

**Protokoll fört vid styrelsesammanträde nr 1 -
2020 i Brf Trumslagaren 8, den 5 februari 2020**

Närvarande styrelseledamöter:

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

§ 1 Mötets öppnande. Protokollförare, justeringsman mm

Mötet öppnades av ordföranden (OM). Beslöts att protokollet förs av ordföranden och justeras av ML.

Föregående protokoll nr 4 – 2019 lades till handlingarna.

§ 2 Agenda. Utskickad dokumentation.

Utskickad agenda godkändes. Före mötet hade ledamöterna också erhållit 1) förslag till årsredovisning för 2019 och resultatbudget för 2020, 2) Kommunens/Miljöförvaltningens kallelse till och agenda för det kommande mötet om föreningens egenkontroll, 3) offert från Fastighetsägarna om biträde med ny energideklaration och från Karla Lås om byte av portlås.

§ 3 Genomgång av förslag till årsredovisning för 2019 och resultatbudget för 2020.

OM föredrog av honom och föreningens förvaltare (Calculare) utarbetat förslag till årsredovisning för 2019 och resultatbudget för 2020. Därvid framhölls att i resultaträkningen hela föreningens del av kostnaden för åtgärdande av fuktskadan i JN:s och hans hustrus lägenhet (nr 113) har medtagits i avvaktan på styrelsebeslut om den slutliga regleringen av skadan (se nedan) och att i resultatbudgeten kostnader för reparationer och underhåll satts till 100 kr eftersom de inte går att prognosticera.

Beslöts att godkänna årsredovisningen – med nämnda reservation – och att använda resultatbudgeten som underlag för budgetarbetet under 2020.

§ 4 Genomgång av Miljöförvaltningen i Stockholms agenda för möte om föreningens egenkontroll.

Genomgick Miljöförvaltningens agenda för dess egenkontrollmöte med föreningen – i syfte att reducera risken för eventuella förelägganden från kommunen. Det antecknades att OM och TU representerar föreningen vid mötet. Vidare att de under gårdagen i nyssnämnda syfte sammanträffat med Ulf Wendt från Fastighetsägarna (som sköter den kvartalsvisa översynen av fjärrvärmecentralen). Med fokus på den löpande kontrollen av vattentemperaturen.

§5 Uppdatering av föreningens underhållsplan från 2016.

Diskuterades föreningens underhållsplan - särskilt de kostnadsmässigt fem största posterna: 1) hissar 2) yttertak, 3) fönster, 4) värmesystem och 5) fasader - och kommande investeringsbehov. Följande noterades:

- 1) Hissarna är båda gamla, men har löpande servats av Otis och godkänts av Kiwa Inspecta (se nedan).
- 2) Yttertaget besiktigades av två olika entreprenörer sommaren 2018 och befanns då vara i gott skick några år framåt (dock gjordes därvid vissa påkallade förbättringar av taksäkerheten). Ny utvärdering nästa år.
- 3) Fönstren är gamla och på gårdssidan särskilt utsatta för påverkan från vädret. Viss renovering skedde 2018, men en genomgång i syfte att få fram en renoveringsplan, inkluderande kostnader, behövs.
- 4) Fjärrvärmecentralen. Behov av att byta expansionskärl (ca 40.000 kr) uppdagades vid ovannämnda genomgång med Fastighetsägarnas konsult (Wendt), men inget nära förestående i övrigt enligt honom.
- 5) Fasaderna renoverades för ca tio år sedan. Således, inte heller här något näraliggande underhållsbehov.

Uppdrogs åt TU att analysera eventuella ytterligare underhållsbehov för fastigheten och att till nästa styrelsemöte presentera förslag på uppdateringar av liggande underhållsplan.

§ 6 Genomgång av Aktivitetslistan från föregående styrelsemöte

Genomgicks Aktivitetslistan och konstaterades att följande punkter åtgärdats:

- 1) båda hissarna sent omsider besiktigade och godkända. ML och OM har träffat en ny hisservicefirma, Nexia, som framförde kritik mot nuvarande underhåll och återkommer med en offert på att ta över från Otis.
- 2) TU har skickat ut förfrågan till samtliga medlemmar att de identifierar cykelställets många cyklar,
- 3) fastighetens balkonger har besiktigats och godkänts utan anmärkning (protokoll kommer),
- 4) tre revisionsbyråkandidater till ny revisor efter Ossmark har framtagits - ingen lekman ännu (se nedan),
- 5) föreningens krav på återvinning av självrisk från Rönngårdhs för 2017 års fuktskada har infriats,
- 6) av sotningsdistriktet påkallad sotning av eldstäder har utförts (utan annan anmärkning än spjället hos JN),
- 7) brunnen intill utgången till gården har tryckspolats för att se om det räcker för att få ett bättre avlopp och
- 8) OM har konsulterat Bostadsrätterna i principfrågan ang ansvaret för fuktskadan hos JN och har även deltagit i av Bostadsrätterna (i november 2019) arrangerat seminarium om vattenskador (se nedan).

Noterades att följande två punkter tillsvidare kvarstår i avvaktan på ytterligare diskussion/utredning mm:

- 1) borstar på entrédörren och 2) röjning av källarförråd, inklusive arkivpärmar. Och att följande två punkter från Aktivitetslistan i protokollet från styrelsemötet i juni 2019 och tidigare åtgärdats: 1) lokalhyran för Karla Lås AB har höjts fr o m oktober 2019 – i enlighet med det nya hyresvtalen och 2) behov av jämkning av föreningens skadefrihetsstatus har stämts av med Söderberg & Partners (vilket bekräftats skriftligen).

Beträffande val av ny revisor har, enligt OM, offerter inkommit från tre olika mindre revisionsbyråer, samtliga indikerande en årskostnad på 20-25.000 kr. Diskuterades om det inte skulle vara både bättre med en erfaren lekmannarevisor. ML och TU kommer med förslag snarast (varefter per capsulam beslut kan tas).

Angående fuktskadan hos JN (lägenhet nr 113) presenterade JN en sammanställning utvisande fördelningen av kostnaderna för åtgärdandet av skadan, enligt vilken föreningens fastighetsförsäkring täcker vad som betalats av föreningen, 37.823 kr, minus självrisken, 23.250 kr. Härfter återupptogs principdiskussionen från föregående styrelsemöte om föreningen regressvis kunde kräva ersättning av lägenhetshavarna för självrisken, varvid beslöts att – utan vårdslöshet från deras sida - någon grund för ett sådant "utomobligatoriskt" krav inte förelåg. Avslutningsvis diskuterades om det var för sent att kräva betalning under försäkringen för mellanliggande belopp, 14.573 kr, och – om det inte var det – hur mycket ett sådant krav kunde påverka premier/självrisker i kommande omförhandlingar (mot bakgrund av den stora utbetalningen för fuktskadan hos Rönngårdhs/Uhlanders 2017). JN uppgav att krav fortfarande kunde framställas enligt försäkringsgivaren och följer upp effekter av ett krav på premier/självrisker med denne (varefter ett per capsulam beslut kan tas).

Det antecknades att JN inte deltog i diskussionen av ansvaret för fuktskadan i hans och hustruns lägenhet.

En uppdatering av Aktivitetslistan med ovanstående och nedannämnda nya punkter kommer sist i protokollet.

§ 7 Nya ärenden.

Följande föränmälda nya ärenden togs upp av OM.

- 1) Föreningen måste senast i höst göra en ny energideklaration och har fått en offert från Fastighetsägarna på 9.000 kr, ex moms, som föreslås att föreningen accepterar.
- 2) Föreningen har erhållit en offert från Karla Lås AB på att byta ut nuvarande motorlås till ett nytt mekaniskt, som också föreslås att föreningen accepterar.
- 3) FL har begärt offert från Suez på en ny tunna för plastavfall. FL följer upp detta och återkommer.

Beslöts att godkänna OM:s förslag 1) och 2).

§ 8 Mötets avslutande

Det antecknades att inga andra ärenden förelåg, att alla beslut varit enhälliga samt att – på grund av vårens föreningsstämma - nästa styrelsemöte bör hållas före påskveckan. OM förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Olof Myhrman (ordförande)

Justeras:

Madeleine Lagerwall

Aktivitetslista (05.02.20)

Åtgärd	Ansvarig	Tidpunkt
Återkoppla till Otis beträffande framförd kritik mot utförande av service-avtal. Utvärdering av offert från ny serviceleverantör.	ML o OM	Före 1.4
Rensa cyklar på gården. Följa upp brev till medlemmarna.	TU	Före 1.4
Balkongbesiktning. Påminna om protokoll/intyg från godkänd besiktning.	ML	Före 1.4
Återkoppla till styrelsen i frågan om ianspråktagande av föreningens fastighetsförsäkring till täckande av kostnader minus självrisk.	JN	Snarast
Uppdra åt Fastighetsägarna att utföra energideklaration till offererat pris	OM	Före 1.3
Följa upp genomförd tryckspolning av brunnen på gården	ML	Till våren
Följa upp ev förelägganden och av kommunen framförda förslag på förbättringar från mötet med dess Miljöförvaltning den 5 feb	TU o OM	Nästa styrelsemöte
Uppdra åt Karla Lås att byta ut portlås enligt offert (efter dubbelcheck av deras fakturerade reparationer under 2019).	ML o OM	Snarast
Ny revisor efter Jan Ossmark. Återkomma med förslag på icke auktoriserad revisor, alternativt redovisningsbyrå (och begärt arvode).	ML o TU	Före 1.3
Uppröjning av källarförråd och köp av skåp till föreningens "arkiv"	alla	Snarast
Återkoppla till styrelsen ang behoven av uppdatering av underhållsplanen.	TU	Snarast
Sätta in borstar eller annat liknande på undersidan av entrédörren	TU	
Följa upp offertförfrågan till Suez ang särskild tunna för plastavfall.	FL	