

BOJEN 12

Styrelsesmöte 2015-01-13, kl. 18:30

Närvarande: Mårten Gustawsson, PO Lindström, Hannah Frank (suppleant), Annika Ryberg, Fredrik Elmér och Lars Lundberg.

§1. Mötet öppnas

Ordföranden öppnade mötet. Suppleanten Hannah ersätter Axel och Anna.

§2. Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkändes utan förändring.

§3. Val av protokolljusterare

Till protokolljusterare valdes Fredrik Elmér

§4. Uppföljning av protokoll från föregående möte

Föregående protokoll godkändes och lades till handlingarna.

Efter att protokoll har godkänts skickas de av sekreteraren till revisorn.

§5 Styrelsens arbetssätt och rollfördelning

Beslutades att tillstyrka att Fredrik provar programmet Sharepoint från Microsoft för att se om det kan hjälpa styrelsen i dess arbete. Sharepoint skapar en webbplats där man säkert kan lagra, ordna, dela och få åtkomst till information från nästan vilken enhet som helst. Uppskattad kostnad cirka 4 000 kr/år. Frågan behandlas vidare under marsmötet då Fredrik är borta vid februarimötet.

§6. Ekonomi

Företagskonto hos Swedbank

Föreningen har, som vår ekonomiska förvaltare Rådrum rekommenderade, startat ett nytt konto.

Nordeakonton avslutas

Föreningens två, sedan många år oanvända, konto avslutas. Det gäller dels ett sparkonto med 39 894 kr, dels ett föreningskonto med 1 kr och 42 öre.

Rörligt lån på 1 miljon

Lånet omsattes 141228 och löper vidare med rörlig ränta i två år. Aktuell ränta var då 1,41 %.

Betalningar av räntor och amorteringar till SEB

Kommer fortsättningsvis att ske via autogiro. Tidigare betalade vi 50 kr per betalning.

Sena avgifter

I december var två sena den 7 som då påmindes. I januari påmindes sex sena betalare den 13.

Kostnader vid byte av ekonomisk förvaltare

Vid bytet har vi, förutom en extra kvartalsavgift till SBC, även till Rådrum fått betala 10 500 kr som engångskostnad för inregistrering av lgh (84*125) samt 3 125 kr i anslutningsavgift för elektroniska fakturor & webportal, totalt 13 625.

Rådrums tre webbtjänster

Palette: Här godkänner ordföranden och kassör fakturabetalningar.

Webportalen: Här kan alla styrelseledamöter gå in och förutom ekonomirapporter även se medlemsförteckning, hyreskontrakt, avgifts- och hyresdebiteringar och skriva ut röstlängd.

Styrelserum: Här kan alla i styrelsen bjudas in för att se en översikt över våra avtal men det går också att lägga upp och arbeta med; Aktuellt, Kontakter, Lägenheter, Kalender och Dokument.

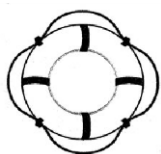
De nya redovisningsreglerna K2

Vi måste undersöka vilka konsekvenser de kan få för föreningen. Annika ansvarar.

K2 tillåter bara avskrivningar för förbättringar. Kostnader för renoveringar ska tas direkt. Skulle för oss innebära att de år vi gör till exempel ett radiatorbyte kommer att gå med rejäl förlust.

K2 kräver också att återstående avskrivningar återförs som en kostnad i bokslutet. Skulle slå oss hårt då 12,5 miljoner för våra tre nyligen genomförda ombyggnadsprojekt ska tas på ett år.

K2 förbjuder progressiva avskrivningar. Påverkar inte oss.



BOJEN 12

Styrelsesmöte 2015-01-13, kl. 18:30

§7. Förvaltningsfrågor

Entrémattor

Den försvunna entrémattan i 137:an är på plats igen. Det är oklart vad som hände. Fredrik har undersökt priser och det avtal vi har med vår leverantör Initial är konkurrenskraftigt men att vi kan få ner kostnaden lite om vi skriver ett längre avtal vilket han rekommenderar.

Vattenskada Lind, lgh 71606

Vår advokat Jörn Liljeström skickade 141210 ett kravbrev till Linds på 76 163 kr. Jörn lämnar idag in stämningen till Tingsrätten om ej betalning inkommit.

Sönderborrad elstam den 10/12 -2011

Fakturan om 7 686 kr är ej betald av Oskar Gustafsson f.d. boende i lgh 91001. Joel Dahlqvist lämnar in en stämningsansökan, kostnad 900 kronor. Mårten gör inbetalning.

Kallt element hos Kevin Gholamzadeh, lgh 91501

Efter klagomål om ett kallt element mätte den 2 januari Mårten att elementet i vardagsrummet vid tilloppet var 23°. En kontrollmätning av sovalkovselementet i lgh 91602, som går på samma stam, visade 20°. Efter att fastighetsskötaren har motionerat ventilen fungerar elementet åter.

Värme hos Sussie Örberg, lgh 91701

Sussie tycker att det är för kallt i lägenheten och att det drar från en terrassdörr. Det har dock vid mätning med temperaturlogg alltid varit tillräckligt varmt. Stillasittande gamlingar fryser dock lätt. Allt i Fönster har besökt Sussie justerat och tätat om den aktuella terrassdörren.

Temperaturlogg

Beslutade styrelsen att den lagade loggen återigen placeras hos Sussie Örberg, lgh 91701.

Olämpligt placerad termostatventil

Termostatventilen till Samira Ahassads, lgh 91002, hallelement satt precis intill värmestammen. Elementet gav därför knappt någon värme. Mårten har bytt ut ventilen till en utan termostat.

Borttagna element hos Drazen Copic, lgh 71002

Vid sin lägenhetsombyggnad har Drazen tagit bort två av fyra radiatorer utan att ersätta med någon annan värmekälla. Han tog bort radiatoren i badrummet samt radiatoren i vardagsrummet på den andra sidan badrumsväggen. Radiatorrören till det sistnämnda gick via det förstnämnda. Bostadsrätternas styrelserådgivning har vid ett samtal rekommenderat att föreningen skickar ett brev till Drazen där det står att Drazen på eget initiativ har tagit bort två radiatorer och att han vid en försäljning ska upplysa om att de saknas. Då kan en ny bostadsrättsinnehavare inte ställa krav på föreningen att installera fler radiatorer. Styrelserådgivningen var osäker på rättsläget men sa att det är fullt möjligt att en bostadsrättsinnehavare kan plocka bort radiatorer men att han då inte kan klaga hos föreningen om att det är kallt. Det kan dock tänkas att en ny innehavare, som inte vid köpet har blivit upplyst om lägenhetens brist, skulle kunna ställa krav på föreningen.

TV-uttag försvann hos Drazen Copic, lgh 71002

Vid lägenhetsombyggnaden hos Drazen Copic, lgh 71002, tog hantverkarna bort TV-uttaget och kapade vid taket antennkabeln som kommer från lägenheten ovanför. Drazen tog hit en elektriker som karvade fram tillräckligt mycket av kabeln för att kunna skarva den.

Vattendropp vid igensatt lanternin utanför källarförråden till lgh 91404 och 91505

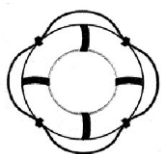
Vid häftiga regn har det i många år droppat vatten igenom en igensatt lanternin. Men sommaren 2014 började det droppa även utanför den lilla hänggränsen under. Driftia satte den 5 januari för 7 226 kr dit en måttbeställd plåt, att ersätta rännan, och ett grövre avrinningsrör ut genom fasaden.

Fasadklotter

På två ställen klottrades fasaden utanför 137:an, dels mellan de två borte fönstren till vänster om entrédörren, dels direkt till höger om entrédörren. Klottret utfördes troligen söndagen den 28 december. Lars tog hit Color Off som sanerade fredagen den 2 januari. Kostnad 1 750 kr.

Anslag på ytterdörrarna

Lars ser till att ”Var vänlig se till att ytterdörren är stängd vi in- och utpassering” anslås.



BOJEN 12

Styrelsesmöte 2015-01-13, kl. 18:30

Drift- och skötselritning

Mårten har tagit fram en drift- och skötselritning och satt upp den inplastad i undercentraler. Ritningen visar tekniska installationer i bergsskrev, lägenhetsförråd, källare och kryppgrund samt även några installationer på gård, i hisschakt och på bottenvåningens gatufasad. Till det som visas hör bland annat elcentraler, fläktar, pumpar, vattenmätare, avstängningsventiler för vatten och nödutrymningsskyltar samt lysrör, eluttag och kopplingsdosor i kryppgrund.

Nästa driftmöte torsdagen den 23 april

Mårten, PO och Fredrik planerar att hålla det själva. Fredrik kommer att vara fotograf och sammanställa rapporten. Först till höstens möte tar vi med ESI och dess fastighetsskötare.

Garantibesiktning gällande terrassentreprenaden

Kommer att ske tisdagen den 20 januari kl. 13. De fyra lägenhetsinnehavarna är meddelade.

Sedan sist

Kondensator till fläktmotor bytt i torktumlare 139 för 1 776 kr.

§8. Bygglov på Kungsholms strand

De fyra lägenheter i Brf Bojen14 som ligger i markplan mot gården har både fått bygglov och tillstånd av föreningen på att göra om varsitt fönster till parfönsterdörr för att få direkttillgång till gården. De gör dock ej några uteplatser. Byggstart i februari. Närmast berörd hos oss är Kalle Sund Hellman, lgh 71505, vars gårdsfönster ligger intill en av de tilltänkta uteplatserna.

Brf Bojen14:s föreningslokal som ligger på bottenvåningen mot vårt styrelserum ska göras om till lokal. Okända vattenledningar i golvet läcker dock vatten varför projektet har tagit paus.

§9. Medlemsärenden

Inga ärenden fanns.

§10. Övriga frågor

Ledig hyreslägenhet

Hyresgästen Marianne Trägårdh, lgh 71205, har avlidit. Lägenheten på troligtvis 57 m2 frånträds 150228. Mårten och Lars undersöker om det är juridiskt möjligt att korttidsuthyra lägenheten vilket i så fall kan vara ett alternativ till upplåtelse?

Bord skänkt till föreningen

Lars har skänkt ett bord, med löstagbart centrumben, till föreningen.

Projektor med duk till styrelserummet?

Lars tror att han har möjlighet att skaffa fram en projektor, eventuellt även med duk, som vi skulle kunna användas i styrelserummet. Styrelsen var mycket positiv och hoppas att Lars lyckas.

§11. Kommande möten

Tisdagen den 17 februari kl. 18.30.

Torsdagen den 26 mars kl. 18.30. Valberedningen bjuds in.

§12. Mötets avslutande

Ordförande tackade de närvarande och förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet

Lars Lundberg
Sekreterare

Mårten Gustawsson
Ordförande

Justeras
Fredrik Elmér