



BOJEN 12

Protokoll från styrelsemöte nr 13 2011-04-06, kl. 18.30-21.00

Närvarande:

Mårten Gustawsson

PO Lindström

Anette Ericsson

Karin Leman

Hampus Hedelius

Alexandra Bille Bergman (suppleant)

Frånvarande:

Charlotte Nordahl

John Marnell

§ 1

Mötets öppnande

Mårten Gustawsson, mötets ordförande, förklarar mötet öppnat. Charlotte kunde inte närvara så Karin Leman väljs till sekreterare.

§ 2

Godkännande av dagordning

Styrelsen godkänner dagordningen.

§ 3

Val av protokolljusterare

Anette Ericsson väljs till protokolljusterare.

§ 4

Uppföljning av mötesprotokoll från föregående möte

Godkändes och lades till handlingarna

§ 5

Ekonomi

Läget för årsredovisningen är att SBC ska skicka ett förslag som Karin och Mårten kollar igenom och korrigerar där så behövs. Den 26:e april ska allt vara klart för då samlas styrelsen för att underteckna årsredovisningen.

§ 6

Förvaltningsfrågor

Avloppsledningar i grunden: Tisdagen den 22 mars träffade PO och Mårten Byggtech och Global VVS. De var positiva och trodde att det skulle gå att byta rören krypandes. De föreslog att en expert på Byggtech upprättar en arbetsmiljöplan vilket vi tycker verkar vara en bra projektstart. Den 6 april var de här för att titta på jobbet en gång till tillsammans med experten samt personal som ska suga ur fyllning och ta upp nedstigningshål. Förra veckan var Mårten på Byggmässan i Kista och pratade där med Proline som relinar rör. De stryker på 3 skikt av en massa på insidan av röret. De klarar av rör ner till och med 50 mm. De går på i rensluckor eller genom att ta bort toalettstolen. Kanske kan vi krypandes byta stamledningarna och relina grenledningarna?

Stadsfibernet: Vi är nu inkopplade på stadsfibernet. MostCom har på uppdrag av Stokab dragit in det från Tulohuset och därefter dragit det i våra källarförrådsgångtak med instick vidare till de husnoder (kopplingsskåp) som är uppsatta i vardera elrummet. Kanske borde vi koppla in vårt bredbandsnät på de nya noderna, det är nu inkopplat på en redan tidigare befintlig nod i Bojen 11, men då det lär kosta pengar läggs det på is.

Föreningen har vägrat skriva på det nya avtal som ger en engångsersättning per fastighet om 500 kr då vi har ett gällande och likalydande från 1997 som ger 500 kr/år och fastighet-Bevakas!

Byte av terrassdörrar samt vattenskada på terrass: Kent Isaksson håller på att skissa på lösning. Möte är inplanerat fredagen den 8 april.

Renovering av hyresrätterna: Hos Hopeakivi (71106), Trädgårdh (71205), Grundmann (71206) och Tivander (71601) har nu målats för 49 312 kr inkl moms. Styckepriset exkl moms var för fönster invändigt 750, balkongdörr 1 000, fönsternisch 1 500 och bröstningsnisch 600 kr. Rundqvist (91405) återstår medan Hallstenson (71103) avböjde med motiveringen att hon inte orkade med en målning till. Tivander fick även ett sitt kökselement målat för 900 kr exkl moms. Märten har även erbjudit de med flagnande tak ommålning men ingen har visat större intresse.

Invändig fönstermålning: 19 lägenheter anmälde intresse till den 1 mars, varav 5 är hyresrätter. Bostadsrättsinnehavarna är beställare gentemot AiF men föreningen samordnar anmälningarna. Målningen beräknas pågå i jämnt tempo med en målare på plats. Det går fortfarande bra att fylla i sin intresseanmälan och lämna in. Målningen är beräknad att börja efter påsk.

Nytt passagesystem: Alla lägenheter har nu hämtat ut sina nuddisar. Även Hissgruppen, JM Ståd, Posten, Citymail och Premo har fått nuddisar och använder nu den i stället för portkod. Kod för inpassering byttes den 1/4, de enda som nu använder koden är Vårt Kungsholmen, Mitt i Kungsholmen och Mattvättfirman Initial. Även dessa bör få nuddisar.

Tisdagen den 5 april installeras en applikation som gör att det, förutom I-phone, även ska gå att boka tvättid via Android-mobiler. Denna gång gjorde Aptus det gratis. Tisdagen den 22:a mars när strömmen gick i trapphuset slutade även entrélåset att fungera vilket var konstigt då vi har en batteribackup som ska fungera i åtminstone 8 timmar. Rix, som har installerat systemet, kom hit direkt efter samtal och bytte ut våra två seriekopplade 12V-batterier. Dessa bör bytas var 3:e år – Bevakas!

Utlåning av nuddisar: Styrelsen har beslutat låna ut 4 st nuddisar till Astrid Orrgård lgh 91503 då hennes make Thor-Lennart Höglund ska flytta in på ett servicehus i slutet på april och fram till dess får ett flertal besök varje dag av hemtjänsten. Astrid är införstådd med att hon kommer att få betala 200 kr/nuddis som inte därefter återlämnas.

Prognosstyrning: För att få ett jämnare inomhusklimat diskuterades det ifall vi ska låta värmesystemet styras av väderprognoser i stället för av de GT (temperaturgivare) som idag sitter på våra fasader. Tanken är att värmesystemet med prognosstyrningen hinner pumpa ut mer värme redan innan kylan har hunnit ökat ute. Förra veckan på fastighetsmässan i Kista pratade Märten med två leverantörer. Gemensamt för de båda är att de kommunicerar via mobilnätet varför få nya dragningar behövs samt att de tar en årlig avgift för väderprognoserna som baseras på hur många m² bostadsyta vi har. De betalar i sin tur SMHI för att få vägda temperaturvärden där hänsyn tas även till sol och vind. Kostnaden ligger på 2,50-3,00 kr/m² och vi har 3 930 m², den årliga kostnaden blir då ca 12 000-15 000 inkl. moms. Eftersom värmesystemet kan arbeta jämnare beräknas vi även spara på våra uppvärmningskostnader. Styrelsen beslutade att göra en närmare undersökning av kostnaderna och ta beslut på nästa möte.

Sammanfattning av de två offerter som Märten fick på mässan:
ERAB (Elektro Relä AB) sätter in sin "prognoscentral" i UC mellan GT och Reglercentralen. Kostnad ca 9 000 för centralen samt årliga kostnader på 1 000 kr för kommunikation och 12 000 för väderprognoserna samt en trolig besparing 7-12 % av våra uppvärmningskostnader. Under 2009 kostade vår uppvärmning 491 000 kr vilket skulle ge 35 000-60 000 kr/år.

Egain Sweden AB byter ut våra GT mot egna som även kommunicerar. Deras offert, som behöver kompletteras, angav en kostnad på ca 21 000 för grundinstallationen samt en årlig kostnad på 15 000 för väderprognoserna. De erbjuder oss även att köpa in klimatloggar vi kan använda för att kolla temperaturen i enskilda lägenheter.

Blandarläckage: Som tidigare noterat så uppkom en vattenskada den 7/12 när Erik Flink, lgh 91204 och sambo med Alexandra Bille Bergman bytte en del av blandaren i köket. Alexandra berättade att vattenskadan är nu uttorkad och att lägenheterna kan börja återställas.

Drivis på taket: Driftia tipsar om att man kan lägga ut en "filt" på taket närmast hänggränsen, alternativt teckna avtal med Driftia om att de skottar taket. Vi bör fatta beslut innan nästa vinter.

Bruk i schakt: Nathalie Bellan (91306) är vidtalad att det vid hennes nyligen genomförda köksrenovering har runnit bruk genom ett schakt ner och ut i UC i källaren. Inget oroande syns i Nathalies pojkvän Edgar Rocha Flores (91206) schaktlucka medan det inte går att se något hos Olof el Sharif (91106) då hans vattenrör går in i väggen utan omgivande öppning eller lucka.

Sedan sist:

- Driftia har luftat Örbergs (91701) element för 812,50 + 225 kr inkl moms. Driftia försökte och SAP lyckades lufta Nordqvists (91605) sovrumsselement för 1 668 kr inkl moms.
- Kirs Hopeakivis, hg 71106, nya toalettstol kostade 9 136 kr inkl tillbehör, arbete och moms varav själva toastolen kostade 6 566.

§ 7 Bygglov på Kungsholms strand
Inget nytt.

§ 8 Medlemsärenden
Inga nya medlemsärenden.

§ 9 Övriga frågor

- Trygg-Hansa fortsätter att höja försäkringspremien, nu med 14 % till 74 768 kr/år. Detta efter att de senaste åren redan ha gjort höjningar med 22,5 % och 17,3 % samt fördubblat självriskens vid vattenskada till 2 basbelopp. Första storhöjning skyldes på att vi hade haft många skador, sedan dess har vi inte haft några men då skylls det på att branschen, dvs fastigheter, har många skador. Styrelsen beslutar att fortsätta med Trygg-Hansa ett år till men att i god tid innan försäkringen förfaller nästa gång göra en ny utredning av vilket försäkringsbolag vi ska ha.
- För att undvika att eventuella försäkringsärenden drar ut på tiden kanske Föreningen ska ha en gruppanslutning på bostadsrättstillägget i hemförsäkringen och Föreningen därmed ha samma försäkringsbolag som medlemmarna. Trygg-Hansa tar 14 769 kr/år för 84 lägenheter, dvs 176 kr/lgh och år. Detta är en fråga som först bör behandlas på ett årsmöte. Observera att den boende själv måste komma ihåg att se till att inte privat fortsätta att betala för bostadsrättstillägget.
- SBC har lämnat årsbokslut för 2010 och redovisar en förlust på 34 (32) miljoner. Förvaltningsdelen går med vinst men byggverksamheten, som nu är helt avyttrad, har efter ett fiaskoprojekt genererat förluster. SBC förvaltar ca 15 % av aktiva bostadsrättsföreningar i Stockholmsområdet och är i Sverige näst störst efter HSB.
- PO blev tyvärr inte invald i SBC:s fullmäktige.
- Peter Lindström i lgh 71202 tycker att vi för att göra städningen bättre ska polera stengolven i entréer. Märten har fått en prisindikation på 250 kr/m². Vi avvaktar en riktig offert och tar eventuellt in fler offerter innan vi fattar något beslut.
- Vårstädning söndagen den 8 maj kl. 11.00. Inkl cykelrensning, vi har ännu inte exakt beslutat hur vi ska hantera cyklar som ingen gjort anspråk på. Vi försöker hitta på en praktisk lösning den 8:e. Anette ansvarar för att det skickas ut påminnelser.
- Bojenbulletinen: Dags för ett nytt nr, Styrelsen gick igenom utkastet och Märten ser till att det skickas ut med de små korrigeringar som vi hittade.

§ 10

Kommande möten

- Bokslutsmöte med signering av årsredovisningen skertis 26 april kl. 18.30, därpå går styrelsen och vår tekniskt adjungerade Bengt på lokal. PO har fått tyvärr fått förhinder.
- Styrelsemöte ons 18 maj kl. 18.30.
- Årsmöte ons 8 juni kl. 19.00.

Lokal bokad på Fridhemmet (fd Trossen) som vanligt kl. 19.00-22.00. 1 smörgåstårta lax samt 1 ost& skinka är beställt. Nuddis måste hämtas ut antingen strax efter kl. 7.00 eller strax före 16.00. PO har bokat mötesordförande, som vanligt blir det Elisabeth Kalderén från SBC.

§ 11

Mötets avslutande

Mårten avslutar mötet kl. 21.00

Vid protokollet

Karin Leman
T.f. Sekreterare

Mårten Gustawsson
Ordförande

Anette Ericsson
Justerare