Myhrman (OM) och Johan Nordenfalk (JN).

§ 1 Mötets öppnande, protokollförare/justeringsman, agenda, per capsulam beslut, underlag.

Sammanträdet öppnades av ordföranden (OM), som valdes att föra protokollet. Till justeringsman utsågs JN. Beslöts att godkänna till ledamöterna utskickad Agenda samt att lägga protokollet från föregående styrelsemöte, den 7 mars 2023, till handlingarna. Uppgav OM att Thomas Uhlander (TU) strax före mötet anmält förhinder att delta och att FL blir ca 30 min försenad. Vidare att styrelsen sedan föregående möte genom mailväxling tagit ett per capsulam beslut om att förlänga föreningens fastighetsförsäkring hos Söderberg & Partners/Folksam till en något högre premie.

Antecknades att inför mötet ett nytt "arbetsmöte" hållits den 23 april, denna gång med deltagande av FL, OM och JN och angående föreningens avgiftspolicy och behovet av avgiftshöjning respektive uppdatering av underhållsplanen. Vidare att en sammanfattning av mötet mailats till ledamöterna inför dagens möte tillsammans med en excelfil framtagen av FL utvisande bl a olika utfall för årsresultatet vid olika ränte- och upplånings scenarior. Liksom två offerter för ny underhållsplan.

§ 2 Genomgång av periodrapporter per 30 april, uppdaterade låneräntor och räntebindning.

Genomgicks Calculares till styrelsen utskickade periodrapporter för första tertialet (-30 april) och uppdaterat räntebesked avseende föreningens fyra lån i Swedbank. Konstaterades att såväl räntor som kostnader i övrigt fortsätter att öka. Beslöts att inte binda låneräntorna och att kontakta SBAB för att se om vi där kan få in konkurrerande räntesatser för främst upplåningen.

§ 3 Uppföljning/avrapportering av snart avslutad fönsterrenovering.

Konstaterades inledningsvis att, enligt tidigare styrelsebeslut, FL och TU fått mandat att företräda föreningen i alla kontakter med Mälardalen under entreprenaden, Enligt FL har den så här långt genomförts på ett välorganiserat och effektivt sätt – vilket kunde bekräftas av övriga ledamöter - och även besiktningen genom Anders Englund har avlöpt väl. På fråga av JN uppgav FL att kostnaden för tillkommande s k ÄTA uppgått till ca 30% av offererat pris och att redovisningen därav omfattats av besiktningsmannens granskning. FL uppgav vidare, att entreprenaden kommer att avslutas genom att Mälardalen tillställer TU och FL ett förslag på fördelning av ÄTA kostnaderna mellan entreprenören, föreningen och de enskilda medlemmarna. Och TU/FL kommer att stämma av förslaget med styrelsen innan det godkänns. Den förväntade slutsumman för föreningen blir, enligt FL, ca 1,3 mkr. Enligt FL har Mälardalen framfört att fönstren håller i ca 30 år, men garantibesiktning ska enligt avtalet med Mälardalen ske om fem år.


 1

§ 4 Behov av uppdatering av föreningens underhållsplan.

Konstaterade OM inledningsvis att det – också i enlighet med protokollet från föregående styrelse - på ovannämnda arbetsmöte beslutats att ta in offerter från författarna till planen, Sveriges Fastighetskonsult, och en konkurrent, Storholmen AB. På en mer generell uppdatering av planen alternativt bara de större områdena ("Big Five"), exkl fönster (som ju är klart) och hissar (som OM redan följt upp med Hissen AB)(se nedan § 6 st 3).

Diskuterades behovet av att anlita konsulter för uppdateringen och de båda offerterna, varefter beslöts att låta JN göra en första generell uppdatering av planen åt styrelsen som sedan får följas upp beträffande kvarvarande Big Five , d v s värmecentralen, tak, fasad och, därutöver, vatten & avlopp.

§ 5 Finansiering av kostnad för fönsterrenovering. Fråga om avgiftshöjning och nyupplåning.

Konstaterades att föreningens stora kassa å 1,85 mkr kommer att räcka för att finansiera kostnaden för fönsterrenovering, men att nyupplåning snart kan bli aktuellt efter ett långt uppehåll. Beroende på dels hur stort buffertbelopp ("kudde") man vill ha och dels på ränte- och annan kostnadsutveckling. Beslöts dels att styrelsen får återkoppla till varandra i frågan när "slutnotan" för fönsterrenoveringen är klar och dels att "kudden" bör vara 500 tkr enligt arbetsmötets förslag.

Som framhölls på föregående styrelsemöte är föreningens upplåning per kvm mycket låg, 2.575 kr/kvm, vilket gör det lätt för föreningen att ta upp nya lån. Som då också konstaterades kommer dock fönsterrenoveringen att medföra ett betydande underskott i 2023 års resultat, vilket p g a ökade redovisningskrav behöver kommenteras i kommande årsredovisning.

Som noterades ovan i denna § 5 kan föreningen snart behöva uppta nya lån och föreningens räntor och andra kostnader har fortsatt att öka under året (se § 2), varför frågan om avgiftshöjning måste ställas igen. Som framgår av utskickad sammanfattning från arbetsmötet den 23 april var deltagarna där (till skillnad mot på det föregående styrelsemötet) inte överens. Vare sig om en avgiftshöjning behövde göras eller, i så fall, med hur mycket.

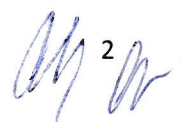
Efter en längre diskussion framkom tre olika förslag på avgiftshöjning :1) ingen höjning alls (JN), 2) 10 % höjning (ML och OM) och 3) 20 % höjning (FL). JN jämkade sedan sitt förslag till 10 % höjning, varefter en omröstning resulterade i ett beslut om 10 % höjning. Beslöts vidare att den förhöjda avgiften ska börja debiteras fr o m augusti. Och att info om detta ska lämnas av styrelsen på stämman och strax därefter i mail till medlemmarna. OM åtog sig att informera Calcolare om beslutet.

Det antecknades att det på grund av tidsbrist inte varit möjligt att genomföra planerad presentation av FLs mailade excel kalkyler, men att mötesdeltagarna tagit del av dem inför mötet. OM och JN poängterade att avskrivningar minus skatt skulle tillföras kassaflödesanalysen.

§ 6 Uppföljning av övriga punkter i Aktivitetslistan

Frågan om Måns Eiles och Anna Lundholms ansökningar om ombyggnad av deras resp lägenheter 112 foch 411) har godkänts fick bordläggas på grund av TU:s utevaro.

Uppgav OM att Joakim Svensson vid besiktning av de rostskadade dörrarna mot gården idag framfört att kostnaderna för reparation skulle överstiga de för nya dörrar och att kostnadsuppgift kommer.



OM meddelade att Hissen AB i ett längre tel samtal med honom kunde bekräfta att deras utlåtande om timing av och kostnader för renovering av hissarna kvarstod, dock med en liten beloppsjämkning. Så timing och belopp (avrundat uppåt) i underhållsplanen kan kvarstå.

§ 7 Ny/omval av styrelse och revisor.

Antecknades att närvarande ledamöter ställde upp för omval och att Ann-Marie Forsberg står för omval som revisor. Vidare att OM – efter underhandskontakter med ledamöterna - tillfrågat Måns Eile om han vill kandidera som ledamot eller suppleant.

§ 8 Nya ärenden. Nästa möte.

Uppgav OM att TU åtagit sig att kontakta samma firma som senast (Hedemora Inomhusmiljö) för genomförande av OVK i år och att han påmint TU om detta.

Informerade ML om olika utestående frågor om gården, vilka hon åtog sig att följa upp.

Uppgav OM att han och ML ska utvärdera behovet av POS fastighetsvårdsavtal (som gäller året ut).

Meddelade OM att Joakim Svensson på dagens möte också besiktigt en tidigare rapporterad mindre takskada som upptäckts av Mälardalen i samband med fönsterrenoveringen. Enligt Joakim S kan skadan åtgärdas med hjälp av skylift till ett pris av 3.500 kr ex moms, vilket accepterades av styrelsen.

Då inga andra ärenden fanns avslutades mötet med beslut att nästa möte får hållas på sensommaren.

Antecknades att samtliga beslut varit enhälliga – utom beslutet om nivån på avgiftshöjningen.

Vid protokollet (ordf) (OM)

Justeras (JN)