



BOJEN 12

Protokoll från Styrelsemöte nr 5 2013-09-23 kl. 19.00–22.30

Närvarande:

Mårten Gustawsson, Ordförande

P O Lindström

Fredrik Elmér (Fr o m §5)

Per Raneke

Nina Holst

Axel Bernhult

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden förklarar mötet öppnat.

§ 2 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 3 Val av protokolljusterare

Nina väljs till att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 4 Uppföljning av protokoll från föregående möte

Protokollet från mötet 2013-08-27 godkändes.

§ 5 Ekonomi

Vattenskadefaktura Jönsson (91504)

Efter skada orsakad av Jönsson som uppkommit i december 2008 fakturerades Jönsson 79 786 kronor. Jönsson betalade så småningom 32 923 kr av skulden på 79 786. Då det då återstod 46 863 kr lämnade föreningen in en stämning till Tingsrätten. Jönssons ombud jur.kand. Gråborg på Juristhjälpens villkor ville då förlikas.

Styrelsen enades efter rundmejl om att acceptera att Jönsson betalar 25 450 (stämningssavgiften var på 450 kr.) Tisdagen den 10 september träffades PO, Mårten, Jönsson och Gråborg i styrelserummet och skrev under förlikningsavtalet som Gråborg hade tagit fram. Betalningen kom in till Brf Bojen 12 den 20 september varefter föreningen i ett yttrande har hemställt att tingsrätten avskriver målet.

Huvudanledningen till att styrelsen gick med på förlikningen är att processen varit både utdragen och arbetsam samt att ytterligare arbetsinsatser krävts för att driva fallet i domstol där utgången trots att föreningen anser sig ha rättmätiga krav ändå är osäker. En utförligare redogörelse för förlikningen finns sammanställt i ett separat dokument. I en vattenskadepärm i styrelserummet finns hela ärendet dokumenterat.

Aktuell resultatrapport

Nulifers utsända resultatrapport granskas. Konstaterades att SBC bara gör periodiseringar vid årsbokslutet vilket gör det svårt att jämföra ställningen mot budget. Bl.a. gäller det styrelsearvode, förvaltningskostnader och avskrivningar.

Årsredovisning till Bolagsverket.

Bolagsverket saknar fastställelseintyg på årsredovisningen för 2012. Dessutom har föreningen inte skickat in årsredovisningarna för åren 2007-2011. Ordföranden och PO ordnar detta.

Lån och likviditet

Skulden hos SEB är nu 8 209 tkr och styrelsen beslutade att ett lån om 1 910 tkr sätts om med 3-års fast ränta per 2013-10-28. Nulifer får i uppdrag att ombesörja detta.

§ 6 Förvaltningsfrågor

Driftmöte med brandskyddsgenomgång

Hölls den 12 september med närvaro av Bengt, P O och Ordföranden förutom av vår tekniske förvaltare Fredrik på SBC, vår fastighetsskötare Uffe och hans chef Tapio från Driftia

Stängning av entrédörrar mot gatan

Entrédörren i 137:an har inte gått igen ordentligt under större delen av sommaren. Ordföranden har mejlat Driftia vikten av att vid behov justera entrédörrarnas stängning vid deras rond var 14:e dag. Oljan i dörrstängaren påverkas av utomhustemperaturen vilket gör att stängaren kontinuerligt måste justeras. Detta är naturligtvis inget bra system.

Vi fick under det senaste driftmötet veta att det nu finns bra fungerande motorstängare att få för 10 000 kr/styck inklusive installation. Fördelen med en motorstängare är att dörren öppnas automatiskt när nuddisen dras. Nackdelen, om det nu är en nackdel, är att dörren inte ska ställas öppen då det sliter på motorn. Vi behöver veta hur man gör för att koppla ur motorn vid uppställning samt hur dörrstängningen fungerar om motorn går sönder. P O undersöker.

Trasigt stuprör

Den 22 maj upptäcktes att stupröret på gatan mot Tulohuset återigen var trasigt, troligen söndersparkat, och att vattenutkastaren saknas. Driftia rekommenderar att vi en bit över mark sätter två skyddsjärn runt **stupröret**. Vi har fått godkännande av grannföreningen Brf Bojen 14 genom dess ordförande Therese Järnankar att fästa skyddsjärnen även i deras stensockel. Åtgärdande har beställts av Driftia.

Dörrutsidor

Per har efterlyst om vi har någon policy beträffande dörrskyltar m m. Föreningen har ingen nedskriven policy men då utsidan av dörrarna tillhör föreningen styr vi vad som får stå där. Vi vill ha så rena dörrar som möjligt, d.v.s. få skyltar. Det är därför Ordföranden hjälper nyinflyttade med att sätta upp deras namn på brevlådeskylten och föreningen har tagit fram en egen diskret skylt med "INGEN REKLAM Tack".

Diskuterades vidare om föreningen skulle vidtaga åtgärder för att komma tillrätta med ringklockor som inte fungerar. Konstaterades att detta är lägenhetsinnehavarnas ansvar men då bara ungefär hälften av lägenhetsdörrarna har fungerande ringklockor vore kanske en genomgång i medlemmarnas intresse. Inga beslut fattades.

Fuktskada ovanför gårdsdörr 139

Skadekällan är troligen åtgärdad men målning återstår. Beslöts att den får vänta till våren.

Vattenskada Lind, lgh 71606

Trygg-Hansa har som elersättning till de drabbade lägenheterna betalat föreningen 5 182 kr vilka vi har fördelat och betalat vidare den 16 september. Utom 430 kr till hg Hopeakivi, lgh 71106, som absolut inte ville ha några pengar!

Klara Sjögren, lgh 71506, tyckte sig fortfarande känna fuktlukt i sitt kök varför Ocab utförde ytterligare fuktmätningar den 9 september utan att fukt kunde påvisas.

Trivselregler för takterrasserna

Ordförandens utskickade förslag till trivselregler för terrasserna gicks igenom. Nytt är bl.a. att andrahandshyresgäster inte ska ha tillgång till terrasserna. Ordföranden justerar förslaget efter framkomna synpunkter och återkommer med slutgiltigt förslag.

Andrahandsuthyrningspolicy

Ordförandens slutliga förslag till andrahandsuthyrningspolicy fastställdes.

Passagesystemet

För att lägga till en tidsstyrning av terrasdörrarna krävdes en komplettering av systemet då bokningen av terrasserna hittills inte har hängt ihop med låsningen av dess dörrar. Därför beställdes en centralenhet ytterligare till 137:an, vilken senare fick kompletteras med en ny även i 139:an vilka installerades 5-6 september. Total kostnad 23 375 kr.

Terrassbokningen fungerar nu som tvättstugebokningen med följande skillnader:

- a) Bokningstiderna är 8-16 och 16-22.
- b) Två pass åt gången kan bokas (jämfört med 1).
- c) Man har 2 timmar på sig att börja sin bokning (jämfört med 0,5 timmar).
- d) På nyårsafton kan som vanligt alla boende använda sig av takterrasserna utan bokning.

Den 4 september slutade 137:ans bokningspanel att fungera. Rix Alarms undersökning visade att det var den röda backa/ångra knappen som var trasig och att den kortslöt även övriga knappar varför en ny röd fick beställas. Den installerades den 9 september, kostnad 2 440 kr.

Spricka längs tak lgh 71004

Cecilia Nilsson som bor på bottenvåningen till höger om entrén i 137:an har fått en spricka som går längs med taket cirka två decimeter under taket i den vägg som på andra sidan vetter mot trapphuset. Ordföranden har nu kommit överens med Cecilia om att hon tar dit en målare. Hon får betala för väv samt annat underarbete medan föreningen betalar för färg och målning av tak samt ner på vägg till färggränsen cirka 3 dm under tak vilket styrelsen godkände.

Läckande värmesystem i 139:an

Det försvinner vatten från expansionskärlet men vi kan varken se eller förstå var det rinner ut. Vid driftmötet påbörjades ett nytt experiment där alla stammar stängs under två veckor för att därefter slås på en efter en, då lyssnas efter om vattnet rinner till, d.v.s. någon stam har tömts.

Sönderborrad elstam

Oskar Gustafsson i lgh 91001, borrade i samband med ombyggnad den 10 december 2011 i väggen strax under till vänster om sin elcentral för att sätta upp en kapphylla och skadade då en stigarledning. Den skadade sträckan av stigarledningen måste bytas ut vilket den gjordes av Denckerts el den 12 september, kostnad 7 686 kr. PO vidarebefordrar fakturan till Oskar som flyttar ut den 15 oktober. Oskar har tidigare fått sig tillsänd eljourens utryckningsfaktura.

§ 7 Bygglov på Kungsholms strand

Pråmen ”Nordens Ljus” har förutom lunchservering nu även öppnat en konstutställning.

§ 8 Medlemsärenden

Fredrik Häggström, lgh 71002, har fått tillstånd att hyra ut i 2:a hand till Adrian Fellows från 2013-09-16 till 2014-03-15 då han ska provsambo.

Nebil Abdulla, lgh 71501, har fått tillstånd att hyra ut i 2:a hand till Tapani Vaara från 2013-10-15 till 2014-03-15 då han ska studera i Phuket.

Kalle Sund Hellman är godkänd som ny medlem, har köpt lgh 71203 av Annika Rutsche Schönning, tillträder 2013-10-07. Maken Jean Rutsche har lämnat medgivande.

P O Lindström och Anna-Lena Nilsson, som redan är medlemmar, har köpt lgh 91604 av Owe, Pernilla & Magnus Stolpe Johansson, tillträder 2013-10-11. Owe och Carina Sahl har lämnat medgivande.

Emilia Blom-Cullborg och Joel Dahlquist är godkända som nya medlemmar, har köpt lgh 91304 av Jesper Kronstrand, tillträder 2013-10-15.

Parmis Kamali är godkänd som ny medlem, har köpt lgh 91001 av Oskar Gustafsson, tillträder 2013-10-15.

Fredrik Nilsson är godkänd som ny medlem, har köpt lgh 71306 av Ali Farahani, tillträder 2013-10-25.

Frida Jakobsson är godkänd som ny medlem, har köpt lgh 91606 av Charlotte Nordahl, tillträder 2013-10-31.

Sussie Örberg, lgh 91701, är nu registrerad som ensam ägare till lägenheten. Bouppteckning, mottagningsstämplad av Skatteverket 12-01-23, efter sin avlidna make har äntligen inkommit.

§ 9 Övriga frågor

Ordföranden har skickat ut ett utkast till Bojenbulletin vilket gicks igenom. Blomskötare saknas i 137:an vilket innebär att vi för tillfället inte har någon blomma i 137:ans entré varför Bojenbulletinen kompletteras med en ”platsannons”.

Ny fastighetsförsäkring: Vardia har lämnat en offert på 64 855 kr inkl. bostadsrättstilläggen. D.v.s. ungefär 2/3 av de 96 019 kr som vi idag betalar till Trygg-Hansa. Dessutom har Vardia en självrisk på 0,2 basbelopp, d.v.s. 8 900 kr i stället för nuvarande 89 000 kr. Bostadsrätterna, som vi är medlemmar i, samarbetar med Moderna försäkringar som via Allians försäkringsmäklare har lämnat en offert på 79 676 kr samt en självrisk på 8 900 kr. Per kontaktar Trygg-Hansa för att höra vad de kan erbjuda både för vattenskadesjälvrisk och totalpris innan vi fattar beslut vid kommande styrelsemöte.

Louise Hammarberg, lgh 91501, har fått tillstånd att renovera badrummet med start den 9 september.

Armend Gegaj, lgh 71003, har fått tillstånd att renovera sitt kök bl.a. förstorar han öppningen in till köket. Renoveringen startade direkt vid hans inflyttning den 13 september.

Katarina Hallberg, lgh 91305, renoverade även sitt badrum i juni (hon renoverade köket i december) vilket hon hade fått tillstånd till.

Sedvanligt glöggmingel planeras torsdagen den 5 december mellan kl. 18 och 19 i 137:an.

§ 10 Kommande möte

Nästa styrelsemöte hålls onsdagen den 16 oktober kl. 19.00. Dessutom bokades budgetmöte torsdagen den 14 november kl. 20.00 samt styrelsemöte måndag 25 november kl. 19.00

Datum för höststädningen är lördag 26 oktober kl. 11.00.

§ 11 Mötets avslutande

Ordföranden förklarar mötet avslutat kl. 22.30.

Vid protokollet

Axel Bernhult
Sekreterare

Justeras den / 2013

Mårten Gustawsson
Ordförande

Nina Holst