

**Protokoll fört vid styrelsesammanträde nr 5 -
2018 i Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 8,
den 18 december 2018**

Närvarande styrelseledamöter:

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

§ 1 Mötets öppnande. Agenda

Sammanträdet öppnades av ordföranden (OM). Utskickad agenda godkändes.

§ 2 Protokollförare, justeringsman, föregående protokoll mm

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

Föregående protokoll nr 4-2018 lades till handlingarna. Antecknades att sedan det föregående styrelsemötet två icke protokollförda arbetsmöten hållits angående förhandlingar med lokalhyresgästen, Karla Låsservice AB (se § 3).

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

OM rapporterade att under hösten tilläggsavtal träffats med hyresgästen ang viss sophantering, att denne i mail till ML den 14 november accepterat föreningens återkrav på underdebiterade hyror (47.492 kr) samt att OM och Johan N vid ett möte hos hyresgästen den 13 december påkallat omförhandling av hyreskontrakten för treårsperioden oktober 2019 - september 2022 med hyreshöjningar motsvarande inom styrelsen överenskomna hyreshöjningar.

§ 4 Ny medlem. Gåva av bostadsrätt/lägenhet 1203

Nancy Sjöström har genom gåvobrev daterat den 1 december 2018 överlåtit hela sin bostadsrätt till Carl-Erik Sjöström och makarna har nu ansökt om utträde ur respektive medlemskap i föreningen.

Beslöts att bevilja Nancy Sjöströms utträde ur och Carl-Erik Sjöström medlemskap i föreningen.

§ 5 Styrelsepolicy för medlemskap i och andrahandsuthyrning av lägenheter

OM konstaterade 1) att föreningens stadgar inte reglerar frågan om delat ägande och medlemskap i föreningen - annat än i samband med omröstning på stämma (§ 34) - men att föreningen enligt lag inte är skyldig att acceptera detta (annat än för makar och sambos), 2) att det under hösten inkommit förfrågningar om detta ang Borgs lägenhet - som avslagits, 3) att trenden i Stockholm - på grund av höjda bostadsrättspriser mm - verkar vara att föreningar alltmer accepterar delat ägande mellan föräldrar och barn samt 4) att det är angeläget - på grund av likabehandlingsprincipen - att styrelsen utvecklar en policy för vilka former av delat ägande som ska kunna accepteras i föreningen.



Beslöts att som policy acceptera delat medlemskap i föreningen för föräldrar/barn – förutsatt att barnet avser att stadigvarande bosätta sig i lägenheten och äger minst 50 % av bostadsrätten samt att nämnda lägsta andelskrav (50%) skulle kunna reduceras genom ett nytt styrelsebeslut.

Beträffande andrahandsuthyrning konstaterades att frågan är reglerad i såväl lag som stadgar (§ 18) och att föreningen hittills haft som policy att tidsbegränsa sådan upplåtelse till ett år och att medlemmen/bostadsrättshavaren ska ha goda och redovisade skäl till upplåtelsen. Beslöts att upprätthålla denna policy och att medlem - i samband med sådana godkännanden - ska erinras om att det är han/hon som gentemot föreningen ansvarar för lägenhetens skötsel under hyrestiden.

§ 6 Periodresultat. Budgetplanering.

OM meddelade att periodsiffrorna för januari–november innehöll några mindre och väntade negativa avvikelser (reparationer VVS, portlås, hiss och tak) och föreslog att styrelsen avvaktar resultatanalys och budgetarbete för 2019 till första mötet på det nya året då helårssiffrorna inkommit och en närmare diskussion av underhållsplanen för föreningens fastighet kan göras. Beslöts sålunda.

§ 7 Uppföljning av underhållsplanen. Föreningens bevakningsavtal för takskottning.

OM konstaterade att underhållsplanen var med på agendan på årets första styrelsemöte i mars, varvid diskuterades behov av takrenovering, och att planen nu måste gås igenom på nytt - som underlag dels för 2019 års budgetarbete och dels styrelsens mer långsiktiga planering, men att detta också bäst gjordes på nästa års första styrelsemöte. Likaledes föreslogs att därvid diskutera föreningens nu åter aktuella bevakningsavtal för takskottning. I båda fallen beslöts såsom föreslagits och att ledamöterna inför det mötet läst in sig på såväl underhållsplan som bevakningsavtal (finns på hemsidan).

§ 8 Uppföljning av Aktivitetslistor

Aktivitetslistan från det senaste styrelsen uppdaterades, varvid följande noterades: 1) förhandlingar med Karla Lås är avslutade ang tilläggsavtal för sophantering och, förhoppningsvis, nya hyresavtal och slutreglering av underdebiterade hyror för tidigare perioder, 2) frågan om balkongbesiktning får tas upp i samband med underhållsplanen på nästa möte och 3) frågan om porttelefonens funktioner behöver kompletteras vilar tillsvidare. Övriga punkter kvarstår på listan (se nedan).

Som nya punkter på Aktivitetslistan togs upp: 1) förfrågan till Alexandra Bonnier om hon avser att vara bosatt i sin lägenhet framåt i tiden (ML) och 2) inköp av nyckelskåp till styrelsen innehållande nycklar till pannrum mm och placering av detta (FL).

OM meddelade att han inför årsslutet gått igenom årets protokoll för att fånga upp eventuella andra kvarstående punkter och att det därvid visade sig att en punkt bortfallit i Aktivitetslistan i protokollet från styrelsemötet den 2 maj (som låg till grund för Aktivitetslistan för det konstituerande styrelsemötet den 19 juni): uppföljning av frågan om föreningens ersättningsanspråk för självrisk för vattenskadan hos Rönngård. Det antecknades att frågan var med i protokollet från det föregående mötet (mars) och i den "ingående" aktivitetslistan för styrelsemötet i maj (men alltså inte i den "utgående"). TU, som tidigare handlagt frågan, åtog sig att följa upp den inför nästa styrelsemöte.

§ 9 Hemsidan, julbrev till medlemmarna mm



OM konstaterade att även ärendet uppdatering av hemsidan var utestående och att han tillsammans med FL planerar att göra det direkt efter helgerna, varvid medlemmarna bl a ska påminnas om vikten av att ha bostadsrättstillägg i sina respektive hemförsäkringar och att ha fungerande brandvarnare.

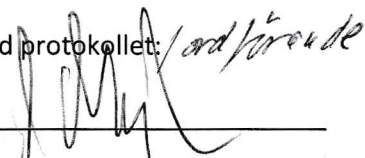
Inför julhelgen har FL vidare åtagit sig att skicka ett julbrev från styrelsen till medlemmarna där bl a brandsäkerheten betonas.

Beslöts att nytt styrelsemöte ska hållas i slutet av januari för att följa upp ovannämnda punkter.

§ 10 Mötets avslutande

Det antecknades att alla beslut varit enhälliga. Eftersom inga andra ärenden förekom förklarade ordföranden sammanträdet avslutat.

Vid protokollet:



Olof Myhrman

Justeras:



Frederik Lundborg

Aktivitetslista (18.12. 2018)

Åtgärd	Ansvarig	Tidpunkt
Med Karla Lås påkalla infriande av återkrav och omförhandling av hyresavtal samt träffa tilläggsavtal ang viss sophantering mm	JN och OM	Åtgärdat
Beställa ny häck till gården	ML	I vår
Påminnelse om brandvarnare i medlemsbrev. Och stadgarnas rekommendation om bostadsrättstillägg i medlemmarnas resp hemförsäkringar.	FL	I julhälsning och hemsidan
Köpa in maskinstativ/ställningar till de nya tvättmaskinerna	ML	Snarast
Uppföljning av installation av porttelefon med Nybergs Lås beträffande olika tillvalsfunktioner.	ML	Ingen åtgärd tillsvidare
Informera medlemmar om vikten av att ta bort inventarier i källargångar och trapphus – så att framkomligheten inte äventyras.	ML	Åtgärdat - med effekt
Undersöka underhåll och besiktning beträffande fastighetens balkonger.	OM	Tas upp tillsammans med U-planen på nästa styrelse
Byte av försäkringsgivare från Länsförsäkringar (LF) till av Bostadsrätterna - genom Söderberg & Partners (S&P) förmedlat bolag.	OM	Åtgärdat. Ny försäkring dec
Införskaffande och uppsättning av nyckelskåp för styrelsens ledamöter (med nycklar till pannrum, el central mm)	FL	Snarast
Följa upp frågan om ersättning av självrisk - efter negativt besked från Rönngårdhs försäkringsbolag - och skriva direkt till Rönngårdh.	TU	Snarast
Sätta in borstar på entrédörren	TU	Snarast
Skicka förfrågan till Alexandra Bonnier – genom Marie Louise B – om hon avser att flytta in i sin lägenhet efter renoveringen eller har andra planer.	ML	Snarast

