



BOJEN 12

Protokoll från Styrelsemöte nr 15 2013-05-25 kl. 9.30–10.30

Närvarande:

Mårten Gustawsson, Ordförande

P O Lindström

Fredrik Elmér

Nulifer Ipek

Hampus Hedelius

Axel Bernhult

Per Raneke, tjänstgörande suppleant

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden förklarar mötet öppnat.

§ 2 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 3 Val av protokolljusterare

Hampus väljs till att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 4 Uppföljning av protokoll från föregående möte

Protokollet från mötet 2013-04-15 godkändes.

§ 5 Ekonomi

Årsredovisningen 2012

Ordföranden redogjorde för synpunkter som revisorn haft vad gäller årsredovisningen och som dokumenterats i separat brev från revisorn.

Lån och likviditet

Föreningen har lånat totalt 7 895 907 av SEB, har 356 388 på kontot hos SBC och fakturor på 54 600. Slutfakturan från Sehed verkar landa på 383 727 kr varför mer pengar behöver lånas. Nulifer får i uppdrag att låna ytterligare 400 tkr från SEB i god tid innan sommaren.

Övrig ekonomi

Ordförandens förslag på ansökan om stämning av Jönsson (91504) gällande vattenskadefaktura diskuterades. Smärre justeringar ska ske och om det finns ytterligare synpunkter ska dessa mailas in snarast så att ansökan kan lämnas in. Konstaterades också att inget efterkrav vad gäller nämnda vattenskada kan ställas till lgh 91404 Borell där dödsboet sålt lägenheten innan formellt krav hunnit riktas.

§ 6 Förvaltningsfrågor

Trasiga rör i kryppgrunden:

Nu återstår kompletteringsmärkning av några ventiler samt slutfakturan på ca 383 727 kr. Kostnaden är nu 6 161 956 kr samt vår byggleddes Lennart Peterson arvode på 393 750 + 18 656 på löpande räkning för tiden efter den 1 februari då hans avtal gick ut.

Vattenskada Lind, lgh 71606.

Söndagen den 24 mars upptäckte Ordföranden vatten i 137:ans undercentral. Vattnet kom från Linds kök, lgh 71606, och skadade även de 5 köken under. Uttorkning pågår fortfarande i 3 av de 6 köken. Skadan är anmäld till föreningens försäkringsbolag Trygg-Hansa vars skadehanterare Mikael Ekdahl har tagit över hanteringen av ärendet. Föreningen får ta hand om skadan och troligen betala för sanering, asbestsanering, uttorkning och återställande till råyta upp till vår självrisk på 89 000 kr samt betala för färdigställandet hos de två drabbade hyresgästerna. Föreningens syn är att Lind kan anses som vållande och ett yrkande gentemot Lind ska arbetas fram så fort samtliga föreningens merkostnader är kända. Lind får betala för föreningens samtliga kostnader.

Bubbel i köksho, lgh 71101, samt omdragning av avloppsrör

Hos Susanne Björkman, lgh 71101, har det ett tag bubblat upp vatten/skum ur köksvasken. Vid ett tillfälle bubblade upp så mycket att det runnit över upp på diskbänken samt ner på golvet varpå hon kontaktade styrelsen. Global VVS spolade avloppsledningen från hennes kök onsdagen den 17 april. Därvid fick en extra renslucka sättas dit för att få bort det stelnade fett som fanns i det horisontella avloppsröret utan- och ovanför den bakre soprumsdörren. Måndagen den 22 april rensades motsvarande rör i 139:an varefter båda rören, för att öka dess fall, drogs om så gott det gick. Total kostnad blev 15 967 kr.

Fuktskada ovanför gårdsdörr 139

Skadekällan är åtgärdad medan målning på insidan återstår. Färg släppte på insida ovan dörr. Troligen har det legat snö på skärmtaket som har smält så att vatten har trängt in innanför plåten. Fuktskadeutredning från Ocab kostade 11 154 kr. Ahlins plåt tog 3 038 kr för fogning av glipor mellan fasad och plåt. Därtill tog Fredrik Björklund på SBC 2 075 kr för administrationen. Totalt 16 267 kr innan målning.

Renovering av papptak

På gång, entreprenören inspekterade den 21 maj. Taklagningen, som i huvudsak går ut på att täta trasiga fogar, beräknas ta en dag för två man.

Elavtal

Föreningen har efter att Fredrik har undersökt marknaden, tecknat ett nytt 2-årigt elavtal med Vattenfall. Detta medför ca 15 tkr i kostnadsbesparing för perioden jämför med tidigare avtal.

Utvändigt fönster- och dörrmålning

Den 2-åriga garantibesiktningen genomfördes tisdagen den 21 maj. Fönster- och balkongdörrar i vardera 10 stycken lägenheter i 137:an respektive 139:an besöktes. Några för att en boende ville påpeka brister, andra för att vi skulle få ett representativt urval av fönster att besiktiga. Allmänt såg målningen ut att ha klarat sig bra men ett generellt fel upptäcktes. På utsidan av många fönster hade målningen spruckit där understycket möter sidostycket. Då det är där fönstret utsätts för mest fukt och lättast får rötskador måste dessa sprickor målas.

Detta innebär att samtliga lägenheter kommer att få besökas, utom lägenheter i markplan vilka kommer att kunna åtgärdas från utsidan. Åtgärdandet kommer preliminärt att ske v25 vilket är veckan innan midsommar.

Övrigt

Relingen av avluftningsröret från 139:ans takterrass, genom lgh 91702, P O Lindström, till taket av lgh 91604:s, Pernilla Stolpe Johansson, badrum, kostade 38 679 kr.

Den 22 maj upptäcktes att stupröret på gatan vid Tulohuset var trasigt, troligen söndersparkat. Infästningen vreds rätt men vattenutkastaren (den böjda saken längst ner) saknas.

Marianne Trädgård (HG lgh 91205) har betalt för 3 872 kr för sin nya spis.

Jessie Qi Xing, lgh 71401, har fått 5 000 kr i ersättning för sitt byte av golvbrunn.

Nulifer Ipeks, lgh 91506, badrumsavlopp och handfatsvattenlås rensades av Global VVS måndagen den 22 april när de var här i andra ärenden. Dessa 844 kr får Nulifer själv betala.

Vid en vid en soffleverans till Bengt Nordqvist den 26 april slogs en lampkupa på höger sida i entrén i 139:an sönder vilken då den fortfarande gick att köpa kostade 1 140 kr vilket har fakturerats flyttfirman. Brf Bojen 12 brukar ha en reservkupa stående så att vår fastighetsskötare snabbt kan byta en trasig kupa, så även denna gång. Ett telefonsamtal med lampstillverkaren Zero avslöjade att denna lampa inte längre tillverkas samt att reservkuper inte heller längre går att köpa. Detta innebär att nästa gång denna sorts lampkupa går sönder måste vi köpa två helt nya lampor.

Pia Högfeldt, lgh 91002, SAP har bytt hennes trasiga element i sovalkoven för 3 676 kr. Driftia tog 3 831 kr för undersökning av det gamla elementet samt inköp av ett nytt.

En temperaturlogger har flyttats från PO Lindström lgh 91702 till Sussie Örberg lgh 91701.

Frida & Lock Smithers har berättat att hissen i 137:an fastnade mellan våning 4 och 5 med deras gäster när dessa skulle hem sent fredag kväll den 10 maj. Smithers försökte trycka ner hissen från första våningen, när det inte fungerade så ringde de det larmnummer som står i hissen. Där berättade operatören om den spärr man kan lyfta undertill så gästerna kom ut. Operatören sa att hissen skulle lagas på lördag morgon vilket också gjordes. Smithers satte därefter upp lappar om att hissen var trasig.

Ordföranden har uppdaterat tvättstugoreglerna och anslagit dessa i föreningens tvättstugor.

Frågan om inköp av högtryckstvätt diskuterades men det är inte aktuellt i nuläget.

§ 7 Bygglov Kungsholms Strand

Inget att rapportera denna gång.

§ 8 Medlemsärenden

Christoffer Björkwall, lgh 91403, har ansökt om att få hyra ut i 2:a hand till Priyank Sharma från 2013-06-01 till 2014-03-01 då han ska prova samboskap i Mariehamn med sin flickvän från Åland. Styrelsen godkände detta.

§ 9 Övriga frågor

Allt är under kontroll inför Vårstämningen 25/5 kl. 11.00. PO leder, Bengt har kompletterat städutrustning medan Per har hyrt bil samt beställt käk och dricka.

Diskuterades åtgärder för att ett slut på grillandet med engångskolgrill på gården.

Det föreslogs att styrelsen ska mejla de boende att de snarast bör åtgärda tjut-i-rören då en rörmokare måste anlitas som byter packning i den aktuella blandaren. Många verkar tro att tjuten inte hörs men ljud fortplantas alldeles utmärkt i vattenledningarna varför tjuten är mycket störande för grannarna.

Hannah, Fredrik, PO, Mårten och Annika Schönning uppvaktade Guta på hennes 90-årsdag. Guta fick 2 biljetter för 650 kr, så hon kunde ta med en vän, till Beethoven i Konserhuset.

Ordföranden redogjorde för förslag till fördelning av styrelsearvodet. Styrelsen beslutade att justera förslaget så att närvarofaktorn beräknas strikt matematiskt och antog med denna ändring förslaget.

§ 10 Kommande möte

Årsmöte hålls tisdag 28 maj kl. 19:00 som vanligt på Trossens restaurang med samme mötesordförande som förra året, Oscar Liljencrantz, Bostadsrätterna.

§ 11 Mötets avslutande

Ordföranden förklarar mötet avslutat kl. 10.30.

Vid protokollet

Axel Bernhult
Sekreterare

Justeras den / 2013

Mårten Gustawsson
Ordförande

Hampus Hedelius